

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 62-6142/II-E
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6635
intern (95) 6635

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 II-E
im Bezirk Tiergarten

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 II-E im Bezirk Tiergarten

Vom 1. September 1988

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-E vom 8. August 1983 für den Bereich 1 zwischen Turmstraße, Stromstraße, nördlichem Ufer der Spree, Krefelder Straße und Thusnelda-Allee sowie für den Bereich 2 zwischen südlichem Ufer der Spree, Bartningallee, Flensburger Straße und Claudiusstraße im Bezirk Tiergarten, der den durch Verordnung vom 17. September 1960 (GVBl. 1960 S. 947) festgesetzten Bebauungsplan II-7 a für die Grundstücke Stromstraße 64 - 70 im Bezirk Tiergarten teilweise ändert, 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 war die Absicht, die Rechtsgrundlage für eine gezielt mögliche Ausnahme von dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung zu schaffen, um einen Ausbau von Dachräumen in größerem Umfang für Wohnzwecke zu ermöglichen.

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.

Mit dem Beschluß des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 12. Juni 1980, wurde der Senat aufgefordert, alle bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um nach einheitlichen Vorschriften den vermehrten Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Im Zusammenwirken mit den Bezirken sollten diejenigen Stadtbereiche und Straßenzüge ermittelt werden, in denen durch Befreiung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Dachgeschoßausbau zuzulassen ist beziehungsweise in denen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Dachgeschoßausbau geschaffen werden können.

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat daher im Jahr 1981 durch Rundschreiben und in den Jahren 1982 und 1986 durch Bekanntmachungen die Erteilung von Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren zum Ausbau von Dachräumen für Wohnzwecke auf eine einheitliche Grundlage gestellt. Darüber hinaus hat er die Bezirksämter aufgefordert, als planungsrechtliche Voraussetzung für den Dachraumausbau generelle Bebauungspläne für solche Stadtbereiche oder Straßenzüge aufzustellen, die unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Planung im allgemeinen, der Bereichsentwicklungsplanung im besonderen sowie des Umweltschutzes, der Infrastruktureinrichtungen und der Grün- und Freiflächensituation und -planung sowie unter Beachtung der Vorschrift des § 17 Abs. 10 der Bau-nutzungsverordnung hierfür in Frage kommen.

Im Bezirk Tiergarten sind daraufhin die vom Bebauungsplan II-E erfaßten Bereiche ermittelt worden, das heißt

der Bereich 1 zwischen

Turmstraße, Stromstraße, nördlichem Ufer der Spree, Krefelder Straße und Thusnelda-Allee

sowie der Bereich 2 zwischen

südlichem Ufer der Spree, Bartningallee, Flensburger Straße und Claudiusstraße

im Bezirk Tiergarten.

Die Grundstücke in diesen Bereichen liegen nach der geltenden Rechtslage, dem 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 Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und dem durch Verordnung vom 17. September 1960 (GVBl. S. 947) festgesetzten Bebauungsplan II-7 a, teils im allgemeinen Wohngebiet und teils im gemischten Gebiet.

Die Auswahl der Bereiche 1 und 2 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 Belange und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander.

Für die Auswahl der Bereiche war weiterhin von grundsätzlicher Bedeutung, daß die mit dem Dachraumausbau verbundene Erhöhung der nach dem Baunutzungsplan und dem festgesetzten Bebauungsplan II-7 a zulässigen Geschoßfläche über den Höchstwert des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung hinaus durch ausgleichende Umstände gemäß § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt ist. Hierfür können im vorliegenden Fall die Lage der einzelnen Bereiche zu dem in unmittelbarer beziehungsweise nächster Nähe vorhandenen, weiträumigen Grünflächen

- des Kleinen Tiergartens
- des Tiergartens

sowie die Grün- und Freiflächen der jeweiligen Baublöcke und entlang der Spree herangezogen werden.

Hinsichtlich der kommunalen und der gewerblichen Infrastruktur wird den Bedürfnissen der durch den Dachraumausbau hinzuziehenden Bevölkerungsteile in den ausgewählten Bebauungsplanbereichen mit ihren bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen hinreichend Rechnung getragen. Auch die verkehrlichen Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Grundstücke in den beiden Bereichen, in denen der Dachraumausbau für möglich gehalten wird und die dadurch eine Nutzungsmaßanhebung erfahren, liegen an ausreichend breiten Straßen, haben gute Verbindungen zu den überörtlichen Verkehrswegen und sind durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgezeichnet erschlossen. Die im konkreten Einzelfall zu stellenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden im Rahmen der Prüfung und Beurteilung für die Ausnahmebewährung zu beachten sein.

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

Neben den sich bei der Berücksichtigung vorstehender Kriterien aus einem Ausbau von Dachräumen 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.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Bereich 1 des Bebauungsplanes II-E als Wohnbaufläche (Typ 1) mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 2,0 sowie mit einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße - Stromstraße - und der Bereich 2 als Wohnbaufläche (Typ 2) mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 1,5 dargestellt.

Der Bebauungsplan II-7 a setzt für die Grundstücke Stromstraße 64 - 70 als Art der baulichen Nutzung gemischtes Gebiet und als Maß der baulichen Nutzung bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise fünf Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,5 fest.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände innerhalb des Bereiches 1 im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe V/3 sowie entlang den Straßen Alt-Moabit und Stromstraße im gemischten Gebiet derselben Baustufe und das Gelände innerhalb des Bereiches 2 im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe IV/3.

II. Verfahren:

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin vom 10. November 1981 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin 1982 S. 377 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 15. März bis 15. April 1982 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Änderungen waren nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 27. Oktober 1983 zugestimmt.

Anschließend hat der Bebauungsplan gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 9. Januar bis einschließlich 9. Februar 1984 öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes:

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

1. die Grenze der Bereiche, in denen nur für bestimmte Grundstücke durch Erhöhung der im Baunutzungsplan ausgewiesenen beziehungsweise durch den speziellen, Bebauungsplan II-7 a 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 Gebäuden Dachräume zu Wohnzwecken auszubauen;
2. Frontlinien in der Regel entlang der Vordergebäude auf den Grundstücken, die nach den unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit genannten Kriterien für einen Ausbau von Dachräumen in Betracht kommen, als Bezugslinie für die durch Planergänzungsbestimmung pro laufenden Meter festgesetzte Geschoßfläche. Mit dieser Linie wird zwar nicht das einzelne Gebäude bezeichnet, das für einen Dachraumausbau tatsächlich in Betracht kommt, dennoch wird sich der Dachraumausbau in der Regel auf Vordergebäude beschränken;
3. die Planergänzungsbestimmung:

In den Bereichen des Bebauungsplanes II-E kann die Überschreitung der für die Baugebiete planungsrechtlich nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) und dem festgesetzten Bebauungsplan II-7 a (GVBl. 1960 S. 947) zulässigen Geschoßfläche um eine zusätzliche Geschoßfläche von höchstens 13 m² je laufenden Meter der im Bebauungsplan ausgewiesenen Frontlinien ausschließlich zugunsten des Ausbaues von Dachräumen für Wohnzwecke zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht entgegenstehen.

Grundstücke, die auf Grund ihrer Bebauung (z. B. mit Gebäuden mit Flach- oder zu gering geneigten Dächern) oder ihrer Nutzungsart (z. B. gewerblich genutzte Gebäude sowie öffentliche Gebäude) nicht für den Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken in Betracht kommen, blieben bei der Nutzungsmaßvergünstigung unberücksichtigt. Dagegen wurden Grundstücke, auf denen die Wiederherstellung von Steildächern für Wohnzwecke städtebaulich vertretbar erscheint, in die Festsetzung einbezogen.

Mit der Einbeziehung von Grundstücken, die nicht durch eine zusätzliche Geschoßfläche für den Dachausbau begünstigt worden sind, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das Ziel verfolgt, den Bebauungsplanbereich im Interesse der Verfahrensbeteiligten so einfach wie möglich zu umschreiben und zugleich während der Bebauungsplanaufstellung etwaigen berechtigten Anregungen zur Begünstigung weiterer Grundstücke folgen zu können, ohne den Bebauungsplanbereich ändern zu müssen, was sich unter Umständen verfahrensverzögernd ausgewirkt hätte.

Die zusätzliche Einbeziehung von Grünfläche verdeutlicht - wie bereits erwähnt - die Lagegunst der begünstigten Grundstücke. Einer Festsetzung dieser Fläche bedurfte es zur Erreichung des Planungszieles nicht.

Mit einer allgemein zulässigen Nutzungsmaßvergünstigung hätte das Planungsziel, den Ausbau von Dachräumen auch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu beschleunigen, nicht erreicht werden können. Sie hätte mit Rücksicht auf die Vorschriften 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 aufhebender Bebauungspläne erfordert.

Die nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung getroffene Ausnahmeregelung läßt dagegen eine nicht differenzierte Nutzungsmaßfestsetzung innerhalb größerer Bereiche für eine Vielzahl von Baugrundstücken unabhängig von der Ermittlung von Gebäudetiefen, Drenpelhöhen, Dachneigungen und unabhängig von detaillierten Freiflächennachweis und auch losgelöst von der Lage der Grundstücke (Mittel- oder Eckgrundstücke) zu. Dies erleichterte und beschleunigte die Aufstellung des Bebauungsplanes erheblich, vermied unbillige Härten und diente dem Interesse der Allgemeinheit und der Grundstückseigentümer, ohne dabei die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen, die die Nutzungsmaßanhebung rechtfertigen, außer acht zu lassen. Auf diese Weise trifft der Bebauungsplan auch nur eine Festsetzung, die nicht zugleich die zum Teil bereits hohen Nutzungsmaße festschreibt, die auf den einzelnen Grundstücken durch die vorhandenen, Bestandsschutz genießenden Gebäude erreicht werden.

Mit der Beschränkung des höchstzulässigen Nutzungsmaßes für den Dachraumausbau auf 13 m² Geschoßfläche je laufenden Meter Frontlinie knüpft der Bebauungsplan an die Bebauungstiefenregelung des § 8 Nr. 1 Buchstabe 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 Dachraumausbau 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 in Baugebieten, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, gelegenen Grundstücke überschreitet den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für die Gebietsarten zulässigen Maßes der Nutzung. 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 Grünanlagen, durch die vorhandenen städtischen Funktionen und die günstige verkehrliche Erschließung und Einbindung in das Netz des Personennahverkehrs, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse absehbar nicht beeinträchtigt werden und die Bedürfnisse des Verkehrs als befriedigt angesehen werden können.

Die durch die getroffene Festsetzung nachgewiesene Überschreitung der im Baunutzungsplan ausgewiesenen beziehungsweise durch den speziellen Bebauungsplan II-7 a festgesetzten Nutzungsmaße, die dem besonderen Ziel der Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes ohne Vergrößerung der bereits überbauten Flächen 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 Wohnbauflächen (die Typenzuordnung beruht auf der bestehenden Struktur dieser Bereiche) mit mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahlen als Obergrenze darstellt.

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

Die mit dem Dachraumausbau 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 unzweckmäßig ist.

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. im Falle der Neuerstellung von Steildächern der Stellplatznachweis für den Dachausbau nicht erbracht werden kann,
4. die Bausubstanz des für den Dachraumausbau in Betracht kommenden Gebäudes von schlechter Qualität ist,
5. die Wohnungen in bezug auf die Belichtung, Belüftung und Besonnung ungünstig gelegen sind oder
6. durch den Dachraumausbau zusätzlicher umbauter Raum geschaffen wird, der nicht der Wiederherstellung eines geschlossenen Zusammenhanges von Dächern oder des einzelnen, mit dem Straßenbild zu vereinbarenden Daches und auch nicht der Ausbildung mit dem Straßenbild zu vereinbarender 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 weitergeltenden Baunutzungsplanes und die Festsetzungen des von diesem generellen Bebauungsplan erfaßten Bebauungsplanes II-7 a unberührt; dies gilt unter anderem hinsichtlich der Nutzungsart, der Grundflächenzahl, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich die Nutzungsmaßfestsetzung dieses generellen Bebauungsplanes nur auf die Dachebene der Gebäude bezieht.

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

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), 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:

Auf die Ausführungen unter A. - I. Veranlassung des Planes und
Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes - wird hingewiesen.

Berlin, den 27. September 1988

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen