



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-92 für die Grundstücke Stromstraße 27-31 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:

Verordnung **über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-92** **für die Grundstücke Stromstraße 27-31** **im Bezirk Tiergarten**

Vom 28. März 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-92 vom 9. November 1972 für die Grundstücke Stromstraße 27-31 im Bezirk Tiergarten 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 Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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*

Der Bebauungsplan II-92 erfaßt mit Ausnahme des Grundstücks Stromstraße 27 einen Bereich, der auf Grund der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist. Die Vorschriften des § 9 Städtebauförderungsgesetz sind durch den Grundstückseigentümer, der die Sanierung selbst betreibt, im Rahmen der Freimachung der betroffenen Grundstücke beachtet worden. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Absichten des Eigentümers der Grundstücke Stromstraße 28-31, im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen – in Abstimmung mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Baublock – zunächst auf den Grundstücken Stromstraße 28-30 ein sechs- und ein siebengeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 36 Wohnungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und die dazugehörigen Anlagen nach modernen städtebaulichen Gesichtspunkten sowie einen Selbstbedienungsladen zu errichten. Die Baumaßnahme soll ein Anfang für weitere künftige städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im gesamten Baublock sein. Sie wurde als förderungswürdige Einzelsanierungsmaßnahme anerkannt. Unter Zugrundelegung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes konnte das Vorhaben genehmigt und bereits im Rohbau fertiggestellt werden.

Außerdem soll der Bebauungsplan das Grundstück Stromstraße 27 in die angestrebte städtebauliche Neuordnung einbeziehen.

Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt das Gelände als Mischgebiet mit der zulässigen Geschosßflächenzahl (GFZ) 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan dem Mischgebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

1. auf den Baugrundstücken Stromstraße 28-31 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für sechs- und siebengeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse; mit der Baukörperausweisung wird etwa die GFZ 2,5 erreicht;
2. auf dem Baugrundstück Stromstraße 27 unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Baugrenzen für den vorhandenen sechsgeschossigen und einen noch möglichen zweigeschossigen Baukörper. Die sich aus der Festsetzung ergebende Geschosßflächenzahl liegt bei 1,4.

Der Mittelwert des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt etwa die Geschosßflächenzahl 2,1.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß dies auch dann gilt, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege und Zufahrten, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten, daß Werbeanlagen und Stellplätze unzulässig sind und daß der Ausschluß der Stellplätze nicht für das überwiegend bereits bebaute Grundstück Stromstraße Nr. 27 gilt.

Die die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitenden Maße der baulichen Nutzung sind gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung nach den Vorstellungen der Neuordnung für den gesamten Baublock städtebaulich gerechtfertigt und wegen seiner Lage im überwiegend bebauten und verkehrlich gut erschlossenen Gebiet auch stadtwirtschaftlich erwünscht. Die Anhebung des Nutzungsmaßes stellt eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan dar, zumal dieser für das in Rede stehende Mischgebiet die bei seiner Aufstellung höchstzulässige Geschosßflächenzahl ausweist und die von der Nutzungsmaßerhöhung betroffene Fläche verhältnismäßig klein ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem baulich intensiv genutzten Grundstück Stromstraße 28-31 in Tiefgaragen untergebracht, so daß auch den verkehrlichen Bedürfnissen in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Sonstige öffentliche Belange stehen den höheren Nutzungsmaßen nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anhebung nicht berührt.

Der Bebauungsplan hebt die vorhandene Straßen- und Baufluchtlinie auf und setzt für die in seinen Geltungsbereich einbezogene Straßenverkehrsfläche eine Straßenbegrenzungslinie fest.

III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 24. Januar 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 5. März bis 5. April 1973 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 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 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

DM

Nach Angaben des Bezirksamtes betragen die Kosten aus Sanierungsmitteln 383 268,—

Davon sind aus Abschnitt 12 00/1972 HSt. 893 32 für die Grundstücke Stromstraße Nr. 28-31

- DM
1. der Gebäudewert für Stromstraße 28-30 mit 56 480,—
 2. der Gebäudewert für Stromstraße 31 mit 80 600,—
 3. die Freimachung der Wohnungen .. mit 12 000,—
 4. die Abrißkosten mit 194 188,—
sowie
 5. die Räumungsentschädigung
und die Umzugskosten mit 40 000,—
bereits erstattet worden.

Die unter 5. genannten Kosten sind noch nicht abgerechnet.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 8. April 1974

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen