



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-69-2
für die Grundstücke Potsdamer Straße 55/65 und Potsdamer Straße 51/53
- Bissingzeile 2/4 (teilweise) im Bezirk Tiergarten

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-69-2
für die Grundstücke Potsdamer Straße 55/65
und Potsdamer Straße 51/53 - Bissingzeile 2/4
(teilweise) im Bezirk Tiergarten

Vom 16. November 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-69-2 vom 16. Januar 1970 mit Deckblatt vom 29. Oktober 1971 für die Grundstücke Potsdamer Straße 55/65 und Potsdamer Straße 51/53 - Bissingzeile 2/4 (teilweise) im Bezirk Tiergarten, der den durch Verordnung vom 31. März 1965 (GVBl. S. 405) festgesetzten Bebauungsplan II-69 für die Grundstücke Potsdamer Straße 39/65, Schöneberger Ufer 33/45, Am Karlsbad 1-10 und 28-33, Bissingzeile 1/11 und 2/18 und Lützowstraße 9-18 im Bezirk Tiergarten 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 Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

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

A. Begründung:**I. Veranlassung des Planes**

Die Grundstücke gehören nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum Kerngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427) stellt das Gelände als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 dar.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Grundstücksgesellschaft Zentralbau m.b.H. und Co. KG, die in ihrem Eigentum befindlichen Baugrundstücke mit einem Gebäudekomplex, der ein Ladenzentrum, Büros, Wohnungen und ein Studentenwohnheim enthält, zu bebauen. Das Bauvorhaben ist nahezu fertiggestellt.

Der Bebauungsplan soll den neugeschaffenen städtebaulichen Zustand sichern. Das hatte die teilweise Änderung des durch Verordnung vom 31. März 1965 (GVBl. S. 405) festgesetzten Bebauungsplanes II-69, der die in Rede stehenden Grundstücke bei flächenmäßiger Ausweisung als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 festsetzt, zur Voraussetzung. Die Prüfung des in seinen Einzelheiten durchgearbeiteten Bauvorhabens ergab, daß es mit den städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich in Einklang steht. In sinnvoller Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes konnte es im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung bereits auf dem Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes II-69 genehmigt werden.

II. Inhalt des Planes

Durch den Bebauungsplan wurden dem Kerngebiet zugeordnete überbaubare Baugrundstücksflächen für 2- bis 16geschossige Gebäude unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (Baukörperausweisung).

Am Südostrand der Grundstücke wurde ein 3- bis 4geschossiges Garagen- und Stellplatzgebäude festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung erreicht eine Geschoßflächenzahl über 2,3; es liegt aber noch unter dem nach § 17 Abs. 1 der Neufassung der Bauordnungsverordnung für Kerngebiete höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist das bei seiner Aufstellung für Kerngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß (die GFZ 2,0) aus. Wäre der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der Neufassung der Bauordnungsverordnung vom 26. November 1968 aufgestellt worden, so hätte er in diesem Gebiet mit Sicherheit die höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 2,4 zugewiesen.

Erschlossen werden die Grundstücke durch die Potsdamer Straße, deren östliche Straßenbegrenzungslinie – gegenüber der Darstellung im Bebauungsplan II-69 unverändert – festgesetzt wurde.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

1. die Festsetzung der Fläche für Garagen- und Stellplatzgebäude weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können;
2. die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Garagen- und Stellplatzgebäude sich daraus bestimmt, daß
 - a) bei dem Gebäude in drei Ebenen eine Gebäudehöhe von 41,5 m und
 - b) bei dem Gebäude in vier Ebenen eine Gebäudehöhe von 43,0 m
 über NN nicht überschritten werden darf.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die vorgebrachten Bedenken wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 25. Februar 1970 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 25. Mai bis 25. Juni 1970 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung hat die Feuersozietät Berlin mit Schreiben vom 19. Juni 1970 für die Grundstücke Bissingzeile 5/9 Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht und die Zurücknahme dieser Bedenken von der Bestätigung abhängig gemacht, daß die erforderliche Abstandfläche zwischen dem 7geschossigen Gebäude auf dem Grundstück Bissingzeile 2/4 und der festgesetzten Baugrenze auf den Grundstücken Bissingzeile 5-9 eingehalten wird.

Das Bezirksamt Tiergarten äußerte hierzu sinngemäß, daß die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke Bissingzeile 5-9 durch das 7geschossige Gebäude nicht eingeschränkt werde und daß bei einer etwaigen Bebauung dieser Grundstücke die auf ihnen festgesetzte Baugrenze einzuhalten sei.

Die Feuersozietät Berlin hat daraufhin ihre Bedenken mit Schreiben vom 31. Juli 1970 zurückgezogen.

Im Fortgang des Bauvorhabens stellte sich heraus, daß das Installationsgeschoß über dem 14. und 15. Vollgeschoß im Gegensatz zu ursprünglich vorgelegten Planunterlagen eine lichte Höhe von 2,95 m erhalten hat und daher als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Die Zahl der Vollgeschosse erhöhte sich daher im Bereich des Studentenwohnheimes von 14 auf 15 und im Penthausbereich von 15 auf 16. Die Änderung wurde durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen. Die Eigentümer der unmittelbar benachbarten Grundstücke und des Grundstücks Potsdamer Straße 80 wurden von der Änderung unterrichtet.

Am 5. Januar 1971 hat Herr Stoffers für die Firma Kemper, die Eigentümerin des Grundstücks Potsdamer Straße Nr. 80 ist, zu Protokoll gegeben, daß Bedenken und Anregungen zum Deckblatt vorgebracht werden. Am 10. März 1971 erklärte die Firma, sie könne ihre Bedenken erst dann begründen, wenn ihr letztgültige Pläne des Bauvorhabens vorgelegt werden. Von der Firma Kemper ist von der ihr gegebenen Möglichkeit, die letztgültigen Lagepläne im Stadtplanungsamt Tiergarten einzusehen, kein Gebrauch gemacht worden. Eine Begründung der Bedenken erfolgte nicht.

Am 12. Februar 1971 hat Frau Elise Linke, Eigentümerin des Grundstücks Lützowstraße 22, zu Protokoll gegeben, sie habe dagegen Bedenken, daß die Abstandflächen des Hochhauses auf den rückwärtigen Teil ihres Grundstücks fallen.

Die Bedenken beider Grundstückseigentümer mußten unberücksichtigt bleiben. Auf die Grundstücke Potsdamer Straße 80 und Lützowstraße 22 fallen, auch nach Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, keine der in der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 geforderten Abstandflächen. Eine Beeinträchtigung der Grundstücke durch die Bebauung im Planbereich ist nicht erkennbar.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 24. November 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen