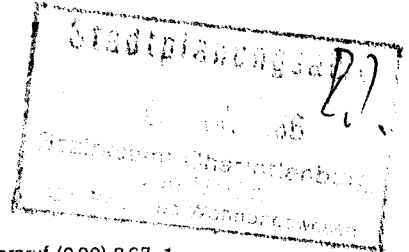


Senator für Bau- und Wohnungswesen  
Württembergische Straße 6-10, D-1000 Berlin 31 (Wilmersdorf)

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



Geschäftszeichen (bitte immer angeben)      Bearbeiter  
II b A 31-6142/VII-E

Zimmer

Fernruf (030) 867-1  
(intern 95)

Durchwahl  
867 6983

Datum  
20.12.1985

Betr.: Bebauungsplan VII-E

Vorg.: Mein Schreiben II bA 31-6142/VII-E vom 18.12.1985

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersende ich die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-E vom 19. Dezember 1985.

~~Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.~~

Im Auftrag  
Dammann

Beglaubigt

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  
Telex-Nr. 183793

Kontonummer  
58-100  
0990007600  
9919260800

Geldinstitut  
PSchA Bln W  
Spk Berlin West  
Berliner Bank

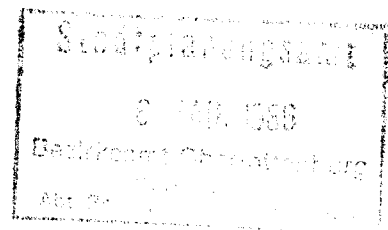
Bankleitzahl  
100 100 10  
100 500 00  
100 200 00

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 23-6142/VII-E

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6982

intern (95) 6982



An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

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-E

für den Bereich 1 zwischen

Kaiserdamm, Suarezstraße, Witzlebenstraße, Holtzendorffstraße,

Bezirksgrenze, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Dernburgstraße

19/59 und Neue Kantstraße 17 und Bundesautobahn Ring Berlin (West)

für den Bereich 2 zwischen

Koburgallee, Gotha-Allee, Bolivarallee, Steubenplatz, Olympische Straße,

Oldenburgallee, Schaumburgallee, Westendallee und Reichsstraße

für den Bereich 3 zwischen

Lambertstraße, Scheinerweg, Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße,

Kammer Straße, Osnabrücker Straße, Herschelstraße, südlicher Grenze des

Grundstücks Herschelstraße 16/17/Brahestraße 22 - 27 A/Tegeler Weg 22 - 23

A und Tegeler Weg, Brahestraße, Herschelstraße, Olbersstraße und Gallesteig

im Bezirk Charlottenburg

-----  
Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu  
nehmen, daß der Senator 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-E

für den Bereich 1 zwischen

Kaiserdamm, Suarezstraße, Witzlebenstraße, Holtzendorffstraße, Bezirksgrenze, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Dernburgstraße 19/59 und Neue Kantstraße 17 und Bundesautobahn Ring Berlin (West)

für den Bereich 2 zwischen

Koburgallee, Gotha-Allee, Bolivarallee, Steubenplatz, Olympische Straße, Oldenburgallee, Schaumburgallee, Westendallee und Reichsstraße

für den Bereich 3 zwischen

Lambertstraße, Scheinerweg, Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße, Kamminer Straße, Osnabrücker Straße, Herschelstraße, südlicher Grenze des Grundstücks Herschelstraße 16/17/Brahestraße 22 - 27 A/Tegeler Weg 22 - 23 A und Tegeler Weg, Brahestraße, Herschelstraße, Olbersstraße und Gallesteig  
im Bezirk Charlottenburg

Vom 11. Dezember 1985

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144/GVBl. S. 1440), in Verbindung mit § 3 Abs. 8 des Gesetzes 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), und mit § 5 Abs. 1 Satz 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan VII-E vom 20. April 1983

für den Bereich 1 zwischen

Kaiserdamm, Suarezstraße, Witzlebenstraße, Holtzendorffstraße, Bezirksgrenze, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Dernburgstraße 19/59 und Neue Kantstraße 17 und Bundesautobahn Ring Berlin (West)

für den Bereich 2 zwischen

Koburgallee, Gotha-Allee, Bolivarallee, Steubenplatz, Olympische Straße, Oldenburgallee, Schaumburgallee, Westendallee und Reichsstraße für den Bereich 3 zwischen Lambertstraße, Scheinerweg, Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße, Kamminer Straße, Osnabrücker Straße, Herschelstraße, südlicher Grenze des Grundstücks Herschelstraße 16/17/Brahestraße 22 - 27 A/Tegeler Weg 22 - 23 A und Tegeler Weg, Brahestraße, Herschelstraße, Olbersstraße und Gallesteig im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung vom 26. August 1957 (GVBl. S. 998) festgesetzten Bebauungsplan VII-25 - Neue Kantstraße - Trendelenburgstraße - Suarezstraße - Kuno-Fischer-Straße in Berlin-Charlottenburg, den durch Verordnung vom 17. September 1965 (GVBl. S. 1241) festgesetzten Bebauungsplan VII-69 für das Gelände zwischen Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße und Kamminer Straße im Bezirk Charlottenburg, den durch Verordnung vom 25. April 1963 (GVBl. S. 475) festgesetzten Bebauungsplan VII-101 für den Stadtring Berlin, Abschnitt Bezirksgrenze Wilmersdorf - Masurenallee und Avus-Verteiler im Bezirk Charlottenburg und den durch Verordnung vom 31. Mai 1962 (GVBl. S. 539) festgesetzten Bebauungsplan VII-102 Stadtring Berlin Abschnitt Neue Kantstraße - Kaiserdamm im Bezirk Charlottenburg teilweise ändert, wird festgesetzt.

## § 2

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

## § 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),

## 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen

(§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, die Rechtsgrundlage für die gezielt mögliche Ausnahme zum Ausbau von Dachgeschossen in größerem Umfang für Zwecke des Wohnens zu schaffen.

Diese Maßnahme dient dem vorrangigen Ziel der Stadtpolitik, eine Verbesserung des Wohnungsangebotes zu erreichen und auf Grund der spezifischen Bodenknappheit mit den vorhandenen Flächen - vor allem im Innenstadtbereich - hauszuhalten.

Aus dem vom Abgeordnetenhaus von Berlin in Verfolg dieses Zieles gefaßten Beschluß vom 12. Juni 1980 - nach dem auch unter Neubaukosten für Stockwerkswohnungen neuer kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden soll - resultiert der Auftrag an den Senat, in allen Bezirken von

Berlin (West) nach einheitlichen Kriterien alle baurechtlichen Möglichkeiten für zu ermittelnde geeignete, zusammenhängende Bereiche auszuschöpfen, um einen vermehrten Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken zu erreichen. Damit sollte zugleich einer unausgeglichene Entwicklung vorgebeugt werden, indem durch planerische Lenkung in speziell für den Dachgeschoßausbau prädestinierten Bereichen entweder ausgleichende Umstände und Maßnahmen gegeben sein müssen oder die Zulässigkeit des Ausbaues nicht möglich sein soll beziehungsweise allenfalls im Einzelfall im Wege der Befreiung unter Anwendung von § 31 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes auf Grund dieser und der speziell hierfür erlassenen Vorschriften zu beurteilen ist.

Der Senat hat die Bezirksämter aufgefordert, als planungsrechtliche Voraussetzung für den Dachgeschoßausbau generelle Bebauungspläne für solche Stadtbereiche oder Straßenzüge aufzustellen, die hierfür unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Planung im allgemeinen, der Bereichsentwicklungsplanung im besonderen sowie des Umweltschutzes, der Infrastruktureinrichtungen und der Grün- und Freiflächensituation und -planung in Frage kommen.

Auf Grund dieser Zielsetzung wurden im Bezirk Charlottenburg die Bereiche

- zwischen Kaiserdamm, Suarezstraße, Witzlebenstraße, Holtzendorffstraße, Bezirksgrenze, den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Dernburgstraße 19/59 und Neue Kantstraße 17 und Bundesautobahn-Ring Berlin (West),
- zwischen Reichsstraße, Koburgallee, Gotha-Allee, Bolivarallee, Steubenplatz, Olympische Straße, Oldenburgallee, Schaumburgallee, Westendallee und Reichsstraße und
- zwischen Lambertstraße, Scheinerweg, Olbersstraße, Keplerstraße, Brahestraße, Kamminer Straße, Osnabrücker Straße, Herschelstraße, südlicher Grenze des Grundstücks Herschelstraße 16/17/Brahestraße

22 - 27A/Tegeler Weg 22 - 23A und Tegeler Weg, Brahestraße, Herschelstraße, Olbersstraße und Gallesteig

ermittelt.

Die Grundstücke in diesen Bereichen liegen nach der geltenden Rechtslage in allgemeinen Wohngebieten und in gemischten Gebieten, und zwar aufgrund

- des nach § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit den weitergeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) als Bebauungsplan übergeleiteten Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742),
- des durch Verordnung vom 26. August 1957 (GVBl. S. 998) festgesetzten Bebauungsplanes VII-25,
- des durch Verordnung vom 17. September 1965 (GVBl. S. 1241) festgesetzten Bebauungsplanes VII-69,
- des durch Verordnung vom 25. April 1963 (GVBl. S. 475) festgesetzten Bebauungsplanes VII-101 und
- des durch Verordnung vom 31. Mai 1962 (GVBl. S. 539) festgesetzten Bebauungsplanes VII-102,

die zu diesem Zweck entsprechend geändert wurden.

Die Auswahl der Bereiche erfolgte auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie deren soziale Belange, der Möglichkeit der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Beachtung der erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie der Gestaltung des Ortsbildes und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Für die Auswahl der Bereiche war weiterhin von grundsätzlicher Bedeutung, daß die mit dem Dachgeschoßausbau verbundene, wenn auch unwesentliche Erhöhung der nach dem Baunutzungsplan und den festgesetzten Bebauungsplänen zulässigen Geschoßfläche - auch unter Berücksichtigung, daß auf einzelnen Grundstücken das vorhandene Nutzungsmaß die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 überschreitet - durch ausgleichende Umstände gemäß § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt ist. Hierfür können im vorliegenden Fall herangezogen werden

1. die Lage der einzelnen Bereiche zu den in unmittelbar beziehungsweise nächster Nähe vorhandenen weiträumigen Grünflächen

- des Lietzenseeparks,
- des Brixplatzes und des Parks Ruhwald und
- des Schloßparks Charlottenburg,

wobei in den Gebieten um den Lietzenseepark und den Schloßpark noch qualitative und quantitative Verbesserungen der Freiflächennutzung vorgesehen sind,

2. die Verkehrsberuhigung der Friedbergstraße und der Rönnestraße und der hierfür vorgesehen Suarezstraße und Kuno-Fischer-Straße,

3. die Situation in den Innenräumen der Baublöcke um den Brixplatz mit den vorhandenen, sowohl erweiterungs- als auch verbesserungsfähigen Frei- und Erholungsflächen und Kinderspielplätzen.

Darüber hinaus haben die Bereiche im einzelnen durch ihre Nachbarschaft zum Messegelände um den Funkturm, zum Olympiastadion mit seinem vielfältigen Freizeitangebot und zum Schloß Charlottenburg mit dem Schloßgarten und zur Spree mit den Grünflächen im Uferbereich einen besonderen Wohnwert.

Hinsichtlich der kommunalen und der gewerblichen Infrastruktur wird den Bedürfnissen der durch den Dachhoßausbau hinzuziehenden Bevölke-



zungsteile in den drei ausgewählten Bereichen mit ihren bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen hinreichend Rechnung getragen. Auch die verkehrlichen Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grundstücke in den einzelnen Bereichen, in denen der Dachgeschoßausbau für möglich gehalten wird und die dadurch eine Nutzungsmaßanhebung erfahren, liegen an ausreichend breiten Straßen, haben gute Verbindung zu den überörtlichen Verkehrswegen und sind durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgezeichnet erschlossen. In bezug auf die im konkreten Einzelfall zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird im Rahmen der Prüfung und Beurteilung für die Ausnahmegewährung Rechnung zu tragen sein.

Mit der Einbeziehung von Grundstücken mit Wohnbauten, die nur mit Not-, Flach- oder Pultdächern versehen sind, in die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaues zu Wohnzwecken wird das städtebauliche Ziel der Herbeziehungsweise Wiederherstellung eines einheitlichen Straßenbildes verfolgt.

Neben den sich bei Berücksichtigung vorstehender Kriterien aus einem Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ergebenden positiven Aspekten sind gewisse Nachteile nicht zu vermeiden. Sie können sich unter anderem durch die Geschoßlage der Wohnung aus dem Fehlen eines Aufzuges und dem Fortfall von gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Trockenböden und Waschküchen ergeben. Darüber hinaus sind während der Bautätigkeit in bewohnten Häusern gewisse Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Die vorgenannten Nachteile sind jedoch in Anbetracht der gegebenen Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes und der erwähnten städtebaulichen Gründe im öffentlichen Interesse zumutbar.

Die begünstigten Grundstücke befinden sich in den Bereichen 1 und 2 überwiegend in Privateigentum und im Bereich 3 vorwiegend im Eigentum verschiedener gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 12. Änderungsplan vom 1. März 1983 (ABl. 1985 S. 589), sind im Bereich 1 Flächen als allgemeines Wohngebiet mit

der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,5 und rund um den Lietzensee Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage mit Spielplätzen - und im Umfeld Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen - Schule, Jugendheim, Post, Kirche, Kindertagesstätte, Feuerwehr und Verwaltung -, sowie als "Autobahn oder autobahnähnliche Straße" ein Anschluß für die Bundesautobahn Ring Berlin (West) und als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" der Kaiserdamm, die Neue Kantstraße, die Suarezstraße und die Holtzendorffstraße dargestellt, im Bereich 2 Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,2, der Brixplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage mit Spielplatz - und in diesem Bereich die Reichsstraße und die Bolivarallee als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt und im Bereich 3 Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl südlich der Olbersstraße 1,5, nördlich der Olbersstraße 1,2 und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportplatz - im Umfeld Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule, Kindertagesstätte, Jugendheim sowie der Tegeler Weg, die Olbersstraße und die Osnabrücker Straße als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

Nachrichtlich übernommen sind die U-Bahn-Trassen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im Bereich 1 im allgemeinen Wohngebiet und im gemischten Gebiet der Baustufe V/3 sowie im Nichtbauggebiet, der Bereich 2 im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3 sowie im Nichtbauggebiet und der Bereich 3 im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

## II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger

fand in der Zeit vom 21. Dezember 1981 bis 1. Februar 1982 statt; Auswirkungen für den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die entsprechenden Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 18. August 1983 zugestimmt. Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 28. November bis 28. Dezember 1983 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde dem Bezirksamt Charlottenburg von Berlin die Zustimmung nach § 33 des Bundesbaugesetzes für die Beurteilung eines Bauantrages auf Ausbau des Dachraumes des Gebäudes auf dem Grundstück Suarezstraße 31/Kuno-Fischerstraße 15 erteilt, da die Voraussetzungen hierfür vorlagen. Die Planungsarbeiten waren zu diesem Zeitpunkt soweit abgeschlossen, daß davon ausgegangen werden konnte, daß der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zur Festsetzung kommen würde. Das Vorhaben bewegte sich auf Grund der zugrunde zu legenden Länge der Frontlinie im Rahmen der nunmehr im Ausnahmewege zusätzlich zulässigen Geschoßfläche. Die für eine Gewährung der Ausnahme erforderlichen Voraussetzungen und ausgleichenden Umstände waren grundstücks- und umgebungsbezogen erbracht.

### III. Inhalt des Planes

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

1. die Grenze der Bereiche, in denen für bestimmte Grundstücke durch Erhöhung der im Baunutzungsplan ausgewiesenen beziehungsweise durch die speziellen, mit diesem Bebauungsplan geänderten Bebauungspläne

festgesetzten Nutzungsmaße in Anwendung des § 9 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 in Verbindung mit § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 auf dem Ausnahmewege die Möglichkeit eröffnet wird, in mehrgeschossigen Gebäuden Dachgeschosse zu Wohnzwecken auszubauen;

2. Frontlinien in der Regel entlang der Vordergebäude auf Grundstücken, die nach den unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit genannten Kriterien für einen Ausbau von Dachgeschossen in Betracht kommen, als Bezugslinie für die gemäß der in der Regelung durch Planergänzungsbestimmung pro laufenden Meter festgesetzte Geschoßfläche. Mit dieser Linie wird nicht das einzelne Gebäude bezeichnet, das für einen Dachgeschoßausbau tatsächlich in Betracht kommt, andererseits wird sich der Dachgeschoßausbau in der Regel auf Vordergebäude beschränken;

3. die Planergänzungsbestimmung:

In den Bereichen des Bebauungsplanes VII-E kann die Überschreitung der für die Baugebiete planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und den festgesetzten Bebauungsplänen

VII-25	(GVBl. 1957 S. 998)
VII-69	(GVBl. 1965 S. 1241)
VII-101	(GVBl. 1963 S. 475)
VII-102	(GVBl. 1962 S. 539)

zulässigen Geschoßfläche um eine zusätzliche Geschoßfläche von höchstens 13 m<sup>2</sup> je laufenden Meter der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinien ausschließlich zu Gunsten des Ausbaus von Dachgeschossen für Wohnzwecke zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entgegenstehen.

Grundstücke, die auf Grund ihrer Nutzungsart - zum Beispiel gewerblich genutzte Gebäude oder öffentliche Gebäude - nicht für den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken in Betracht kommen, blieben bei der Nutzungsmaßvergünstigung unberücksichtigt. Dagegen wurden Grundstücke, auf

denen die Beseitigung von Notdächern und die Wiederherstellung der Steildächer für Wohnzwecke städtebaulich vertretbar erscheint, in die Festsetzung einbezogen.

Die Einbeziehung von Baugrundstücken, die durch eine zusätzliche Geschosfläche nicht begünstigt werden können, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes diente auch einer für die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange übersichtlicheren Umschreibung des Bebauungsplanbereiches und hätte es ermöglicht, innerhalb der gesteckten Grenzen etwaigen berechtigten Bedenken und Anregungen von Eigentümern nicht begünstigter Grundstücke zu folgen, ohne daß hierdurch das Bebauungsplanverfahren wegen nachträglicher Bereichserweiterungen erheblich verzögert worden wäre.

Mit einer allgemein zulässigen Nutzungsmaßvergünstigung hätte der Auftrag des Abgeordnetenhauses, den Ausbau von Dachräumen auch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beschleunigen, nicht erfüllt werden können. Sie hätte mit Rücksicht auf die Vorschrift des § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 - unabhängig von konkreten Bauabsichten - ins einzelne gehende grundstücks- und baukörperbezogene Klärungen und zusätzliche detaillierte Festsetzungen für die begünstigten Baugrundstücke - unter anderem unterschiedliche Nutzungsmaße und Freiflächen sowie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen - und damit eine Vielzahl spezieller, das geltende Planungsrecht aufhebende Bebauungspläne erfordert.

Die nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 getroffene Ausnahmeregelung läßt dagegen eine nicht differenzierte Nutzungsmaßfestsetzung innerhalb größerer Bereiche für eine Vielzahl von Baugrundstücken unabhängig von der Ermittlung von Gebäudetiefen, Drempeelhöhen, Dachneigungen unabhängig vom detaillierten Freiflächennachweis und auch losgelöst von der Lage der Grundstücke (Mittel- oder Eckgrundstücke) zu. Dies erleichterte die Aufstellung des Bebauungsplanes erheblich, vermeidet unbillige Härten und diente im Interesse der Allgemeinheit und der Grundstückseigentümer einer beschleunigten Aufstellung des Bebauungsplanes, ohne dabei die ausgleichenden

Umstände und Maßnahmen, die die Nutzungsmaßehebung rechtfertigen, außer acht zu lassen. Auf diese Weise trifft der Bebauungsplan auch nur eine Festsetzung, die nicht zugleich die unter Umständen höheren Nutzungsmaße festschreibt, die auf den einzelnen Grundstücken durch die vorhandenen, Bestandsschutz genießenden Gebäude erreicht werden.

Mit der Beschränkung des höchstzulässigen Nutzungsmaßes für den Dachgeschoßausbau auf 13 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je laufenden Meter Frontlinie knüpft der Bebauungsplan an die Bebauungstiefenregelung des § 8 Nr. 1 Buchst. a) der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087,1104) an mit dem Ziel, nur einen im Regelfall auf das Vordergebäude begrenzten Dachgeschoßausbau zuzulassen. Dies gilt auch für Eckgrundstücke.

Die Ausnahmeregelung hat im übrigen den Vorteil, daß auch künftigen örtlichen Veränderungen (Anlegung von Parkhöfen oder Fußgängerbereichen, Abriß von Bausubstanz) oder auch der Verbesserung oder Verschlechterung der Infrastruktur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden kann.

Die bauliche Nutzung der durchweg im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für diese Gebietsart zulässigen Maßes der Nutzung. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Anhebung auf Geschoßflächenzahl 1,5 in den Bereichen 1 und 3 und 1,2 im Bereich 2 beruht auf § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung.

Die nur als Ausnahme zulässige zusätzliche Geschoßfläche muß nach § 17 Abs. 10 dieser Verordnung durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein.

Diese und die ausgleichenden Umstände, die das höhere Nutzungsmaß rechtfertigen, sind die bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit erläuterten bevorzugten Wohnlagen der Bereiche mit ihrer überwiegend hoch zu bewertenden stadträumlichen Qualität durch weiträumige Grün- und Sportanlagen mit vielen Freizeit- und Erholungs-

möglichkeiten, durch die vorhandenen städtischen Funktionen und die günstige verkehrliche Erschließung und Einbindung in das Netz des Personennahverkehrs sowie die Großzügigkeit einzelner Wohnanlagen und die vorhandene sehr gute Infrastruktur, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse absehbar nicht beeinträchtigt werden und die Bedürfnisse des Verkehrs als befriedigt angesehen werden können. Im übrigen ist nicht damit zu rechnen, daß alle Dachgeschosse, die gekennzeichnet sind, auch ausgebaut werden.

Die geringfügige und gegebenenfalls weitere Überschreitung der im Baunutzungsplan ausgewiesenen beziehungsweise durch die speziellen Bebauungspläne festgesetzten Nutzungsmaße, die dem besonderen Ziel der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes dient, ist unter diesen Gesichtspunkten auch vom bauleitplanerischen Standpunkt her gerechtfertigt und damit zugleich als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, der für die in Betracht kommenden Bereiche bereits das bei seiner Aufstellung nach der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß darstellte.

Der Bebauungsplan wird zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes führen; er dient vielmehr seiner Erhaltung und Verbesserung.

Die mit dem Dachgeschoßausbau eintretende relativ geringe Erhöhung der Wohndichte auf den einzelnen Baugrundstücken kann unter den gegebenen Umständen hingenommen werden. Beeinträchtigungen der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden sich - wie bereits ausgeführt - hierdurch im allgemeinen nicht ergeben. Sollten sie dennoch im Einzelfall erkennbar sein, sind sie bei der planungsrechtlichen Entscheidung über die Ausnahmegewährung zu berücksichtigen.

Bei der Ermessensentscheidung über die Ausnahmegewährung ist über die bei der Auswahl der Bereiche vorgenommene allgemeine Prüfung hinaus im Einzelfall konkret zu prüfen, ob wegen städtebaulicher Bedenken oder aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung die Ausnahmegewährung unzumutbar ist.

Die Unzweckmäßigkeit liegt im allgemeinen vor, wenn

1. das auszubauende Dachgeschoß nicht an Straßen oder öffentlichen Grünanlagen liegt beziehungsweise nicht diesen zugewandt ist;
2. Spielplätze nicht auf den Grundstücken oder in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden und auch nicht durch Spielterrassen oder Spielräume in den Gebäuden ersetzt werden,
3. der Stellplatznachweis für den Dachausbau die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt,
4. die Bausubstanz des für den Dachgeschoßausbau in Betracht kommenden Gebäudes von schlechter Qualität ist,
5. die Wohnungen in bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung ungünstig gelegen sind oder
6. durch den Dachausbau zusätzlicher umbauter Raum geschaffen wird, der nicht der Wiederherstellung eines geschlossenen Zusammenhanges von Dächern, nicht der Wiederherstellung des einzelnen, mit dem Straßenbild zu vereinbarenden Daches und auch nicht der Ausbildung mit dem Straßenbild zu vereinbarenden Dachgauben dient.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Nutzungsmaßanhebung nicht entgegen.

Bauordnungsrechtliche Belange der Sicherheit oder Gesundheit werden durch die planungsrechtliche Ausnahmegewährung nicht erfaßt.

Im übrigen bleiben die Ausweisungen des gemäß § 173 des Bundesbaugesetzes weitgeltenden Baunutzungsplanes und die Festsetzungen der von diesem generellen Bebauungsplan erfaßten Bebauungspläne unberührt; dies gilt unter anderem hinsichtlich der Nutzungsart, der Grundflächenzahl, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich die Festsetzungen dieses generellen Bebauungsplanes nur auf die Dachebene der Gebäude beziehen.



Die leicht erhöhte Nutzung entspricht auch dem planerischen Wunsche, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke in guten Wohnlagen aus stadt-wirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Die durch die geregelte Ausnahmemöglichkeit des Bebauungsplanes erreichte Nutzung verändert den Charakter der einzelnen Bereiche nicht.

## B. Rechtsgrundlage:

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 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144/GVBl. S. 1440), 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 Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 19. Dezember 1985

Der Senat von Berlin

Diepgen

.....  
Reg.Bürgermeister

Franke

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen