

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 25-6142/VII-233

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-233 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-233 im Bezirk Charlottenburg

Vom 29. Juli 1992

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), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992  
(GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-233 vom 15. Juni 1987, mit Deckblatt vom 18. Februar 1992, für das Gelände zwischen Pöascalstraße, Schlesingerstraße, Heisenbergstraße, Verlängerung der Schlesingerstraße und Heisenbergstraße zur Spree und der Spree im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen  
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 4

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

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die nach der Hochschulentwicklungsplanung vorgegebene Entwicklung der Studentenzahlen machte die Erweiterung des Areals der Technischen Universität (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 Konstruktions-technik) sowie des Neubaus für den Fachbereich Maschinenbau der TUB, deren räumliche Integration in die Hochschulinfrastruktur auf einem zusammenhängenden Gelände eine sachgerechte Erfüllung von Forschungsvorhaben auf dem Gebiet der Forschung und Lehre ermöglichen sollten.

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

Außeres bot, konzipiert und auf dieser Grundlage im Sommer 1981 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 TUB und der Fraunhofer Gesellschaft und dem Institut für Maschinenbau, 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 Parkanlage, 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. Auch aus klimatischen Gründen ist die Anlage von Grün- und Freiflächen entlang der Spree sinnvoll und wünschenswert.

Um die Einfügung der im Spreebogen geplanten Hochschuleinrichtungen sowohl in die benachbarte Wohnbebauung als auch in die Spree Landschaft zu gewährleisten, wurde nach der städtebaulichen Konzeption davon ausgegangen, Geschosßbauten 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 Ufergrünfläche 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 ganz oder zum Teil erfassen und planungsrechtlich sichern sollen.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Errichtung des Instituts für Maschinenbau auf dem für Hochschul- und Forschungsnutzung vorgesehenen Gelände, für die Anlegung der Grünfläche zwischen der Baufläche und der Spree mit den Zweckbestimmungen - Parkanlage -, - Spielplatz - und - Dauerkleingärten - sowie für die Festsetzung der der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien war Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-233.

Der geplante Neubau für den Fachbereich 11 - Konstruktion und Fertigung - (Maschinenbau) der TUB mit nachstehenden wissenschaftlichen Einrichtungen

- Institut für Maschinenkonstruktion mit den Fachgebieten
  - Konstruktionstechnik, Fügetechnik/Schweißtechnik, Landtechnik und Baumaschinen,
- Institut für Konstruktionslehre und technische Maschinen mit den Fachgebieten
  - Maschinenelemente, Verbrennungskraftmaschinen,
- Institut für Fördertechnik und Getriebetechnik,
- Institut für Feinwerktechnik und biomedizinische Technik mit Prüfstelle für orthopädische Hilfsmittel,
- Institut für Arbeitswissenschaft

ist Festpunkt der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-233.

Um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes realisieren zu können, war beabsichtigt, die vorhandene, einer gewerblichen Nutzung dienende Bausubstanz abzubauen sowie die Kolonie Pascalstraße im südlichen Planbereich aufzulösen und dafür die Flächen einer Neubebauung für Zwecke der Hochschule und Forschung zuzuführen sowie das Anlegen einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen - Parkanlage -, - Spielplatz - und - Dauerkleingärten - zu ermöglichen. Die sich hieraus für die dort arbeitenden Menschen und für die Kleingärtner der Kolonie Pascalstraße ergebenden nachteiligen Auswirkungen wurden durch den vom Bezirksamt Charlottenburg entwickelten und mit den Betroffenen gemäß § 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erörterten Sozialplan (Grundsätze für soziale Maßnahmen) vermieden beziehungsweise gemildert.

Die Gewerbetreibenden wurden rechtzeitig über Inhalt und Umfang der geplanten öffentlichen Maßnahmen informiert. Im Rahmen der Durchführung des Sozialplanes wurden die auf dem Gelände bisher vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufgegeben und die freigelegten Flächen für die Durchführung der Planung bereitgestellt.

Zur Milderung nachteiliger Auswirkungen wurde den Pacht- und Mietvertragspartnern der zur Auflösung bevorstehenden Kolonie Pascalstraße im süd-östlichen Bereich des Geländes vom Bezirksamt Charlottenburg frühzeitig der Zeitpunkt der Beendigung der Vertragsverhältnisse mitgeteilt, damit die Betroffenen einen möglichst langen und bezogen auf den Stand der vorbereitenden Maßnahmen realistischen Dispositionszeitraum für eigene Bemühungen um Ersatzflächen erhalten. Die Miet- und Pachtverträge für die kleingärtnerische Nutzung der Kolonie Pascalstraße sind inzwischen abgelaufen. Einige Kleingärtner haben neue Parzellen in der zwischen der Baufläche und der künftigen Parkanlage entlang der Spree angelegten Dauerkleingartenanlage, die als Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) unterhalten und genutzt werden soll, zugewiesen bekommen.

Die im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - festzusetzende Fläche von etwa 2 500 m<sup>2</sup> Größe ist inzwischen als Kinderspielplatz mit Freizeit- und Bewegungsflächen angelegt und steht den Bewohnern und Kindern der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete zur Verfügung.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein etwa 10,0 m breiter Uferstreifen entlang der Spree für die Anlegung der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - freigelegt.

Die abschließende Herstellung der gesamten Grünfläche in einer der Eingangssituation zum Spreebogen angemessenen Breite von etwa 26,0 bis 86,0 m als Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten verspricht in Anbetracht ihrer sinnvollen und effektiven Gestaltung eine intensive Nutzung und einen hohen Erholungs- und Freizeitwert für die in der Umgebung arbeitenden und wohnenden Menschen.

Das gesamte Areal des Planbereichs ist durch eine günstige Einbindung der inzwischen ausgebauten Heisenbergstraße und der Pascalstraße in das innerstädtische Verkehrssystem - Buslinien in der Helmholtzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße - als sehr gut erschlossen anzusehen.

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß den Vorschriften des § 48 BauO Bln auf dem Baugrundstück für Hochschuleinrichtungen selbst nachgewiesen.

Es sind alle erforderlichen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vorhanden.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 724) weist das Gelände als reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

Der Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Gelände als Gemeinbedarfsfläche - Hochschule und Forschung - und einen Geländestreifen entlang der Spree in symbolischer Breite von etwa 50 m als Grünfläche dar. Das Areal liegt zudem im Vorranggebiet für 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.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund früherer gewerblicher und industrieller Nutzung ursprünglich vorhandenen Altlasten wurden durch Bodenaustausch teilsaniert (Altlastenverdachtsflächen-Kataster Nrn. 782, 191 und 192, u. a. Ölschaden, diverse Schadstoffe). Eventuell noch vorhandene Grundwasserverunreinigungen stehen den vorgesehenen Ausweisungen Sondergebiet und Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten, Spielplatz und Parkanlage nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand und der sich daraus ergebenden Beurteilung durch die zuständige Fachverwaltung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit Vorrang Belange des Bildungswesens, der Wissenschaft und Forschung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange von Freizeit- und Erholung sowie des Umweltschutzes durch die im Planbereich getroffenen Emissions- und Immissionsschutzvorkehrungen, die dem Schutz der Bevölkerung und der Natur vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dienen.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt werden sich aus der bebauungsplangemäßen Bebauung und Nutzung des Areals nicht ergeben. 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 10. Mai 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. 666 bekanntgemacht.



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

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

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes im Jahre 1982 beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt, dabei handelt es sich im wesentlichen um

- geringfügige Einschränkung des Geltungsbereiches um die Teilflächen der Grünfläche an der Spree,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Achse der Straßenverkehrsfläche der Pascalstraße.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 27. Juni 1983. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 926 bekanntgemacht. Ziel der geänderten Planung war nunmehr der weitgehende Erhalt der Kleingärten der Kolonie Pascalstraße - auch im Zusammenhang mit einer entsprechenden Änderung des südlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs VII-223.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes, die wegen der Änderung des Inhaltes des Bebauungsplanes im Bereich der Grünfläche durch die Aufnahme von Dauerkleingartenflächen bei einer Reduzierung der Fläche der Parkanlage und durch die nunmehr flächenmäßige abgegrenzte Ausweisung des Spielplatzes erforderlich wurde, erfolgte im Jahre 1986.

Von der Technischen Universität Berlin wurden aufgrund des Flächenbedarfs und nutzungstechnischer Gegebenheiten für die auf dem Standort vorgesehenen Einrichtungen des Fachbereiches Konstruktion und Fertigung (Maschinenbau) folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes VII-233 gefordert:

1. Ausdehnung des Sondergebietes für Zwecke von Hochschule und Forschung unter Fortfall der Dauerkleingärten und des Spielplatzes bis auf einen etwa 12 m breiten Grünstreifen entlang der Spree,
2. Änderung der dreistufigen, zur Spree hin abfallenden Höhenstaffelung der baulichen Anlagen im Sondergebiet von 26 m, 19 m und 12 m in eine nur zweistufige von 26 m und 19 m,
3. Erhöhung der zulässigen Lärmemissionswerte von 55 dB (A) am Tage und
4. Verzicht auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Sondergebietes und stattdessen Inanspruchnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen für diesen Zweck.

Grundsätzlich ist zu diesen Forderungen zunächst festzustellen, daß

- die Planungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes - als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs - ein Teil des Gesamtkonzeptes der Planungen für das Spreebogensgebiet sind,
- in den zur Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes aufgestellten Bebauungsplänen VII-222, VII-223, VII-224 und VII-233 den mit dieser Planung verfolgten Zielen Rechnung getragen wird, indem sowohl den Erweiterungsabsichten der TUB aufgrund der steigenden Studentenzahlen als auch städtebaulichen Erfordernissen und Nutzerinteressen - wie zum Beispiel dem Wohnen und der Freizeit und Erholung - gleichermaßen nachgekommen wird,

- das Ergebnis der Abstimmung der strukturellen Gesamtplanung zwischen allen Beteiligten im 31. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan '65 seinen Niederschlag gefunden und die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erhalten hat. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-233 müssen sich daher den bereits fertiggestellten Vorhaben in den Bereichen der angrenzenden Bebauungspläne VII-222 und VII-223 aus städtebaulicher Sicht anpassen.

Im einzelnen ist zu den von der Technischen Universität Berlin vorgebrachten Forderungen folgendes zu bemerken:

Zu 1.:

Eine Änderung des Planungskonzeptes (Reduzierung der Grünflächen zugunsten von Flächen für Wissenschaft und Forschung) kann nicht vorgenommen werden, da die vorgesehene Grünfläche am Spreeufer auch im Zusammenhang mit der im südlich angrenzenden Bebauungsplan VII-223 zu sehen ist, in der auch der Spielplatz seine südliche Verlängerung findet.

Größe und Verteilung von Baugebietsflächen (Sondergebiet) und Grünflächen sind im übrigen Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der neben der Erweiterung der TUB die Schaffung von Grün- und Freiflächen zum Ziel hatte. Die von der TUB gewünschte Ausdehnung des Sondergebietes bis an die ca. 10 m breite Grünfläche - Parkanlage - würde den Freiflächenbedarf negieren und steht im übrigen den Inhalten des Bebauungsplanes VII-223 entgegen.

Die zuständige Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung als Träger öffentlicher Belange hat sich im übrigen auch nicht im Sinne der Intentionen der TUB geäußert.

Zu 2.:

Die vorgesehene dreistufige Staffelung der Traufhöhen baulicher Anlagen auf den Flächen A, B und C des Sondergebietes beruht auf der Überlegung,

zu den Ufergrünflächen der Spree, zum Spielplatz und zu den Dauerkleingärten hin die Bebauung, die an dieser Stelle auch eine Eingangssituation in den Spreeufergürtel bildet, in stadtgestalterisch verträglicher Weise zu massieren, ohne die stadtklimatische Wirkung und das Erscheinungsbild der Grünfläche an dieser Stelle zu beeinträchtigen.

Zwar war bei der erstmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1982 eine zweistufige Staffelung mit 19 m und 26 m angeregt worden, doch ist das Bezirksamt dem nicht gefolgt, und aus den genannten Gründen ist die vorgesehene dreistufige Höhenentwicklung auch sinnvoll und zweckmäßig.

Zu 3.:

Eine Überschreitung der dB(A)-Werte kann mit Rücksicht auf die der südlich des TU-Standortes bereits errichtete Wohnbebauung (Bebauungsplan VII-223) nicht zugelassen werden. Die Emissionsgrenzwerte wurden im übrigen für den gesamten Spreebogenbereich einheitlich festgesetzt; erhöhte Grenzwerte sind gerade in diesem Planbereich nicht vertretbar.

Zu 4.:

Der Nachweis notwendiger Stellplätze richtet sich nach der letztgültigen Fassung des § 48 der Bauordnung für Berlin.

Im Zuge der Entwicklungsplanung für die Erweiterung der TUB war einvernehmlich festgelegt worden, die jeweiligen Stellplätze für die geplanten Vorhaben auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. - Die von der TUB vorgeschlagene Regelung widerspricht im übrigen bauordnungsrechtlichen Erfordernissen.

Die von der TUB vorgebrachten Forderungen konnten somit bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes VII-233 keine Berücksichtigung finden.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vorgebrachten Anregungen zur Korrektur der Planergänzungsbestimmung "Brennstoffregelung" und zur Festsetzung einer 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Grünflächen im Sondergebiet sowie der Grundstücksflächen zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien entlang der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen wurden in den Inhalt des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. Juni 1987, S. 790, gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 22. Juni bis einschließlich 24. Juli 1987 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden in vier schriftlichen Eingaben vorgebracht:

1. Von der Technischen Universität Berlin wurden wiederholt ihre während der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken - mit im wesentlichen gleichem Inhalt - geäußert und unter anderem erneut die Forderung nach Flächenausdehnung des Sondergebietes für Zwecke von Hochschule und Forschung bis auf einen etwa 12 m breiten Grünstreifen - Parkanlage - unter Fortfall der als Dauerkleingärten und Spielplatz festzusetzenden Grünfläche erhoben. Außerdem wurde verlangt, auf die nicht überbaubaren Grundstücksstreifen entlang der Schlesingerstraße, der Heisenbergstraße und am nordöstlichen Rand der überbaubaren Fläche des Sondergebiets mit Bindungen für Bepflanzungen zu verzichten, da anderenfalls auch angesichts der dreistufigen Höhenstaffelung und der vorgesehenen Nutzungsmaße der Flächenbedarf für den Fachbereich Maschinenbau nicht gedeckt werden könne.
2. Von der Senatsverwaltung für Wissenschaft und Forschung wurde auf die Bedenken der Technischen Universität Berlin hingewiesen und angeregt, der Forderung der TUB zur Flächenausdehnung zuzustimmen.

3. Von zwei Bürgern wurde anstelle des Sondergebiets die Festsetzung einer Grünfläche für den gesamten bisher nicht bebauten Spreebogen vorgeschlagen.
4. Von der Berliner Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz wurde eine Berücksichtigung naturschutzrelevanter Gesichtspunkte beim Anlegen der geplanten Grünfläche entlang der Spree, wie die Anpflanzung standortgerechter Pflanzenarten und landschaftliche Ufergestaltung, gefordert.

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

Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-233 konkretisieren die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Spreebogen, die neben den Belangen der Wissenschaft und Forschung auch die Belange des Umweltschutzes sowie von Freizeit und Erholung berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat zu dem vorliegenden Planinhalt geführt, indem neben neuen Hochschul- und Forschungseinrichtungen auch die Anlage von zusammenhängenden Grünverbindungen berücksichtigt wird.

Der geplante 26 bis 87 m breite Grünzug entlang des südlichen Spreeufers wird ein Teil des Spreeuferwanderweges und auch für die Bewohner der Umgebung als Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten angelegt und erhalten, um dem in diesem dichtbebauten innerstädtischen Gebiet bestehenden Mangel an öffentlichen Grünflächen zu begegnen.

Zu 1. und 2.:

Eine Abwägung dieser zum Teil auch schon in der erneuten Trägerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und erhobenen Forderungen der TUB hat, wie unter diesem Verfahrensschritt ausgeführt, bereits mit dem Ergebnis stattgefunden, daß den Forderungen nach Flächenausdehnung des Sondergebiets aufgrund der städtebaulich gewünschten Neuordnung des Gebiets und unter Berücksichtigung aller Nutzerinteressen nicht gefolgt werden kann. Anderenfalls würde die Ausgewogenheit der Planung in Frage gestellt.

Zu den Bedenken der TUB hinsichtlich der Festsetzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ist zu bemerken, daß die Größe dieser Flächen mit insgesamt 1 360 m<sup>2</sup> kleiner ist als die nach der vorgesehenen GRZ von 0,8 verbleibende nicht überbaubare Fläche von 0,2 (entsprechend 1 980 m<sup>2</sup>) der gesamten Sondergebietsfläche. Somit ist in der Festsetzung dieser Flächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen kein tatsächlicher Abzug vom ansonsten bebaubaren Anteil der Sondergebietsfläche zu sehen. Die Einwände der TUB greifen somit nicht durch. Die Begrünung der in Rede stehenden Grundstücksflächen ist aus stadtgestalterischen Gründen bzw. im Hinblick auf angrenzende Nutzungen unverzichtbar. Mit der Begrünung im Nordbereich wird erreicht, daß die unmittelbar neben den Dauerkleingärten liegende Fläche weder als Stellplatz, noch als Abstellfläche genutzt werden kann.

Zu 3.:

Der Anregung, das gesamte Areal als Grünfläche festzusetzen, kann angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, hier Erweiterungsflächen für Hochschule und Forschung bereitzustellen, nicht gefolgt werden - jedoch bildet die Planung ein ausgewogenes Entwicklungskonzept für beide Nutzungsarten.

Zu 4.:

Den naturschutzrechtlichen Belangen wird bei der Herstellung der Parkanlage entsprochen; das Naturschutz- und Grünflächenamt wird bei der Erstellung der Grünfläche entlang der Spree entsprechende Maßnahmen vorsehen. Eine Festsetzung von bestimmten Pflanzarten und Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan ist entbehrlich.

Bei der abschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs mußte einer alle Belange berücksichtigenden Planung gegenüber einer den vorgebrachten Eingaben Rechnung tragenden Planung der Vorrang einräumt. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hatte für den Inhalt des Bebauungsplanes VII-233 somit keine Auswirkung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 13. Dezember 1990 zugestimmt und damit auch den Bebauungsplaninhalt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Die Aufnahme einer fehlenden ergänzenden Planergänzungsbestimmung für die als nicht überbaubare, mit Bindungen für Bepflanzungen festzusetzenden Grundstücksflächen in die Planunterlage und in die Begründung, erforderte die Aufstellung eines Deckblattes.

Da diese Ergänzung nicht in das bestehende Planungsgeflecht eingreift und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde für den Bebauungsplan VII-233 mit Deckblatt vom 18. Februar 1992 gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs eine eingeschränkte Beteiligung des Eigentümers des im Geltungsbereich liegenden Sondergebietes und des betroffenen Trägers öffentlicher Belange in der Zeit vom 14. April bis 15. Mai 1992 durchgeführt. Bedenken und Anregungen zu der Ergänzung des Entwurfes zum Bebauungsplan 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 Instituts für Maschinenbau der TUB an der Spree zwischen der Schlesingerstraße, der Pascalstraße und der Heisenbergstraße als Sondergebiet, das vorwiegend Zwecken von Hochschule und Forschung dient,
  - 1.1 die überbaubare Fläche des Baulandes nordöstlich der Pascalstraße, die durch Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße in drei mit den Buchstaben A, B und C 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 der Baugrenzen im einzelnen durch 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 für das Sondergebiet ab dem zulässigen zweiten Vollgeschoß bis zur Traufhöhe von 26 m über dem Gehweg entlang der Pascalstraße in einer Nebenzeichnung,
- 1.3 im rückwärtigen Bereich des Baulandes zu der Grünfläche hin einen 5 m breiten Streifen sowie entlang der Schlesingerstraße und der Heisenbergstraße einen 3,75 m breiten Streifen als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen;
2. eine etwa 26 bis 87 m breite Fläche entlang der Spree als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen - Parkanlage, Spielplatz und Dauerkleingärten -. 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;
3. Straßenverkehrsfläche und eine Straßenbegrenzungslinie für einen Teilabschnitt der Pascalstraße.

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.

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

Das Maß der Nutzung beträgt im Bereich der Fläche A, B und C insgesamt: Grundflächenzahl 0,8

Baumassenzahl 10,0

(Das hohe Maß der baulichen Nutzung entspricht dem planerischen Erfordernis, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.)

Es gilt die geschlossene Bauweise.

Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf auf der Fläche A = 12,0 m, auf der Fläche B = 19,0 m und auf der Fläche C = 26,0 m über Gehweg nicht überschreiten.

Die Baugrundstücke im Sondergebiet sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

- b) Im Sondergebiet im Bereich der Flächen A, B und C sind bauliche Anlagen bis zur jeweils höchstzulässigen Traufhöhe unmittelbar an den Baugrenzen zulässig.

(Bei dieser Planergänzungsbestimmung handelt es sich um eine ausdrückliche Regelung im Sinne des § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin.)

- c) Im Sondergebiet sind nur solche Anlagen und Einrichtungen 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 Geltungsbereiches, die Immissionswerte

55 dB(A) zwischen 7 und 22 Uhr sowie

40 dB(A) zwischen 22 und 7 Uhr

nicht überschreiten.

(Die Festlegung der Immissionswerte für den Lärmschutz verdeutlicht das städtebauliche Ziel, das Nebeneinander von Wohnen und dem Sondergebiet im Grenzbereich erträglich zu gestalten.)

- d) In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung Grünfläche (Dauerkleingärten) in Einklang stehen, können zugelassen werden.
- e) 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<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO<sub>x</sub>, bezogen auf Heizöl EL, und NO<sub>x</sub>, bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

(Diese Vorkehrung dient dem Schutz der benachbarten Wohn- und Mischgebiete und der von der Bebauung freizuhaltenen Grünflächen vor von dem Sondergebiet ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen.)

- f) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Die bauliche Nutzung des Sondergebietes, die bei der Baumassenzahl 10,0 liegt, überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 19. Dezember 1986 für diese Gebietsart zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Diese Überschreitung ist

nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen 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 für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, zumal für Freizeit und Erholung im nordöstlichen Bebauungsplanbereich eine verhältnismäßig große unbebaute Grünfläche verbleibt.

Hierzu kommt der ausgleichende Umstand, daß der Bebauungsplan zusammen mit weiteren Bebauungsplänen für angrenzende Bereiche einen Grünzug von etwa 26 bis 87 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 über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Für den Stellplatznachweis gilt § 48 der Bauordnung für Berlin entsprechend dem Ersten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 25. September 1990 (GVBl. S. 2075).

Die ehemals städtebaulich ungeordnete Situation in diesem Bereich, die eine isolierte Lage und eine Abgrenzung vom Stadtteil Moabit mit verursacht 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 in diesem Gebiet bei. Das hohe Maß der baulichen Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich aus stadt-wirtschaftlichen 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, 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, die Monofunktionalität der Hochschulnutzung gemildert, der Bereich für einen erweiterten Nutzerkreis erschlossen und für die Nachbarschaft geöffnet.

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.

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Dauerkleingärten - in einer Breite von etwa 23 m stellt ebenfalls eine geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar, in dem diese Fläche zum Teil in die Gemeinbedarfsfläche - Hochschule und Forschung - einbezogen ist.

Dies ist jedoch als Entwicklung anzusehen, da es sich hierbei um eine Grünfläche mit lokaler Bedeutung handelt.

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

Mit dem Bebauungsplan VII-233 werden die der Planung entsprechenden Baugrenzen und eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt und gegenstandslos gewordene förmlich festgestellte bzw. auf Allerhöchste Cabinets-Ordre (ACO) erlassene Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben.

#### 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), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), 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:

1. Die Gesamtkosten für die Errichtung des Instituts für Maschinenbau sind noch nicht geschätzt worden.
2. 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 dem Entwurf zur Investitionsplanung 1992 bis 1996 enthalten.

Die Aufwendungen für die Parkanlage sind im Rahmen der Vorschriften des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragfähig. 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 und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 06.08.1992

Der Senat von Berlin

Dr. B e r g m a n n

N a g e l

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen