



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-113 für die Grundstücke Georg-Wilhelm-Straße 12-12 b - Katharinenstraße 19-20 und Heilbronner Straße 1-5 im Bezirk Wilmersdorf

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 IX-113
für die Grundstücke Georg-Wilhelm-Straße 12-12 b -
Katharinenstraße 19-20 und Heilbronner Straße 1-5
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 6. Oktober 1972

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 IX-113 vom 1. Februar 1972 für die Grundstücke Georg-Wilhelm-Straße 12-12 b - Katharinenstraße 19-20 und Heilbronner Straße 1-5 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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 einer privaten Baugesellschaft, auf den von ihr erworbenen Grundstücken mehrgeschossige Wohngebäude mit etwa 250 Wohnungen, Büros und Läden sowie zwei Stellplatzgebäude zu errichten.

Die Bauvorhaben entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen und den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie konnten, da Wohngebäude und Büros nach dem bisher geltenden Recht zulässig waren, nach Erteilung entsprechender Befreiungen hinsichtlich des Nutzungsmaßes genehmigt und errichtet werden.

Der Bebauungsplan sichert den neu geschaffenen städtebaulichen Zustand und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

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

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), ist das Gelände als Gewerbegebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wurden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem Mischgebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Georg-Wilhelm-Straße, der Heilbronner Straße und der Katharinenstraße;
2. die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) auf dem Baugrundstück Georg-Wilhelm-Straße 12-12 b - Katharinenstraße 19-20 für vier- und sechsgeschossige und auf dem Baugrundstück Heilbronner Straße 1-5 für fünfgeschossige bauliche Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschosfläche;
3. für jedes Baugrundstück eine Fläche für eine Stellplatzanlage mit je zwei Ebenen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) für die durch Buchstaben näher bezeichneten, vier- und sechsgeschossig überbaubaren Grundstücksflächen im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sechs bzw. bis zu elf Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die jeweils zulässige Geschosfläche nicht überschritten wird;
- b) das Dach der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist;
- c) die Höhenlage der baulichen Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sich daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe einschließlich Erdaufschüttung von 46,5 m über NN nicht überschritten werden darf.

Die Umwandlung der Nutzungsart der Baugrundstücke von Gewerbegebiet in Mischgebiet - im Flächennutzungsplan dargestellt - und das die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. No-

Berlin, den 16. Oktober 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

vember 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen sind als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Als Folge der Ausstrahlung des nahegelegenen Kurfürstendammgebietes und der umliegenden Mischgebietsbauflächen konnte sich eine reine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht entwickeln. Die Mischgebietsausweisung nimmt hierauf Rücksicht und entspricht den Merkmalen der verwirklichten Bebauung, die neben Wohnungen auch eine Büronutzung umfaßt.

Mit der Zuordnung der Baugrundstücke zum Mischgebiet wird einer sinnvollen Neuordnung des Bereiches Rechnung getragen. Die von der Umwandlung betroffene Fläche ist verhältnismäßig klein. Sie ist zudem Teil eines Baublocks, der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bereits überwiegend dem Mischgebiet zugeordnet ist und an ein weiteres Mischgebiet angrenzt.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes - es wird die Geschosflächenzahl 1,8 bzw. 2,2 erreicht - steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke wegen ihrer zentralen Lage im innerstädtischen Gebiet einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die höhere Ausnutzung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden zudem fast ausschließlich in baulichen Anlagen mit je zwei Ebenen untergebracht, deren Dächer nach entsprechender Erdaufschüttung begrünt, gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Form Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Im Verlauf der aufgehobenen förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien wurden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt; die gegenstandslos gewordenen Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 16. März 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 10. April bis 10. Mai 1972 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden 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.