



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-135 für das Gelände zwischen Carl-Schurz-Straße, Charlottenstraße, Breite Straße und Mauerstraße im Bezirk Spandau

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 VIII-135 für das Gelände zwischen Carl-Schurz-Straße, Charlottenstraße, Breite Straße und Mauerstraße im Bezirk Spandau

Vom 19. Juli 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 VIII-135 vom 14. April 1970 mit Deckblatt vom 23. September 1970 für das Gelände zwischen Carl-Schurz-Straße, Charlottenstraße, Breite Straße und Mauerstraße im Bezirk Spandau, der den durch Verordnung vom 1. Juni 1966 (GVBl. S. 924) festgesetzten Bebauungsplan VIII-106 für den südlichen Teil der Charlottenstraße zwischen Carl-Schurz-Straße und Breite Straße sowie für die Carl-Schurz-Straße zwischen der Südwestgrenze des Grundstücks Carl-Schurz-Straße 21 und der Charlottenstraße und für die Breite Straße zwischen der Nordostgrenze des Grundstücks Breite Straße 63 und der Charlottenstraße im Bezirk Spandau teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der HERTIE-Waren- und Kaufhaus GmbH, ihr in diesem Baublock vorhandenes Kaufhaus zu erweitern und ein Stellplatzgebäude zu errichten. Unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konnte mit der Durchführung der Vorhaben bereits begonnen werden.

Die Neubebauung trägt an Stelle der teils mit gewerblicher Nutzung durchsetzten, überalterten Wohn- und Geschäftsbebauung und der teils in den Nachkriegsjahren in diesem Geschäftsgebiet planlos entstandenen, gewerblich genutzten Bebauung zur städtebaulichen Ordnung des Zentrums von Spandau bei.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Bauabsichten sowie für die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als Straßenverkehrsflächen; er regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen Nutzung.

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört das Gelände zum gemischten Gebiet der Baustufe IV/3.

In der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427) – sind die Grundstücke als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung bei flächenmäßiger Ausweisung dem Kerngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung bei geschlossener Bauweise vier zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschosflächenzahl 2,8 fest. Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

1. a) im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können und
- b) eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Einzelfall bis 1,0 zugelassen werden kann, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird,
2. bei der Ermittlung der Geschosfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben, sofern diese Flächen für Stellplätze und Garagen 1,0 m² pro m² Grundstücksfläche nicht überschreiten,
3. die überbaubare Fläche vom 2. Vollgeschoß ab durch eine in einem Abstand von 2,0 m vor den Straßenbegrenzungslinien entlang der Carl-Schurz-Straße und der Charlottenstraße verlaufende Baulinie begrenzt wird und daß ein Zurücktreten von Gebäudeteilen im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 bis zu 2,0 m im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen oder gefordert werden kann, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen bzw. es rechtfertigen,
4. die Bebauungstiefe 13,0 m beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Zur Förderung einer den städtebaulichen Vorstellungen gerechtwerdenden Bebauung in diesem Bereich sowie aus bau- und stadtwirtschaftlichen Gründen ist die intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke erwünscht.

Der Planbereich gehört zu den Gebieten im Altstadtkern Spandaus, in denen sich als Folge der umfangreichen Neubautätigkeit im Bezirk Spandau u. a. auch zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Handel und Gewerbe konzentriert haben. Eine intensivere bauliche Nutzung der Grundstücke war daher auch auf Grund der Funktionen dieser Unternehmen vertretbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan hätte im Falle seiner Aufstellung nach Inkrafttreten der Neufassung der Baunutzungsverordnung dem Bebauungsplanbereich mit Sicherheit die für Kerngebiete höchstzulässige Geschosflächenzahl 2,4 zugewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans überschreiten das für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Nutzungsmaß und lassen darüber hinaus ein weiteres Überschreiten des festgesetzten Nutzungsmaßes im Rahmen der Vorschriften des § 21 a Abs. 4 Nr. 3 dieser Verordnung in dem bereits erwähnten Umfang zu (Planergänzungsbestimmung 3).

Da der Baublock flächenmäßig nur einen Teil des nach dem Flächennutzungsplan in der Altstadt von Spandau gelegenen Kerngebietes mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 umfaßt, führte diese Nutzungsmaßanhebung nicht zu einer Änderung der Grundzüge der Planung. Die Anhebung ist wegen der Lage der Grundstücke nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

Für die im Stadtbild hervortretende Neubebauung der Grundstücke trägt die intensive Ausnutzung zu einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung bei und ermöglicht eine wirkungsvolle Vervollständigung des sich hier bildenden Einkaufszentrums. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil in einem Stellplatzgebäude untergebracht, so daß auch den verkehrlichen Bedürfnissen in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Zur Sicherung ausreichend breiter Straßenverkehrsflächen, die der starken Verkehrsbelastung in diesem Citygebiet gerecht werden können, war es – wie bereits erwähnt – notwendig, Teilflächen der Grundstücke an der Carl-Schurz-Straße, der Charlottenstraße und der Breite Straße für die Verbreiterung der Straßen sowie an der Carl-Schurz-Straße Ecke Mauerstraße für die Anlegung einer Eckabschrägung als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits für einen Teilbereich festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen und setzt im übrigen der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat dem Bebauungsplan am 21. Oktober 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. November bis 17. Dezember 1970 öffentlich ausgelegen.

Bedenken zum Bebauungsplan wurden von Frau Anna Hafemeister und Frau Sieglinde Berger, Eigentümerinnen des Grundstücks Breite Straße 66, mit Schreiben vom 16. Dezember 1970 und vom 29. März 1971 vorgebracht.

Die Bedenken richten sich im wesentlichen gegen die nach Meinung der Eigentümerinnen zu hohe Ausnutzung der Grundstücke im Baublock und die sich hieraus sowie mit der Ausweisung als Kerngebiet für die Anwohner ergebenden außergewöhnlichen Störungen und Belästigungen.

Eine Zurücknahme der Bedenken wurde für den Fall in Aussicht gestellt, daß im Interesse der Erhaltung des Wohnwertes der Gebäude auf ihren Grundstücken

1. die Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauOBl) in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl. S. 456) hinsichtlich der erforderlichen Abstandflächen bei der entstehenden hohen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken der Firma HERTIE-Waren- und Kaufhaus GmbH strikt eingehalten werden,
2. den Vorschriften der Verordnung über Garagen (Garagenverordnung – GaVO –) vom 16. Dezember

1966 (GVBl. S. 1789) Rechnung getragen werde. Falls der Vollbetrieb des Park- und Kaufhauses unzumutbare Abgas- und Geruchsbelästigungen durch ungünstige Wind- oder Temperaturverhältnisse entstehen lasse, müsse die Firma HERTIE nachträglich Maßnahmen zur Beseitigung dieser Belästigungen ergreifen. Insbesondere sei die Pkw-Zu- und Abfahrt so zu errichten, daß Geruch- und Schallbelästigungen nicht entstehen könnten,

3. die Beurteilung von Lärmbelästigungen nach der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 vom August 1968 erfolge. Die Stahlbetonwand des Parkhausneubaus sei unsachgemäß ausgeführt und ohne trennende Schicht direkt an dem Mauerwerk des Giebels des Vordergebäudes auf dem Grundstück angebracht worden. Für diesen Teil des Gebäudes seien daher die Richtwerte der VDI-Richtlinie 2058 zu Abschnitt 4.3 zur Anwendung zu bringen.

Zu den Bedenken ist folgendes auszuführen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Maß der baulichen Nutzung sind – wie bereits unter II. Inhalt des Planes erwähnt – städtebaulich gerechtfertigt. Mit der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Regelung, Flächen von Stellplätzen und Garagen bei der Ermittlung der Geschosfläche bis zu einer bestimmten Größenordnung unberücksichtigt zu lassen, wird das Ziel verfolgt, für Grundstücke, die auf Grund ihrer Nutzung einen erheblichen Parkraumbedarf haben, die erforderlichen Stellplätze unter Aufwendung zusätzlicher Mittel durch den Bauherrn in Garagen- und Stellplatzgebäuden mit mehreren Ebenen unterzubringen. Auf diese Weise bleiben die Kerngebiets-Baulandflächen weitgehend den in § 7 der Baunutzungsverordnung aufgeführten baulichen Anlagen vorbehalten. Die Maßnahme war mit Rücksicht auf die Konzentration des Geschäftslebens in diesem zentralen Bereich der Spandauer Altstadt angemessen.

Das an Hauptverkehrsstraßen gelegene, früher vorwiegend Wohnzwecken dienende Altstadtgebiet hatte sich bereits im Laufe der Zeit zu einem Mischgebiet entwickelt, ehe es im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 – der inzwischen kerngebietsähnlichen Entwicklung Rechnung tragend – als Kerngebiet dargestellt wurde. Hieraus folgt, daß auch der Wohnwert der in diesem Gebiet ständig abnehmenden Zahl von Wohnungen ungünstiger wurde.

Im Kerngebiet sind Wohnungen allgemein nur für betriebszugehörige Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Die bauliche Ausnutzung nur mit Rücksicht auf vorhandene Wohnungen zu reduzieren würde bedeuten, einer städtebaulich und stadtwirtschaftlich erwünschten und sich abzeichnenden Entwicklung entgegenzuwirken. Im übrigen ist der Wohnwert der Wohnungen allein schon durch das Alter der Gebäude entsprechend gemindert. Ein Teil der Wohnungen auf dem Grundstück befindet sich zu-

dem in einem Seitengebäude, das den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ohnehin nicht mehr gerecht wird und nicht Maßstab für die angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung sein kann.

Hinsichtlich der erforderlichen Abstandflächen trifft der Bebauungsplan keine Regelung. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, nach denen auf Grund der veränderten, dem Flächennutzungsplan von Berlin angepaßten Gebietsart – Kerngebiet – lediglich eine halbe Gebäudehöhe auf dem eigenen Grundstück als Grenzabstand einzuhalten ist, bleiben daher unberührt.

Auch die Fragen der befürchteten Belästigungen durch Geruch und Lärm von dem Garagen- und Stellplatzgebäude der Firma HERTIE können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden, da für ihre Beurteilung bauordnungsrechtliche Vorschriften maßgebend sind.

Die vorgebrachten Bedenken sind daher – soweit sie den Bebauungsplan betreffen – aus den genannten Gründen als gegenstandslos anzusehen.

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 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes auf Grund von überschläglichen Ermittlungen werden die Kosten

1. für den Erwerb der als Straßenverkehrsflächen benötigten Teilflächen privater Grundstücke (ohne Gebäudeentschädigungs- und Abrißkosten) etwa 285 000 DM und
2. für den Ausbau der Straßen ... etwa 500 000 DM betragen.

Die Mittel zu 1. und 2. werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 28. Juli 1971

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen