

Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
Herausgeber: Senatsverwaltung für Justiz

3x Bau

51. Jahrgang Nr. 70

Berlin, den 30. November 1995

A 3227 A

Inhalt

31. 10. 1995	Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-132 im Bezirk Kreuzberg	789
21. 11. 1995	Bekanntmachung der Neufassung der Verordnung über die Arbeitszeit der Beamten	790
	2030-1-9	

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-132
im Bezirk Kreuzberg

Vom 31. Oktober 1995

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-132 vom 3. Dezember 1991, mit Deckblatt vom 10. Dezember 1991, für die Grundstücke Wiener Straße 1-6 und Skalitzer Straße 38 im Bezirk Kreuzberg wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Kreuzberg von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Berlin, den 31. Oktober 1995

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

Peter Strieder
Bezirksbürgermeister

Erika Romberg
Bezirksstadträtin für
Bau- und Wohnungswesen

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das Grundstück Wiener Straße 1 - 6, ehemals mit einem Gebäude für einen Einzelhandelsbetrieb bebaut, ist seit dem Brand am 1. Mai 1987 ungenutzt. Es liegt am Kreuzungsbereich der Manteuffel-/Oranien-/Wiener- und Skalitzer Straße, der stadträumlich den visuell markantesten Punkt im weiteren städtischen Umfeld darstellt. Er ist im Stadtgrundriß durch sechs Ecken definiert, von denen die Ecke Wiener Straße 1 - 6 durch ihre Linienführung eine besondere Ausprägung hat. Hierdurch entstand vor dem Grundstück ein kleiner öffentlicher Platz, der direkt an den breiten Gehweg der Wiener Straße anschließt.

Unter den sechs Eckgrundstücken hat das Grundstück Wiener Straße 1 - 6 eine hohe visuelle Einprägsamkeit. Entsprechend dieser Bedeutung ist hier der kleine vorgelagerte Platz neu ausgestaltet worden. Der Platzraum wird durch eine Schließung der Blockecke neu gefaßt.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Stadtreparatur eine Bebauung des Grundstückes entsprechend seiner stadträumlichen Lage in Anlehnung an die historische Ecksituation zu sichern und zu fördern. Damit wird insbesondere dem Belang der Gestaltung des Stadtbildes nachgekommen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Hinsichtlich der Verkehrsimmissionsbelastung wird die Situation im Blockinnenbereich durch die Schließung der Blockecke in der vorgeschriebenen Mindesthöhe wesentlich verbessert. Eine Bebauung des in Rede stehenden Grundstückes in geringerer als der im Bebauungsplan vorgegebenen Mindesthöhe ist stadtgestalterisch nicht zu vertreten. Aufgrund der Südorientierung des vorgesehenen Baukörpers sind Probleme der Besonnung, Belichtung oder Verschattung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt durch die Ausweisung eines Mischgebietes und durch die Größe der festgesetzten Grundflächen der baulichen Anlagen zumindest alternativ Belange von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Er verzichtet dabei im Interesse der Erhaltung eines möglichst großen Nutzungsspektrums auf jede Gliederung des Mischgebietes zugunsten bestimmter Arten von Nutzungen und dient zugleich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Skalitzer Straße 38 wurde in den Bebauungsplan einbezogen, weil es von den Neuordnungsabsichten für das Grundstück Wiener Straße 1 - 6 unmittelbar betroffen ist und die Eckausbildung in diesem Bereich komplettiert. Das zur Zeit fünfgeschossige Gebäude soll im Falle einer späteren Neubebauung durch einen sich an die vorgegebenen Höhenfestlegungen haltenden bis zu siebengeschossigen Neubau ersetzt werden.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 94) vom 1. Juli 1994 (ABl. 1994, S. 1972) und die Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg stellen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ohne Nutzungsmaßbegrenzung dar. Der Flächennutzungsplan bezieht ihn in das Vorranggebiet für Luftreinhaltung ein.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan sowie der BEP entwickelbar.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) sind die Grundstücke als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin faßte am 1. Dezember 1987 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Amtsblatt für Berlin 1987, S. 1838 bekanntgemacht.

Mit Beschluß vom 26. Januar 1988 korrigierte das Bezirksamt Kreuzberg seinen Beschluß vom 1. Dezember 1987 wegen einer falschen Grundstücksbezeichnung. Diese Berichtigung wurde im Amtsblatt für Berlin 1988, S. 263 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß zum Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin am 14. November 1989. Seiner öffentlichen Bekanntmachung bedurfte es nicht.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 5. Juni 1991 bis 5. Juli 1991 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 10. Dezember 1991 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. Januar 1992 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 3. Februar 1992 bis einschließlich 4. März 1992 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden von einem Bürger hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes Wiener Straße 1 - 6 vorgebracht.

Der Bürger sprach sich gegen eine Bebauung des Grundstückes und für dessen Nutzung als öffentliche Grünfläche aus. Den Vorstellungen der Anwohner, so wurde vorgetragen, werde ein extrem hohes Gebäude, das womöglich einer Büro- und auch einer Ladennutzung dienen soll, nicht gerecht.

Den Anregungen und Bedenken konnte im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegen- und untereinander nicht gefolgt werden, da in diesem Fall das öffentliche Interesse an einer Stadtreparatur und damit an einer intensiven baulichen Nutzung höher zu bewerten ist.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer angemessenen hohen Eckbebauung auf dem in Rede stehenden Grundstück in Anlehnung an die historische Ecksituation und unter Aufnahme zumindest der Traufkantenhöhe des Nachbargebäudes Wiener Straße 7.

Zugleich soll der Bebauungsplan durch Sicherung einer ausreichend großen überbaubaren Fläche die Wiedererrichtung eines größeren Einzelhandelsbetriebes auf diesem Grundstück ermöglichen. Der Bebauungsplan engt allerdings - wie bereits dargelegt - das breite Nutzungsspektrum eines Mischgebietes nicht zugunsten bestimmter Nutzungen ein.

Die Planungsinhalte wurden aufgrund städtebaulicher Gutachten und des Ergebnisses eines Ideenwettbewerbes, bei dem vor der Preisgerichtssitzung eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, entwickelt und konkretisiert.

Wegen der Nähe des Görlitzer Parks gibt es keine zwingende Notwendigkeit, das Grundstück Wiener Straße 1 - 6 als öffentliche Grünfläche zu nutzen und als solche festzusetzen. Der sich aus einer derartigen Ausweisung ergebende Nachteil für das Stadtbild und der damit verbundene Eingriff in privates Eigentum wären mithin nicht zu rechtfertigen.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanes erwies es sich als notwendig, im Bereich des Grundstücks Wiener Straße 1 - 6 auf die Festsetzung einer Tiefgarage zu verzichten, um die Zulässigkeit anderer Nutzungen in den Kellergeschossen nicht auszuschließen. Außerdem war die Lärmschutzregelung des Bebauungsplanes zu aktualisieren.

Des weiteren wurde die überbaubare Fläche dahingehend geändert, daß eine Überbauung etwa einer seitlichen Durchfahrt ermöglicht wird, um Lärm- und Abgasbelastigungen im Blockinnenbereich vermeiden zu können.

Diese Änderungen fanden am 27. Januar 1993 im Deckblatt des Bebauungsplanes ihre Berücksichtigung.

Da sie die Grundzüge der Planung nicht berührten, bedurfte es ihrer wegen keiner erneuten Auslegung, sondern nur einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch.

Der in diesem Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bitte der Rechtsvertreter der Eigentümerin des Grundstücks Wiener Straße 1 - 6, planungsrechtlich die Kellergeschosse sowohl für Tiefgaragen als auch für Lager- und sonstige Kellerräume nutzbar zu machen, wurde mit dem Verzicht auf die Tiefgaragenfestsetzung entsprochen. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, soweit sich - wie hier - aus den Absätzen 2 bis 6 dieser Vorschrift nicht anderes ergibt, in allen Baugebieten auch ohne konkrete Festsetzung zulässig.

Die Entscheidung darüber, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Form von Tiefgaragen auf dem oben genannten Grundstück nachgewiesen werden müssen, bleibt damit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 1. September 1993 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Eine weitere Änderung erfuhr der Bebauungsplan nach seiner Vorlage zur Festsetzung durch Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 durch verbindliche Vorgaben der Dachform und der Dachbegrünung.

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes unverändert bleiben, genügt auch in diesem Fall eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch.

Diese Änderung fand am 25. Juli 1994 im Deckblatt des Bebauungsplanes ihre Berücksichtigung.

Bedenken und Anregungen wurden von den Rechtsvertretern der Eigentümerin des Grundstücks Wiener Straße 1 - 6 vorgebracht.

Diese Bedenken richten sich gegen die Festsetzung der Dachform, da hierdurch die Ausnutzungsmöglichkeit verringert würde.

Zusätzlich wird gebeten, eine Erhöhung der Traufkante zu überprüfen.

Aufgrund der erheblichen Überschreitungsmöglichkeiten der GFZ (4,5) sowie der GRZ (0,8) im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten Überbaumöglichkeit des Hofbereichs, sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die einen weitmöglichsten Ausgleich für die Überschreitungen darstellen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird dies gewährleistet.

Die Ausnutzungsmöglichkeit wird hierdurch nicht verringert. Es können weiterhin die Grundflächen baulicher Anlagen mit einem und sieben Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) bei Einhaltung der Traufkantenhöhe mit einer GRZ bis 0,8 und GFZ bis 4,5 gebaut werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Traufkantenhöhe von 57,3 m üNN (textliche Festsetzung Nr. 2) als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ermöglicht den bestmöglichen Anschluß an die benachbarten Gebäude und läßt Spielraum bei der Wahl der Geschoßhöhe (siehe hierzu auch die Ausführungen unter I., Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit).

Den Bedenken und Anregungen konnte nicht gefolgt werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluß vom 13. Juli 1994 zugestimmt und damit auch hier das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 BezVG vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), hat die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf am 24. Mai 1995 beschlossen.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP 94) - unter anderem fest:

- die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet
- die Grundflächen baulicher Anlagen mit einem und sieben Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung).

Die Festsetzung eines Mischgebietes eröffnet - wie bereits dargelegt - ein breites Nutzungsspektrum. Es erlaubt zum Beispiel die Wiedererrichtung eines Einzelhandelsbetriebes oder auch die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ebenso wie den Bau von Büros, Geschäftsräumen und Wohnungen.

Die Südwest- beziehungsweise Südostausrichtung der Hoffassaden und die großen Abstandsflächen der Randbebauung in nordwestlicher und nordöstlicher Richtung stellen sicher, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch deshalb, weil der Bebauungsplan Regelungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm und auch zur Begrünung des Daches des eingeschossigen Baukörpers trifft. Im Falle einer Wohnnutzung könnten auf dem Dach oder auch auf den nichtüberbaubaren Flächen der beiden Grundstücke des Bebauungsplanbereiches die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze hergestellt werden. Der Mangel an Freiflächen wird durch den vor den Gebäuden liegenden Stadtplatz ausgeglichen.

Den Bedürfnissen des Verkehrs wird durch die Lage der Grundstücke an leistungsfähigen ausreichend breiten Stadtstraßen und durch die außerordentlich gute Erreichbarkeit der öffentlichen Nahverkehrsmittel Rechnung getragen (unweit des Planbereiches befindet sich der U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof; auch zwei Buslinien sind auf kurzem Wege erreichbar).

Einschränkende Regelungen für Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung trifft der Bebauungsplan nicht.

Garagen sind mithin im Mischgebiet innerhalb der überbaubaren Flächen, aber auch in Form von Tiefgaragen uneingeschränkt zulässig. Dies trägt den Belangen des Individualverkehrs hinreichend Rechnung, auch wenn die Anlegung von Stellplätzen, was der Lärmberuhigung zugute käme, in den Höfen wegen deren geringen Abmessungen beziehungsweise aufgrund der Vorschriften des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung kaum realisierbar sein dürfte.

Mit der Baukörperausweisung ist - wie bereits erwähnt - beabsichtigt, eine Bebauung mit bis zu sieben Vollgeschossen und ausreichender Gebäudetiefe entlang der Straßenbegrenzungslinien zu ermöglichen, wobei die Festsetzung der Mindestgebäudehöhe sicherstellt, daß künftige Vorhaben den Zielen der Planung wie unter I. "Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit" erläutert, entsprechen. Dabei werden für das künftige Gebäude Gestaltungsmöglichkeiten im vorgegebenen Rahmen zugelassen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird auf die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes Bezug genommen. Die baulichen Anlagen dürfen deshalb eine bestimmte Höhe nicht überschreiten und eine bestimmte Traufhöhe nicht unterschreiten.

Mit den Festsetzungen werden die Regelwerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überschritten. Diese Überschreitung ist hier aus den dargelegten Gründen vernünftigerweise geboten. Nur durch die hohe bauliche Nutzung läßt sich das beschriebene städtebauliche Ziel der Stadtreparatur verwirklichen.

Die erhöhte Ausnutzung in diesem innerstädtischen Gebiet ist vor dem Hintergrund der besonderen Situation des Eckgrundstückes mit dem städtebaulichen Erfordernis zur Schließung der Blockecke, zur Sicherung von Gebäudebestand, aber auch im Interesse der Ermöglichung der Wiedererrichtung eines Ladens bzw. für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlich und gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zulässig. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Für das Eckgrundstück ergibt sich eine mögliche bauliche Ausnutzung bis zu einer GFZ von etwa 4,5 und bis zu einer GRZ von etwa 0,8; für das Grundstück Skalitzer Straße 38 eine GFZ von etwa 4,5 und eine GRZ von etwa 0,6.

Der Bebauungsplan hebt ACO-Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien fest, wobei er Teilflächen der an die Baugrundstücke angrenzenden Straßen als Straßenverkehrsflächen ausweist.

Durch textliche Festsetzungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen auf dem Grundstück Wiener Straße 1 - 6 eine Höhe von 54,3 m über NN nicht unterschreiten und eine Traufhöhe von 57,3 m über NN nicht überschreiten.
- b) Die Dächer sind als Flachdächer oder mit einer Neigung von weniger als 30° auszubilden und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- c) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule-Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

- d) Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in den Straßenfronten ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.

Die Begrünung der Dachflächen soll dazu beitragen, das Stadtklima zu verbessern und gesündere Wohnverhältnisse zu schaffen. Sie ist eine ausgleichende Maßnahme für die starke Überbauung der Baugrundstücke.

Der Ausschluß bestimmter Brennstoffe ist im Interesse der Luftreinhaltung und zum Wohle der Allgemeinheit getroffen worden.

Die Lage an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße macht es notwendig, Schallschutzmaßnahmen entsprechend der unter Buchstabe d) zitierten Planergänzungsbestimmungen zu treffen.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1995 (GVBl. S. 407).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, im Bauleitplanverfahren abschließend zu bewältigen.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorbereitet.

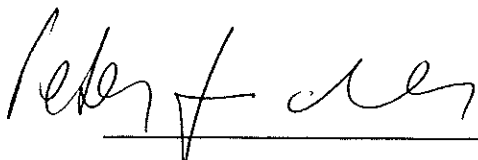
1. Die Grundflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits zu 80 Prozent versiegelt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 läßt in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Überbauung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu, die über die bislang versiegelten beziehungsweise überbauten Grundflächen hinaus geht. Die bislang unversiegelten Flächen werden im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

2. Der gegenüber den bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Baunutzungsplans von 0,3 auf 0,8 erhöhten Grundflächenzahl wird mit der zwingend festgesetzten Dachbegrünung (siehe Punkt III. b)) Rechnung getragen.

3. Die Festsetzungen korrespondieren des weiteren mit der Bautiefenregelung der Bauordnung von 1958, die in gemischten Gebieten eine Bebauungstiefe von 20 m zuläßt.

Berlin, den 25. 10. 1995



Bezirksbürgermeister



Bezirksstadträtin für Bau- und
Wohnungswesen