



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-95 für die Grundstücke Potsdamer Straße 82/86 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-95 für die Grundstücke Potsdamer Straße 82/86 im Bezirk Tiergarten

Vom 27. September 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-95 vom 20. August 1974 für die Grundstücke Potsdamer Straße 82/86 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 frei 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 Absicht der Eigentümer der Grundstücke Potsdamer Straße 82/86, ihre Grundstücke einer fünf- bis sechsschossigen Büro- und Geschäftshausbebauung zuzuführen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Grundstücke zum Kerngebiet der Baustufe V/3.

Der 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), stellt das Gelände als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke Potsdamer Straße 82/86 dem Kerngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für fünf- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest.

Die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste Vollgeschosß wurden wegen ihrer unterschiedlichen Grundrißformen in drei Nebenzeichnungen festgesetzt.

Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt etwa bei Geschoßflächenzahl 3,6 und überschreitet damit die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschoßflächenzahl 2,0 – die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 das höchstzulässige Nutzungsmaß für Kerngebiete war – und die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in Kerngebieten nunmehr höchstzulässige Geschoßflächenzahl 2,4.

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

Die Grundstücke liegen im Bereich des Citybandes an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße – der Potsdamer Straße – und in der Nähe des Kreuzungsbereichs der künftigen Südtangente und der Westtangente; sie verfügen bereits jetzt über eine überaus gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, die nach dem Bau der Tangenten noch verbessert wird.

Der Bebauung der sehr kleinen Grundstücke – sie umfassen nur einen verschwindend geringen Teil des Kerngebietes im „Cityband“ – kommt in dieser im Stadtbild hervortretenden Lage im Schnittpunkt der Lützowstraße und der Potsdamer Straße und in Nachbarschaft zu vorhandenen Gebäuden eine hohe städtebauliche Bedeutung zu.

Da eine Wohnbebauung wegen der geringen Größe der Grundstücke nicht in Frage kommen konnte, wurde durch eine Planergänzungsbestimmung geregelt, daß im Kerngebiet die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, so daß die Grundstücke den übrigen allgemein und im Wege der Ausnahme zulässigen Nutzungen im Kerngebiet vorbehalten bleiben.

Die Ausweisungen der Grundflächen der baulichen Anlagen und der zulässigen Vollgeschosßzahlen stellen die städtebaulichen Belange und die städtebaulich-gestalterischen Anforderungen, die an die Bebauung der Grundstücke in diesem Kreuzungsbereich und zur Erzielung einer harmonischen Eingliederung in die bereits vorhandene Bebauung an der Lützowstraße und an der Potsdamer Straße zu stellen sind, sicher. Die Verteilung der Baumasse berücksichtigt die genannten Gesichtspunkte und gestattet eine optimale Bebauung, die einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild des Kreuzungsbereichs vermitteln wird; sie ist Inhalt des städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Bau-block.

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

Den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs ist in befriedigender Weise Rechnung getragen worden; die notwendigen

Stellplätze werden im zweiten Vollgeschosß der Baugrundstücke Potsdamer Straße 82/86 nachgewiesen, das teils als Fläche für Garagen und teils als Fläche für Stellplätze festgesetzt wurde. Weitere benötigte Stellplätze sind auf dem Grundstück Potsdamer Straße 82 in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen trotz der geringen Größe der Grundstücke und ihres ungünstigen Schnittes eine sinnvolle und funktionsfähige Nutzung der Grundstücke für Anlagen und Einrichtungen des Kerngebietes mit Ausnahme von Wohnungen. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird mit der getroffenen Baukörperfestsetzung Rechnung getragen. Die Anhebung des Nutzungsmaßes verändert weder den Charakter des Baugebietes noch die Grundzüge der Planung; auch sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

Der Bebauungsplan hebt die durch Allerhöchste Cabinets Ordre (ACO) vom 26. Juli 1862 erlassene Baufluchtlinie an der Lützowstraße sowie die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie an der Potsdamer Straße auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien 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. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 23. Oktober 1974 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan vom 9. bis 23. Dezember 1974, vom 27. bis 30. Dezember 1974 und vom 2. bis 14. Januar 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken zum Bebauungsplan hat der Eigentümer der Grundstücke Potsdamer Straße 82 und 86, Herr Hermann Wollersheim, vorgebracht. In den Bedenken kommt die Befürchtung zum Ausdruck, daß die nach der vorgesehenen Anlegung einer Tiefgarage im Kellergeschoß des Hauses Potsdamer Straße 82 verbleibende Kellergeschoßfläche nicht für die Einrichtung von Kellerräumen in dem von den Mietern benötigten Umfang ausreiche.

Die Bedenken können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden, da der Nachweis ausreichend großer Kellerraumflächen für Mieter nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein kann. Herrn Wollersheim ist dieser Sachverhalt vom Bezirksamt Tiergarten zur Kenntnis gebracht worden.

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 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

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

Berlin, den 13. Oktober 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen