

Der Senat von Berlin

BauWohn- II b A 24/Gr - 6142/II-103

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 II-103

für die Grundstücke Bachstraße 1 - 2, Cuxhavener Straße 12 - 13 und für

eine Teilfläche des nordwestlich angrenzenden Geländes

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-103 für die Grundstücke Bachstraße 1 - 2, Cuxhavener Straße 12 - 13 und für eine Teilfläche des nordwestlich angrenzenden Geländes im Bezirk Tiergarten

Vom 22. April 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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), 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 sowie § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-103 vom 4. November 1977 für die Grundstücke Bachstraße 1 - 2, Cuxhavener Straße 12 - 13 und für eine Teilfläche des nordwestlich angrenzenden Geländes im Bezirk Tiergarten, der den durch Verordnung vom 28. August 1967 (GVBl. S. 1356) festgesetzten Bebauungsplan II-81 für das südwestlich der Altonaer Straße gelegene etwa 110 - 140 m breite Gelände zwischen Spree und S-Bahn im Bezirk Tiergarten - Evangelisches Konsistorium - teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, 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 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 waren

- die im Interesse der Allgemeinheit liegende Absicht der Forschungsgesellschaft für industrielle Bausysteme mbH, auf dem berlineigenen, bisher zum Teil für Zwecke des Evangelischen Konsistoriums festgesetzten Grundstück Cuxhavener Straße 12 - 13, für das ein Erbbau-recht zugunsten des Bauträgers bestellt worden ist, ein sechsge-schossiges Wohngebäude (Europa-Projekt) zu errichten, bei dem neue, auf den industriellen Wohnungsbau bezogene Bauweisen getestet und untersucht werden sollten,
- die bestehende Planung des Evangelischen Konsistoriums, das auf seinem Grundstück Bachstraße 1 - 2 vorhandene Verwaltungsgebäude nach Süden zu erweitern und
- die planungsrechtliche Sicherung einer Fußgängerdurchwegung des Ge-ländes und eines Teilabschnittes der Grünfläche entlang der Spree unter Inanspruchnahme eines 2,0 m breiten Streifens des Grundstücks des Evangelischen Konsistoriums, der inzwischen von Berlin erworben und in die Grünfläche einbezogen worden ist.

Die Forschungsgesellschaft für industrielle Bausysteme hat an einem Wettbewerb der Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl teil-genommen, wobei sie für die zur Ausführung gelangten Prototypen eines Baukastensystems mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde. Der Standort und

die Baukörper wurden in ihrer Lage, Abmessung und städtebaulichen Gestaltung mit der vorhandenen und geplanten Bebauung in diesem Bereich abgestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis auf eine Teilfläche des Grundstückes Cuxhavener Straße 12 - 13 innerhalb des durch Verordnung vom 28. August 1967 (GVBl. S. 1356) festgesetzten Bebauungsplanes II-81. Die Durchführung der genannten Vorhaben entsprechend den planerischen und städtebaulichen Überlegungen für die Bebauung und Nutzung des Geländes beziehungsweise die Sicherung des inzwischen geschaffenen städtebaulichen Zustandes erfordern eine Änderung der entsprechenden, diesen Absichten entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes II-81. Der Bebauungsplan II-103 bildet hierfür die Rechtsgrundlage.

Die Baugenehmigung für das Vorhaben der Forschungsgesellschaft für industrielle Bausysteme mbH konnte im Wege der Anwendung des § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erteilt werden. Das Gebäude wurde inzwischen bereits errichtet.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (AbI. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 42. Änderungsplan vom 1. Dezember 1983 (AbI. 1985 S. 418) - ist das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Konfessionelle Einrichtungen -, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - und als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,2 dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (AbI. 1961 S. 742) weist das Gelände als allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 aus.

II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617/GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die entsprechenden Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 25. Januar 1978 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 6. März bis 6. April 1978 öffentlich ausgelegen.

Von den Berliner Wasserwerken zum Bebauungsplan vorgebrachte Bedenken und Anregungen wegen der fehlenden Eintragung der Flächen der ehemaligen Cuxhavener Straße, die mit einem Leitungsrecht zugunsten dieses Unternehmensträgers zu belasten gewesen wären, wurden gegenstandslos und zurückgenommen, nachdem die erforderlichen Leitungsrechte durch entsprechende Grundbucheintragungen gesichert worden sind.

Weitere Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt im einzelnen unter anderem fest

1. das Grundstück Bachstraße 1 - 2 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Evangelisches Konsistorium -, die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine Bebauung mit einer siebengeschossigen baulichen Anlage;
2. das Grundstück Cuxhavener Straße 12 - 13 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für eine Bebauung mit einer ein- bis sechsgeschossigen baulichen Anlage, wobei ein Teil des Erdgeschosses als Luftgeschoß ausgebildet ist.

3. einen Geländestreifen im Bereich der Spreeuferfläche nordwestlich der Grundstücke Bachstraße 1 - 2, Cuxhavener Straße 12 - 13 und einen 2,0 Meter breiten Geländestreifen des Grundstückes Bachstraße 1 - 2 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -.

In den Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß im Bebauungsplan durch Buchstaben näher bezeichnete, nicht überbaubare Grundstücksflächen zur Sicherung von Fußgängerdurchwegungen und von vorhandenen Leitungen teils mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, teils mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger und teils mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Erweiterung des im Flächennutzungsplan südostwärts angrenzend gelegenen allgemeinen Wohngebietes um eine Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche - Kirche - und die bauliche Nutzung des im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstückes Cuxhavener Straße 12 - 13, die mit Geschoßflächenzahl 1,7 über den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegt und den Höchstwert des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für diese Gebietsart zulässigen Maßes der Nutzung überschreitet, sind als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und in bezug auf die höhere Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der genannten Fassung städtebaulich gerechtfertigt. Auf Grund der geringen Größe der umgewidmeten Fläche und des Baugrundstücks insgesamt sind die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes und die Anhebung des Nutzungsmaßes als Erfordernis der städtebaulichen Situation zu betrachten, die eine optimale Lösung der planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen verlangte. Die Grundzüge der Planung werden von den Änderungen nicht berührt. Die Lage des Wohnbaugrundstücks am Spreeufer mit ausreichenden Frei- und Grünflächen bei guter verkehrsmäßiger Erschließung und Stellplätzen im Kellergeschoß gewährleistet eine gute Wohnqualität, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt. Sonstige öffentliche Belange stehen der erhöhten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Die Geschoßflächenzahl des Evangelischen Konsistoriums wird sich nach Fertigstellung der Erweiterung des Südflügels auf 1,2 erhöhen und bleibt damit innerhalb des nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Umgebung der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungsmaßes.

Die Stellplätze (Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze) des Grundstücks im allgemeinen Wohngebiet und des Evangelischen Konsistoriums werden von der Bachstraße her erschlossen.

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sollen den Bewohnern des benachbarten Seniorenwohnheimes den kürzesten Zugang zum Spreeufergrün sichern und der Allgemeinheit einen oberen Uferweg im Zuge des entwidmeten Schleswiger Ufers öffnen.

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - ist Bestandteil der Spreeuferbegrünung.

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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), 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 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:

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Bebauung und Nutzung der Gemeinbedarfsfläche - Evangelisches Konsistorium - und des Grundstücks im allgemeinen Wohngebiet nicht. Die Bebauungsplanfestsetzungen haben mithin für die Umgebung keine nachteiligen Folgen.

Berlin, den 7. Mai 1985

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

F r a n k e

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen