

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 36-6142/II-135
Telefon: bei Durchwahl 867-49 66
intern (95) 49 66

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-135 im Bezirk
Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-135 im Bezirk Tiergarten

Vom 27. Juli 1994

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezem-
ber 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 des

Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-135 vom 4. Februar 1993 für die Grundstücke Lehrter Straße 47, 48 und Perleberger Straße 64 - 66 im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes II-135 für die Grundstücke Lehrter Straße 47 - 56 C, Perleberger Straße 63 - 66 und Kruppstraße 1 - 1 a im Bezirk Tiergarten war die notwendige Stadtreparatur des seit Jahrzehnten planungsbefangenen Bereiches der Lehrter Straße.

Die Bebauung im Bereich der Lehrter Straße erreichte, mit der Eingemeindung Moabits 1861 und der Reichsgründung 1871, seinen Höhepunkt. Bis zum Jahr 1900 war die Bautätigkeit auf den privaten Grundstücken abgeschlossen. In der Zeit von 1933 - 1945 war das Gebiet Bestandteil der Speerschen Planung für die Nord-Süd-Achse.

In der Nachkriegszeit geriet das Gelände in den Einflußbereich der Westtangentenkonzepte, die erst 1981 aufgegeben wurden. Darüber hinaus blockierten die bis heute ausstehenden grundsätzlichen Dispositionen der Eisenbahnplanung eine städtebauliche Gesamtplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - in unmittelbarer Umgebung durch vorhandene Wohngebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende geprägt - soll unter Wiederherstellung einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung als Wohngebiet reaktiviert und weiterentwickelt werden.

Am 14. Januar 1992 hat das Bezirksamt Tiergarten beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 einzuschränken. Dieser Beschluß erging aufgrund von Hinweisen des Bebauungsausschusses der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, da lediglich für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Planerfordernis bestand.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seiner veränderten Fassung (Bezirksamtsbeschluß vom 14. Januar 1992) umfaßt nunmehr nur noch die Grundstücke Lehrter Straße 47, 48 und Perleberger Straße 64 - 66, die als Baugrundstücke für allgemeines Wohngebiet zu sichern sind.

Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes von Berlin - FNP 84 - vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917), der den Planbereich als Wohnbaufläche, Typ 1 (Geschoßflächenzahl bis 2,0) darstellt, wurde der Bereich der Lehrter Straße aus der Planungsbefangenheit unter Aufgabe überholter Planungsziele - Westtangente und Vergrößerung

des Polizeistandortes -, die im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 - FNP 65 - (ABl. 1970 S. 703) dargestellt waren, herausgelöst.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 1. Juli 1994 - FNP 94 - (ABl. 1994 S. 1972) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W 1 mit einer Geschößflächenzahl über 1,5 dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus.

Durch die Neuformulierung der künftigen Nutzung des Bebauungsplanbereiches im städtischen Gesamtgefüge durch den Flächennutzungsplan - FNP 84 - und deren Fortschreibung durch die Bereichsentwicklungsplanung wurden die Grundlagen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

Diesem Grundkonzept folgte auch der im September 1991 prämierte Realisierungswettbewerb, der eine Blockrandbebauung mit bis zu 13 m tiefen Baukörpern mit sieben Vollgeschossen und die Anlage einer Gemeinschaftstiefgarage vorsieht.

Der Bebauungsplanentwurf II-135 schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Planbereichs durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich mit Baukörperausweisung (Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen) bei geschlossener Bauweise und sieben Vollgeschossen als Höchstgrenze einschließlich einer Gemeinschaftstiefgarage in Anlehnung an das Wettbewerbsergebnis.

Die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung für allgemeines Wohngebiet zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird ebenso wie die zulässige Obergrenze der Geschößflächenzahl von 1,2 durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes II-135 überschritten; die

Grundflächenzahl beträgt etwa 0,5, bei Einrechnung der Gemeinschaftstiefgarage etwa 0,8, und die Geschößflächenzahl etwa 3,8. Die Überschreitung der Grundflächenzahl liegt damit auch gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2, 2. Halbsatz im höchstzulässigen Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Randlage eines Gebietes, deren Grundstücke bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits überwiegend bebaut waren und bauliche Anlagen weit über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung genutzt wurden.

Die Festsetzung des höheren Nutzungsmaßes ist auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, wobei sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, da der dieses Nutzungsmaß begründenden Blockrandschließung an der Lehrter Straße Ecke Perleberger Straße entscheidende Bedeutung zukommt und die Baugrundstücke sowohl durch den öffentlichen Personenverkehr gut erreichbar sind als auch durch ihre Nähe zum Fritz-Schloß-Park (ca. 600 m) zusätzliche "Bewegungsflächen" in Anspruch genommen werden können. Die Lage des Geltungsbereiches im Innenstadtbereich - in unmittelbarer Nähe des künftigen Regierungsviertels - erfordert eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung auch im Hinblick auf die notwendige Stadtreparatur und der Zusammenführung beider Stadthälften nach mehr als vierzigjähriger Trennung.

Mit den genannten Ausweisungen des Bebauungsplanes bleiben Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt; somit ist auch das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtet worden.

Das Planungsziel der Wiederherstellung der geschlossenen straßenbegleitenden Blockrandbebauung entspricht zudem der zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes am 23. Dezember 1988 erlassenen Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes im Verwaltungsbezirk Tiergarten von Berlin (GVBl S. 2446).

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin hat am 8. Januar 1991 beschlossen, für die Moabiter Insel den Biotopflächenfaktor (BFF) in Textlandschaftsplänen einzuführen. Für den Bebauungsplanbereich beträgt der Zielwert 0,6 (Wohnungsbau).

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsplan II-L-3, sein Aufstellungsbeschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1989 S. 2245 bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 liegt gemäß Flächennutzungsplan von Berlin innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung und ist im Erläuterungsplan "Umweltschutz" als Zone erster Priorität zur Minderung verkehrsbedingter Belastungen dargestellt. Die Planergänzungsbestimmungen 5 und 7 tragen dem Rechnung.

Entsprechend dem Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten vorhanden.

Der Planbereich wurde von einem privaten Autohandel genutzt und war mit zwei eingeschossigen Verkaufsbaracken bebaut, wovon eine beseitigt ist und die andere sich zur Zeit im Abriß befindet.

Durch den langjährigen Betrieb dieses Kraftfahrzeughandels - mit "integrierter" Reparaturwerkstatt - müssen erfahrungsgemäß Verunreinigungen der oberen Bodenbereiche durch Mineralölprodukte und Schwermetalle erwartet werden.

Weiterhin ist mit Bauschutt und den damit verbundenen Verunreinigungen durch Verfüllungen der Keller in den 50er Jahren zu rechnen.

Der im Zuge der Baumaßnahmen zu bewegend Boden fällt aufgrund seiner vermuteten Zusammensetzung unter den § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes vom 27. August 1986. Der Abtransport eines solchen Bodens muß gemäß den Richtlinien der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erfolgen. Die zuständige Fachabteilung H VIII A 4 ist danach am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Einer Kennzeichnung dieser Altlast bedurfte es daher nicht, zumal sie der Ausweisung nicht entgegensteht.

Die Grundstücke Perleberger Straße 65 und 66 Ecke Lehrter Straße 47 befinden sich im Privateigentum. Die Grundstücke Perleberger Straße 64 und Lehrter Straße 48 sind Eigentum des Landes Berlin.

Die Grundstücke im Planbereich sind durch Straßenverkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Die eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage im Blockinnenbereich - die den ruhenden Verkehr der geplanten 60 Wohneinheiten aufnimmt - wird über eine Durchfahrt zur Lehrter Straße erschlossen.

II. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes II-135 am 29. Juni 1988 mit dem Hinweis zugestimmt, daß nur für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Planerfordernis besteht.

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 27. September 1988 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes II-135 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1988 S. 1659 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erfolgte in der Zeit vom 14. Juni 1989 bis 14. Juli 1989; Auswirkungen auf den Planinhalt haben sich nicht ergeben.

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

Einen Änderungsbeschluß zur Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II-135 faßte das Bezirksamt Tiergarten von Berlin am 14. Januar 1992, da nur für die Grundstücke Lehrter Straße Ecke Perleberger Straße ein Planerfordernis bestand.

Der Änderungsbeschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin für die Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II-135 für die Grundstücke Lehrter Straße 47, 48, Perleberger Straße 64 - 66 im Bezirk Tiergarten wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 698 bekanntgemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 14. Mai 1992 zugestimmt.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Januar 1993 in der Zeit vom 10. Februar bis 10. März 1993 öffentlich ausgelegen.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung haben etwa 15 Personen - eingetragen in die ausgelegte Liste haben sich sieben Bürger - Einsicht in den Bebauungsplanentwurf II-135 genommen.

Bedenken und Anregungen wurden von ihnen nicht vorgebracht. Folgende Bedenken und Anregungen wurden von vier Bürgern schriftlich vorgebracht:

1. Die Begrünung der Gemeinschaftstiefgarage wird als nicht ausreichend angesehen und eine Dachbegrünung wurde nicht berücksichtigt;
2. in das Bauvorhaben sollten Läden für den täglichen Bedarf einbezogen werden;
3. Gewerbeflächen bis ins sechste Obergeschoß zu Lasten von Wohnungen werden als zu viel erachtet;
4. die Grundstücke weisen eine zu hohe Überbauung aus;
5. die Abstandflächen zum Grundstück Lehrter Straße 48 A wären nicht eingehalten, zumal sich in der Brandwand Fenster befänden.

Nach Prüfung und Abwägung ist zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

Den Bedenken zu 1. konnte nicht gefolgt werden, denn durch Planergänzungsbestimmung ist geregelt, daß nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Die Gemeinschaftstiefgarage ist darüber hinaus mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu versehen um eine Bepflanzung dieser zu ermöglichen. Befestigte Flächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Damit wurden alle Möglichkeiten von Grünfestsetzungen ausgeschöpft, denn in diesem innerstädtischen Bereich können aus städtebaulichen Gründen (Eckbebauung ohne Giebelflächen, Dachneigung von mehr als 30°) weitere Begrünungen nicht vorgesehen werden.

Die Anregung zu 2. konnte nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden, weil die verbindliche Bauleitplanung zwar die gewerbliche Nutzung in bestimmten Ebenen von Wohnblöcken innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes regelt, aber eine Differenzierung über die Art der gewerblichen Nutzung einen Eingriff in das Privateigentum darstellt, der nicht zu rechtfertigen wäre.

Die Bedenken zu 3. waren unbegründet, denn durch Planergänzungsbestimmung Nr. 2 wird geregelt, daß oberhalb des zweiten Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - und Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen unzulässig sind.

Die Bedenken zu 4. mußten unberücksichtigt bleiben, weil das städtebauliche Ziel - Wiederherstellung der geschlossenen, straßenbegleitenden Blockrandbebauung - ist nur unter der hohen Ausnutzung der Grundstücke bis zum angegebenen Maß - mit der Eckbebauung, den Grundstückszuschnitten und der Angleichung an die angrenzende Bebauungsstruktur begründet - realisierbar ist.

Mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses, das auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzielt, wird eine dem Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Moabiter Bevölkerung entsprechende Wohnnutzung gewährleistet, und durch die städtebauliche Neuordnung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Zudem rechtfertigt die Lage der Baugrundstücke im Innenstadtbereich - in unmittelbarer Nähe des künftigen Regierungsviertels und des zentralen Fernbahnhofs - bei sehr guter Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr wie auch durch die Nähe zu zusätzlichen "Bewegungsflächen" im Fritz-Schloß-Park, am Nordhafen und entlang der Panke die hohe bauliche Verdichtung.

Im übrigen ist die hohe Dichte auch durch die - gegenüber der bisher festgesetzten beziehungsweise in der Umgebung bestehenden Vollgeschoßzahl - Erhöhung der höchstzulässigen Vollgeschoßzahl begründet. Gegenüber der üblichen Geschoßhöhe im Altbestand ist die heute zulässige geringere Geschoßhöhe zu berücksichtigen, so daß durch die Festsetzung von sieben zulässigen Vollgeschossen eine Anpassung der Gebäudehöhe im Geltungsbereich an die Gebäudehöhe der Nachbargrundstücke ermöglicht wird.

Den Bedenken zu 5. konnte, um dem städtebaulichen Ziel - Wiederherstellung der geschlossenen straßenbegleitenden Blockrandbebauung - Rechnung zu tragen, nicht gefolgt werden, denn die sich ergebenden Abstandflächen durch die im Bebauungsplan mittels Baukörperausweisung festgesetzten Bebauung ist gemäß § 6 Abs. 13 Bauordnung für Berlin hinzunehmen, wenn sich aus einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundfläche von Gebäuden und der Zahl der Vollgeschosse geringere als im Gesetz vorgesehene Abstandflächen ergeben.

Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine verdichtete Bebauung in der Innenstadt unter dem Gesichtspunkt der Stadtreparatur ehemals bebauter Grundstücke auch bei Unterschreitung der Abstandflächen städtebaulich zu vertreten.

Die Erweiterung der Baukörperausweisung auf den Grundstücken Perleberger Straße 64 - 66 und Lehrter Straße 47, 48 und ihren Anfangs- und Endpunkten in den Hofbereich ist aus architektonischen Gründen im übrigen aber auch aus technischen begründet. Diese Erweiterungen sollen einen Übergang zur vorhandenen Bebauung darstellen, die geprägt ist durch die Ausbildung von - für diesen Block typischen - Seitenflügeln in den hinteren Grundstücksbereichen.

Die damit zugelassene Baukörpererweiterung von 3,5 x 5,0 m auf dem Grundstück Lehrter Straße 48 hat keine nachteilige Wirkung auf die vorhandene Brandwand beziehungsweise auf die in diese nachträglich eingebauten Fenster auf dem Grundstück Lehrter Straße 48 A.

In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, daß nach den bisherigen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen die geschlossene Bauweise gilt, wonach an die Grundstücksgrenze zu bauen ist und weswegen auch die genannte Brandwand, die nach ihrer Zweckbestimmung fensterlos zu gestalten ist, errichtet wurde. Aus diesem Grunde konnte der Fenstereinbau vom Bezirksamt Tiergarten - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt - unter Erteilung einer Befreiung von § 26 Abs. 7 Bauordnung Berlin (BauO Bln) nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, daß bei einer eventuellen Neubebauung des Nachbargrundstücks - Lehrter Straße 48 - deren Schließung erforderlich werden könnte.

Eine Verschattung der nachträglich eingebauten Fenster in der Brandwand erfolgt durch den in seinem Grundriß sehr kleinen Baukörper (17,5 m²) nicht, zumal die Fensteröffnungen in der Brandwand des Gebäudes Lehrter Straße 48 A sich in nördlicher Richtung befinden. Wären nun die Abstandflächen auf dem Grundstück Lehrter Straße 48 einzuhalten, so wäre dann das Grundstück Lehrter Straße 48 nur in einer die Eigentumsrechte an diesem Grundstück einschränkenden und das Gebot der Gleichbehandlung verletzenden Weise bebaubar.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan weist in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung - dem Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 - die Baugrundstücke in seinem Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet bei Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse aus (Baukörperausweisung).

Zwecks Wiederherstellung der geschlossenen straßenbegleitenden Blockrandbebauung wird überbaubare Grundstücksfläche bis etwa zur hinteren Bauflucht der angrenzenden Vorderhäuser außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgewiesen. Auf den Grundstücken Perleberger Straße 64 und Lehrter Straße 48 wird diese Baukörperausweisung in den Hofbereich erweitert, um den Bau von zwei kurzen Seitenflügeln zu ermöglichen, die aus architektonischen Gründen als unverzichtbar anzusehen sind.

Die Lage und der Zuschnitt der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes lassen bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielstellung keine andere Möglichkeit der Gebäudeanordnung zu.

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücksflächen der Baugrundstücke Lehrter Straße 47, 48 und Perleberger Straße 64 - 66 setzt der Bebauungsplan eine eingeschossige Gemeinschaftstiefgarage zugunsten der genannten Grundstücke fest.

Auf dem Grundstück Lehrter Straße 47 wird weiterhin eine 8,0 m breite - im ersten und zweiten Vollgeschoß nicht überbaubare Fläche - festgesetzt, die mit einer Breite von 5,0 m als Garagenzufahrt dient. Die verbleibende Breite von 3,0 m stellt den Zugang zum Innenhofbereich dar.

Durch die Nebenzeichnung 1 wird die Grundfläche baulicher Anlagen über dem Luftgeschoß (Zufahrt zu Gemeinschaftstiefgarage und Innenhof) für das zulässige dritte bis siebente Vollgeschoß bestimmt. Ebenso werden durch die Nebenzeichnung 2 für den Baukörper auf dem Grundstück Perleberger Straße 66 die Baugrenzen für das zulässige dritte bis siebente Vollgeschoß im Straßenbereich bestimmt.

Unter Aufhebung der f.f. Straßen- und Bauflichtlinien vom 14. März 1879 und der auf Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassenen Straßen- und Bauflichtlinien vom 31. Januar 1872 setzt der Bebauungsplan II-135 Straßenbegrenzungslinien für die Perleberger- und die Leichter Straße fest.

Teilflächen dieser Straßen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung werden darüber hinaus unter anderem folgende Regelungen getroffen:

1. Planergänzungsbestimmung 1:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 ausgeschlossen, um sowohl eine der stadträumlichen Lage der Grundstücke angemessene bauliche Nutzung zu gewährleisten als auch Störungen für die umgebende Wohnbebauung auszuschließen.

2. Planergänzungsbestimmung 2:

"Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 genannten Nutzungen unzulässig."

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses städtebaulich nicht erwünscht, weil die ab dem zweiten Vollgeschoß vorgesehenen Wohnungen nicht durch zusätzlichen Publikumsverkehr beeinträchtigt werden sollen.

3. Planergänzungsbestimmung 3:

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Diese Regelung sichert die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und macht spätere Änderungen des Bebauungsplanes wegen veränderter Verkehrsflächenaufteilung entbehrlich.

4. Planergänzungsbestimmung 4:

"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 Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 liegt nach dem Flächennutzungsplan (FNP 94) innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund und wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft - insbesondere der Innenstadt - durch

Hausfeuerungsanlagen, die eine starke Reduzierung des Schadstoffausstoßes erfordert, war diese Regelung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5. Planergänzungsbestimmung 5:

"Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,60 m betragen. Befestigte Flächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen."

Mit Hilfe dieser Festsetzung sollen gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner der Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 geschaffen werden; alle Freiflächen der Baugrundstücke werden so im wesentlichen als Grünräume gesichert. Die redaktionelle Änderung ändert nichts am materiellen Gehalt.

6. Planergänzungsbestimmung 6:

"Die Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet ist Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke Perleberger Straße 64 - 66 und Lehrter Straße 47, 48."

Die notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftstiefgarage untergebracht, die mit etwa 570 m² Fläche die nicht überbaubare Fläche des Blockinnenbereiches, mit Ausnahme einer 150 m² großen Fläche im südlichsten Teil des Geltungsbereiches, nahezu vollständig erfaßt.

7. Planergänzungsbestimmung 7:

"Entlang der Perleberger Straße und Lehrter Straße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden."

Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-135 nur bedingt an einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Quitze-straße) liegt, war die Regelung wegen seiner Lage an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung - Perleberger Straße/Quitze-straße/Lehrter Straße - erforderlich, um den Verkehrslärmschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu garantieren und Lärmbelastigungen der Bewohner so gering wie möglich zu halten.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766), 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 Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes II-135 sind gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Da die Baugrundstücke derzeit unbebaut sind, sind jedoch über die Vorschriften des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes hinaus negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die Versiegelung des Bodens durch die vorgesehene straßenbegleitende Blockrandbebauung nicht zu vermeiden, soweit durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes durch "Überschreiten" des bisherigen Planungsrechts ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Diese werden jedoch im Hinblick auf die notwendige Stadtreparatur im Bebauungsplanbereich hingenommen und in dem hier möglichen Umfang durch die Festsetzung gärtnerischer Gestaltungen in Form von Pflanzbindungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeglichen.

Auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - wird verwiesen.

Berlin, den 8. August 1994

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

D r . M e i s n e r

.....

Senator

für den Senator für Bau- und Wohnungswesen