



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-182 für die Grundstücke Königin-Elisabeth-Straße 47/49 und Soorstraße 80-84 im Bezirk Charlottenburg

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 VII-182
für die Grundstücke Königin-Elisabeth-Straße 47/49
und Soorstraße 80-84 im Bezirk Charlottenburg

Vom 4. Oktober 1973

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 VII-182 vom 9. Februar 1973 für die Grundstücke Königin-Elisabeth-Straße 47/49 und Soorstraße 80-84 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg 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 Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um hinsichtlich der Gebietsart die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet und eine entsprechende Bebauung zu schaffen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist für den Geltungsbereich des Planes gemischtes Gebiet mit der Baustufe IV/3 aus. Die u. a. vorgesehenen Betriebe - Autoreparaturwerkstatt und Fuhrbetrieb - sind im gemischten Gebiet nicht zulässig. Befreiungsvoraussetzungen waren nicht gegeben.

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 Geschoßflächenzahl 1,0 und zum Teil als Gemeinbedarfsläche für ein Verwaltungsgebäude und als Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) dar.

II. Inhalt des Planes

Mit Ausnahme der Versorgungsfläche wurden die Baugrundstücke in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Königin-Elisabeth-Straße und der Soorstraße;
2. für die Baugrundstücke im Gewerbegebiet bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise zwei zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschoßflächenzahl 1,6;
3. das Grundstück Königin-Elisabeth-Straße 47 als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Gewerbegebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) die Bebauungstiefe im Gewerbegebiet 30,0 m, gerechnet von der Baugrenze an, beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- c) auf der Versorgungsfläche bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche im Einklang stehen, zugelassen werden können.

Die Umwandlung des im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellten Mischgebietes in Gewerbegebiet ist insofern als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, als das flächenmäßig kleine Gelände sich nach seiner überwiegend vorhandenen Nutzung und wegen seiner verkehr-

lichen und städtebaulichen Situation für eine gewerbliche Nutzung anbietet; soweit es mit einem Verwaltungsgebäude und mit einem Gebäude für gesundheitliche Zwecke bebaut ist und entsprechend genutzt wird, handelt es sich um Anlagen, die auch im Gewerbegebiet zulässig sind oder zugelassen werden können.

Das Grundstück des Arbeitsamtes III - Königin-Elisabeth-Straße 49 - konnte in das Gewerbegebiet einbezogen werden, weil die Grundstückseigentümerin, die Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung in Nürnberg, an einer planungsrechtlichen Sicherung des bereits bebauten Standortes nicht interessiert war.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Grundstücke als Gewerbegebiet erschien darüber hinaus in Angleichung an die Regelwerte der Baunutzungsverordnung eine Intensivierung der Nutzung sinnvoll und zweckmäßig. Die Anhebung des Nutzungsmaßes gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls als Entwicklung anzusehen und auch im Hinblick auf die zentrale Lage des gut erschlossenen Gebietes städtebaulich gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen der Anhebung des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden in ihrem bisherigen Verlauf durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Vorgebrachte Änderungswünsche wurden nach Erörterung nicht aufrecht erhalten.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 26. April 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Mai bis 15. Juni 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

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

Berlin, den 12. Oktober 1973

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen