

Bezirksamt
Abt. Bau- u. Wohnungswesen

17. OKT. 1991

.....

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

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

Stadtplanungsamt
li.
18. OKT. 1991
Bezirksamt Charlottenburg
von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
2

Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Fernruf (030) 8 67-1 (intern 95) Durchwahl 867	Datum
II E 41-6142/VII-224	Fr. Savic	1602 a	69 83	09.10.1991

Betr.: Bebauungsplan VII-224
im Bezirk Charlottenburg

Vorg.: Unser Schreiben II E 41-6142/VII-224 vom 27. September 1991

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersenden wir die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-224 vom 26. September 1991.

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

Im Auftrag
Savic

Beglaubigt

Fischer

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) 8 67-73 31

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)

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 42-6142/VII-224

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-224

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-224 im Bezirk Charlottenburg

Vom 26. September 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 § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan vom 20. November 1984, mit Deckblättern vom 1. August 1985 und 10. Februar 1989, für das Gelände zwischen Hallerstraße, Pascalstraße, Helmholtzstraße und Morsestraße 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

Ursprünglicher Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die nach der Hochschulentwicklungsplanung vorgegebene Entwicklung der Studentenzahlen, sie machte die flächenmäßige 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, sowie des Instituts für Maschinenbau der TUB. 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 dem Institut für Maschinenbau 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 und Gewerbegebiet, sowie bei Freilegung des Spreeufers Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage mit Kinderspielplätzen und Dauerkleingärten vor. Diese zuletzt genannten Nutzungen werden von Geltungsbereichen der Bebauungspläne VII-223, VII-224 und VII-242 ganz oder zum Teil erfaßt und planungsrechtlich gesichert. Ein Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sollte zunächst Erweiterungsflächen für die TUB sichern. Dieses Planungsziel änderte sich. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung des Bebauungsplanes VII-224 ergibt sich heute aus der Notwendigkeit, die Rechtsgrundlage für die nach den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen erforderliche Erhaltung der Wohn- und Mischnutzung und weitere Wohnbebauung gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung zu schaffen. Die nach bislang geltendem Recht vorgegebene Entwicklung zu rein gewerblicher Nutzung hatte nicht stattgefunden und entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen.

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 von Berlin vom 8. April 1984 (Abl. 1988 S. 917) stellt das Gelände als gemischte Baufläche und die Helmholtzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Das Gelände liegt zudem im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

Zur Sicherung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Zieles - Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung - wurde am 13. Februar 1981 die Veränderungssperre VII-224/10 für das Grundstück Hallerstraße 21 - 22/Helmholtzstraße 37 - 38 erlassen, nachdem der Eigentümer dieses Grundstücks die Errichtung einer Großtankstelle beantragt hatte, der diesbezügliche Vorbescheidsantrag vom 10. Dezember 1979 war am 10. September 1980 für ein Jahr zurückgestellt

worden. Der Erlaß der Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte am 18. Februar 1982, der Erlaß der notwendigen weiteren Verlängerung gelang innerhalb der Frist bis zum 10. März 1983 nicht. Der daraufhin eingeleitete erneute Erlaß der Veränderungssperre trat nicht mehr in Kraft, da der Senator für Wissenschaft und Kulturelle Angelegenheiten im Februar 1983 gegenüber dem Bezirksamt Charlottenburg den Verzicht auf die zukünftige Inanspruchnahme des Grundstücks erklärt hatte.

In Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes konnte im Juni 1985 die Zulässigkeit der auf den Grundstücken Hallerstraße 21 - 22/Helmholtzstraße 37 - 38, Hallerstraße 23 und Hallerstraße 25/Helmholtzstraße 34 - 36 geplanten Neubauten für wohn- und gewerbliche Zwecke bestätigt werden, da sie den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstanden, die Festsetzung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung zu erwarten war, die Antragsteller die Festsetzungen für sich und ihre Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt hatten und Erschließung des Geländes gesichert war.

Auf dieser Grundlage sind Neubauten auf den Grundstücken Hallerstraße 21 - 22/Helmholtzstraße 37 - 38 und Hallerstraße 25/Helmholtzstraße 34 - 36 genehmigt und inzwischen errichtet worden.

Die auf dem Grundstück Helmholtzstraße 34 - 36 ursprünglich vorhandenen Altlasten von der abgeräumten Auto-Waschanlage konnten vor der Errichtung der Neubebauung saniert werden. Die Sanierung ist abgeschlossen. (Altlastenverdachtsflächenkataster Nr. 506, Ölschaden saniert).

Der Bebauungsplan dient einer geordneten Entwicklung für einen Teil des Spreebogenareals im Rahmen des planerischen Gesamtkonzeptes und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung.

Die Grundstücke sind erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr verläuft entlang der Helmholtzstraße. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind durch die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage im Blockinnenbereich bezüglich der Neubauten befriedigend gelöst.

Die Anlegung von Frei- und Bewegungsflächen sowie Kinderspielflächen im Blockinnenbereich wird durch die Bebauungstiefenregelung in Verbindung mit der Festsetzung von Baulinien und einer GRZ von 0,4 begünstigt, dadurch sind die Belange von Freizeit und Erholung der Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit Vorrang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes durch die in den Planergänzungsbestimmungen getroffenen Vorkehrungen zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke gegen den von der stark befahrenen Helmholtzstraße ausgehenden Verkehrslärm. Durch Planergänzungsbestimmungen ist außerdem geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Bebauung und Nutzung nicht. Im Gegenteil, durch die Umnutzung des reinen Arbeitsgebietes in Mischgebiet, durch den Bau von Tiefgaragen wird der im Baugebiet zulässige und zu erwartende Störungsgrad erheblich eingeschränkt.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nicht nachteilig auswirken.

Die Festsetzung führt nicht zu einer Kollision abwägungsrelevanter Belange, da im wesentlichen die bestehenden Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden sollen, wozu eine Änderung des Planungsrechts erforderlich ist.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 14. Juli 1980 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 1980 S. 1269 bekanntgemacht.

Nach diesem Beschluß sollten die Grundstücke Hallerstraße 21 - 25/Helmholtzstraße 37 - 38 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung und die übrigen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf dieser Grundlage fand die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 1. Juni bis 1. Juli 1982 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden, Auswirkungen auf die Planung ergaben sich aber nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die geäußerten Bedenken wurden durch die zwischenzeitliche Änderung der Planungsziele gegenstandslos.

Nach einer Änderung des Stellplatzkonzeptes für den gesamten Spreebogenbereich entfiel die Notwendigkeit für ein zentrales Garagengebäude, das auf dem Grundstück Hallerstraße 21 - 22/Helmholtzstraße 37 - 38 untergebracht werden sollte.

Daraufhin wurde seitens des Senators für Wissenschaft und Forschung der Nutzungsvorbehalt für dieses Grundstück für die bisher geplante Erweiterung der Technischen Universität Berlin aufgegeben, die Art der geplanten baulichen Nutzung konnte von Sondergebiet - Hochschule und Forschung - in Mischgebiet geändert werden. Gleichzeitig wurden die im östlichen Teil des Baublocks liegenden Grundstücke von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet geändert, weil der 31. Änderungsplan vom 11. Oktober 1982 zum Flächennutzungsplan von Berlin dies so vorsah.

Im Einvernehmen mit den zuständigen Senatsverwaltungen hat das Bezirksamt Charlottenburg entschieden, einen neuen Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem geänderten Planinhalt zu fassen, der den Beschluß vom 14. Juli 1980 ersetzen sollte.

Diesen Beschluß faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 15. November 1983. Er wurde im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 1718 bekanntgemacht.

Eine erneute öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 5. Dezember 1983 bis 5. Januar 1984 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Auf Wunsch des Bezirksamtes und im Interesse eines betroffenen Gewerbebetriebes verzichtete der Senator für Wissenschaft und Forschung im März 1984 auf die Festsetzung des noch verbliebenen, in der Mitte des Baublocks gelegenen Teils des Geltungsbereiches für Zwecke der Hochschulnutzung, da der Bedarf der Technischen Universität an anderer Stelle gedeckt werden konnte. Vorgesehen war nun, auf die Festsetzung eines Sondergebietes "Hochschule und Forschung" ganz zu verzichten und den gesamten Geltungsbereich dem Mischgebiet zuzuordnen. Dies entsprach auch den Darstellungen des 31. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan in der vom Abgeordnetenhaus beschlossenen, mittlerweile geänderten, Fassung.

Wegen der erneut erheblich geänderten Inhalte des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg am 13. März 1984 einen Änderungsbeschluß mit dem oben beschriebenen Inhalt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin von 1985 S. 80 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 21. Januar bis einschließlich 22. Februar 1985 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 21. Juni 1985 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Ein Bauantrag, der die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl überschritt, erforderte nachträglich die Aufnahme folgender Planergänzungsbestimmung:

"Im Mischgebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und städtebauliche Gründe nicht dagegenstehen."

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

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde eine Modifizierung der Planergänzungsbestimmung dahingehend vorgeschlagen, daß die ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl lediglich für die für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücke im Mischgebiet gelten sollte. Da diese Modifizierung als Randkorrektur des Bebauungsplanes angesehen wurde, erfolgte allein hiernach keine erneute Bürgerbeteiligung. Die Planergänzungsbestimmung wurde als Nr. 8 mit dem Deckblatt vom 1. August 1985 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach der öffentlichen Auslegung ergab sich die Notwendigkeit einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes, nachdem das Oberverwaltungsgericht Berlin in seinem Urteil vom 27. November 1987 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 befindlichen Grundstücke zu, für die der Bebauungsplan eine flächenmäßige Ausweisung im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,0 bestimmt. Da damit die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 von vornherein nichtig gewesen wäre, wurde eine Änderung erforderlich. In dem hierzu angelegten Deckblatt wurde bestimmt, daß die Bebauungstiefe 35,0 m, gerechnet von der Baulinie an, beträgt. Gleichzeitig wurden die bislang geltenden Baugrenzen durch Baulinien ersetzt.

Zugleich wurde die Planergänzungsbestimmung Nr. 8, die eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl vorsah, gestrichen und ihr wesentlicher Inhalt mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 zusammengefaßt. Diese lautet neu wie folgt:

"Im Mischgebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird."

Für dieses zweite Deckblatt vom 10. Februar 1989 wurde, da auch durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wieder eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die abschließende Abwägung der Ergebnisse der eingeschränkten Beteiligung für die Änderung des Bebauungsplanes VII-244 hatte keine Auswirkungen für den Inhalt des Bebauungsplanes.

III. Inhalt des Planes

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

1. Mischgebiet für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich als Art der Nutzung und zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien für eine bauliche Nutzung mit sechs zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 2,0. Die Festsetzung von Baulinien als Mittel der städtebaulichen Ordnung dient bei verhältnismäßig großer Bebauungstiefe der Zuordnung der Bebauung zum Blockrand und damit dem Erhalt der historischen Bebauungsstruktur des Stadtgrundrisses und der Stadtbildpflege.
2. Straßenverkehrsflächen für die vor den genannten Grundstücken gelegenen Teilabschnitte der Helmholtzstraße, der Morsestraße, der Halberstraße und der Pascalstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Im Mischgebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen und der Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Eine Erhöhung der für die Grundstücke im Mischgebiet zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl 2,4 nicht überschritten wird.
3. Die Bebauungstiefe beträgt 35,0 m, gerechnet von der Baulinie an.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x , bezogen auf Heizöl EL und NO_x , bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

(Die Grundstücke liegen nach dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.).

5. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind entlang der Helmholtzstraße Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Weise zu treffen, daß die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'w$) von mindestens 40 dB aufweisen. Dies gilt nicht für die von der Helmholtzstraße abgewandten Fassaden. (Mit dieser Regelung soll der Wohnwert der an der stark befahrenen Helmholtzstraße gelegenen Wohnungen erhöht werden.)

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung des Areals erreicht die Geschoßflächenzahl 2,0 - unter Anwendung des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung die Geschoßflächenzahl 2,4 -; sie überschreitet damit die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977. Gemäß § 17 Abs. 9 dieser Verordnung ist die Überschreitung durch städtebauliche Gründe, wie die angestrebte Erhaltung der geschlossenen Blockrandbebauung in Berliner Traufhöhe (fünfgeschossig) und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen gerechtfertigt, dies auch, weil sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Gebiet bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26. Juni 1962 überwiegend bebaut und so ausgenutzt war, daß das im Bebauungsplan festzusetzende Nutzungsmaß überwiegend erreicht wird.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baulinien werden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

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

Berlin, den 09. 10. 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen