

Bezirksamtsvorlage Nr. 1193
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 14.04.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss zur Feststellung der Funktionslosigkeit der Maßfestsetzungen (GRZ, GFZ, Anzahl Vollgeschosse) des Baunutzungsplans im Bereich Tiergarten-Süd sowie die Einbringung einer Vorlage bei der Bezirksverordnetenversammlung - zur Kenntnisnahme -

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

- a. Die Maßfestsetzungen GRZ, GFZ und Anzahl Vollgeschosse des Baunutzungsplans im Bereich Tiergarten-Süd als funktionslos zur erkennen.
- b. Bauvorhaben in diesem Bereich des Baunutzungsplans werden hinsichtlich der Maßfestsetzungen GRZ, GFZ und Anzahl Vollgeschosse künftig nach § 34 Absatz 1 BauGB beurteilt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat: nein
- b) Frauenvertretung: nein
- c) Schwerbehindertenvertretung: nein
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Beteiligungsrelevante Auswirkungen:

keine

10. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

11. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über **Beschluss zur Feststellung der Funktionslosigkeit der Maßfestsetzungen (GRZ, GFZ, Anzahl Vollgeschosse) des Baunutzungsplans im Bereich Tiergarten-Süd**

Das Bezirksamt hat am _____ beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

1. Die Maßfestsetzungen GRZ, GFZ und Anzahl Vollgeschosse des Baunutzungsplans im Bereich Tiergarten-Süd als funktionslos zur erkennen.
2. Bauvorhaben in diesem Bereich des Baunutzungsplans werden hinsichtlich der Maßfestsetzungen GRZ, GFZ und Anzahl Vollgeschosse künftig nach § 34 Absatz 1 BauGB beurteilt.

Begründung:

Im Rahmen verschiedener Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Baunutzungsplans im Bereich Tiergarten-Süd (Kerngebiet, Baustufe V/3) hat sich der Fachbereich Stadtplanung mit der Frage auseinandergesetzt, ob hier der Plan seine Steuerungsfunktion hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verloren hat. Um dieser Frage nachzugehen, wurde ein Vermerk erarbeitet, in dem das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans erfasst wurde. Dabei konnte herausgearbeitet werden, dass von den seit 1960 genehmigten Bauvorhaben nur 13 % der festgesetzten GRZ von 0,3 und lediglich 12% der festgesetzten GFZ von 1,5 entsprochen haben. Diese Ergebnisse zeigen, dass die tatsächliche bauliche Entwicklung im gesamten Gebiet seit der Festsetzung des Baunutzungsplans stark von den des Plans abgewichen ist. Aufgrund dieser offensichtlichen Diskrepanz kann die Funktionslosigkeit der GRZ und GFZ im Bereich des Kerngebiets Tiergarten-Süd festgestellt werden. Als Folge wird auch die Festsetzung zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen als das rechnerische Bindeglied zwischen GRZ und GFZ als funktionslos erkannt. Neue Bauvorhaben im Bereich des Baunutzungsplans werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung künftig gem. § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die Untersuchung zur Funktionslosigkeit hat der aktuellen Rechtsprechung entsprochen. Das Vorgehen sowie die Ergebnisse wurden vom Referat I C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durch ein Schreiben vom 06.03.2026 bestätigt. Die erkannte Funktionslosigkeit soll nach erfolgtem BA-Beschluss im Amtsblatt veröffentlicht werden, um die Öffentlichkeit zu informieren und Transparenz in Bauantragsverfahren zu gewährleisten.

A) Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlage:

Anlage 1: Untersuchungsbereich Baunutzungsplan Tiergarten-Süd (Kerngebiet, Baustufe V/3)