



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-93
für das Grundstück Erasmusstraße 20-24 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-93
für das Grundstück Erasmusstraße 20-24
im Bezirk Tiergarten**

Vom 1. Oktober 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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-93 vom 20. September 1974 für das Grundstück Erasmusstraße 20-24 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Bauabsicht der Firma Dr. Rudolf Reiß – Chemische Werke – auf ihrem Baugrundstück ein Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude zu errichten.

Das neue Gebäude schafft die Voraussetzungen für eine rationelle Erfüllung sämtlicher Betriebsfunktionen und die Möglichkeit für eine Erweiterung der Produktion von Erzeugnissen, deren Herstellung nach Berlin verlagert werden soll.

Der Bebauungsplan sichert den neugeschaffenen städtebaulichen Zustand und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.

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

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), ist das Grundstück als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Das Baugrundstück wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. die südliche Straßenbegrenzungslinie für den Teilabschnitt der Erasmusstraße vor dem Grundstück;
2. für das Baugrundstück die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für eine ein- bis achtgeschossige bauliche Anlage unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse – die Baugrenzen für das zweite bis achte Vollgeschosß in Nebenzeichnungen – und der Geschoßflächenzahl 4,7.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde u. a. geregelt, daß sich die für das Grundstück zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 5,3 entspricht, erhöht.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks überschreitet die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschoßflächenzahl 2,0 – die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für Gewerbebetriebe war – und die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in Gewerbegebieten nunmehr höchstzulässige Geschoßflächenzahl 2,4.

Die höhere Nutzung des Baugrundstücks liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und ist auf Grund des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

Das Grundstück liegt im innerstädtischen Bereich in einem größeren, dem Gewerbegebiet zugehörigen Baublock in Randlage zu ausgedehnten Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich für das ostwärts der Beusselstraße gelegene allgemeine Wohngebiet durch die höhere Nutzung des im Gewerbegebiet gelegenen Grundstücks keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt einen städtebaulichen Akzent in der vorgesehenen künftigen Randbebauung nach der beabsichtigten Verbreiterung der Beusselstraße; sie hält in ihren unteren drei Vollgeschossen bereits einen Abstand von etwa 12 m zu der künftigen Straßengrenze der Beusselstraße ein, während nach den derzeitigen städtebaulichen Entwurfsvorstellungen für den Baublock die südlich angrenzende Be-

bauung entsprechend der Flucht des bis auf acht Vollgeschosse ansteigenden Hauptbaukörpers um 20 m gegenüber der auf etwa 43 m zu verbreiternden Beusselstraße zurückgesetzt und in Form einer geschlossenen Randbebauung errichtet werden soll. Zudem mündet auf der der baulichen Anlage gegenüberliegenden Seite der Beusselstraße die Zwinglistraße ein, deren Bebauung auf der Nordseite ebenfalls von der Beusselstraße abgerückt ist und auf der Südseite aus einer Tankstelle besteht.

Das Grundstück wird nach dem Ausbau der Beusselstraße in diesem Abschnitt an den überörtlichen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßenzug an grenzen und durch seine Lage in unmittelbarer Nähe der Kreuzungsbereiche mehrerer überörtlicher Hauptverkehrsstraßen über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz verfügen.

Der Bebauung des künftig an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße Beusselstraße liegenden Grundstücks kam in einer derartigen, im Stadtbild hervortretenden Lage und in Nachbarschaft zu vorhandenen Gebäuden eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die für die Gestaltung dieses Kreuzungsbereiches und an die Bebauung der Straßen zu stellen sind, waren neben den durch die Zweckbestimmung bedingten funktionellen Erfordernissen für die Ausweisung der Grundflächen der einzelnen Vollgeschosse der baulichen Anlage und für die Zahl der ausgewiesenen Vollgeschosse bestimmend. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt die genannten Gesichtspunkte und stellt eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung der Einrichtung sicher. Mit der Gestaltung des Baukörpers – der durch die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Bereiches vermittelt und nach den bereits erwähnten städtebaulichen Entwurfsvorstellungen dominierender Kopfbau einer künftigen Randbebauung sein soll – wird eine gute Eingliederung des Neubaus in das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes entspricht auch dem Wunsche, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im Innenstadtbereich aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen.

Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs ist in befriedigender Weise Rechnung getragen worden; die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück überwiegend in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die Konzeption des Gebäudes und seine Nutzung mit Freizonen im Grundstücksbereich berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse. Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert den Charakter des Baugebietes nicht, da es sich zudem nur um einen kleinen Teilbereich des Baublockes handelt. Die Grundzüge der Planung werden durch die höhere Nutzung nicht berührt, auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Das Grundstück wird durch die Erasmusstraße erschlossen.

Der Bebauungsplan hebt die durch Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) erlassene Straßen- und Baufuchtlinie auf und setzt der Planung entsprechend eine Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen 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 27. November 1974 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 28. Januar bis 28. Februar 1975 öffentlich ausgelegt. 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 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsordnung 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);

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 14. Oktober 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k
Senator
für Bau- und Wohnungswesen