



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-170  
für eine Teilfläche des Grundstücks Markelstraße 62-63, Schloßstraße 7-10,  
Treitschkestraße 1-7 und Hackerstraße 19 im Bezirk Steglitz

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 XII-170  
für eine Teilfläche des Grundstücks Markelstraße 62-63,  
Schloßstraße 7-10, Treitschkestraße 1-7  
und Hackerstraße 19 im Bezirk Steglitz

Vom 19. April 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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 XII-170 vom 28. Mai 1971 für eine Teilfläche des Grundstücks Markelstraße 62-63, Schloßstraße 7-10, Treitschkestraße 1-7 und Hackerstraße 19 im Bezirk Steglitz, der den durch Verordnung vom 4. August 1959 (GVBl. S. 893) festgesetzten Bebauungsplan XII-56 für das Gelände an der Treitschkestraße zwischen Lepsiusstraße und Hackerstraße in Berlin-Steglitz sowie den durch Verordnung vom 8. April 1962 (GVBl. S. 428) festgesetzten Bebauungsplan XII-29 für die Verbreiterung der Gutmuthstraße, der Markelstraße und der Feuerbachstraße im Bezirk Steglitz teilweise ändert, wird festgesetzt.

#### § 2

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

Der Bebauungsplan wurde aus Anlaß eines Bauantrages der Firma Karstadt AG zur Errichtung eines Warenhauses auf einer Teilfläche des ihr gehörenden Grundstücks zwischen Markelstraße, Schloßstraße und Treitschkestraße aufgestellt; er hebt die der städtebaulichen Neuplanung entgegenstehenden Straßenbegrenzungslinien sowie Straßen- und Baufluchtlinien auf und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427) ist das vom Bebauungsplan betroffene Gelände bis zu einer Tiefe von 55 m von der Schloßstraße aus gesehen als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,6 und das anschließende Gelände an der Treitschkestraße als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sind für den Bebauungsplanbereich als Art der baulichen Nutzung gemischtes Gebiet und als Maß der Nutzung die Baustufe IV/3 vorgesehen.

**II. Inhalt des Planes**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt entsprechend der Bebauung des Grundstücks mit einem Warenhaus innerhalb des gesamten Geltungsbereiches die dem Kerngebiet zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend mit zwei und drei zulässigen Vollgeschossen, mit einem Aufbau bis zu sechs Vollgeschossen, als Höchstgrenze fest. Darüber hinaus wurden je eine Stellplatzebene im 4. und 5. zulässigen Vollgeschos und eine ebenerdige Stellplatzebene an der Treitschkestraße nordwestlich des Kaufhauses festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung ist geregelt, daß innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bauliche Anlagen für Rampenauf- und -abfahrten zu den Stellplatzflächen im 4. und 5. Vollgeschos der dem Kerngebiet zugeordneten baulichen Anlage zulässig sind. Ein 5 m tiefer Streifen - von der Baugrenze an der Schloßstraße ab gerechnet - ist im Erdgeschos als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks bestimmt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Vitrinen und Stützen sind in dieser Ebene zulässig. Die verbleibende Restfläche des Grundstücks ist als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks festgesetzt.

Auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan entstand als erster Bauabschnitt ein im wesentlichen zweigeschossiges Warenhaus mit den Anlagen für die erforderlichen Stellplätze; hierbei wurde eine Geschosflächenzahl von etwa 1,6 erreicht. Im endgültigen Bauzustand soll das Warenhaus drei Vollgeschosse mit einem Aufbau bis zu sechs Vollgeschossen sowie eine ausreichende Stellplatzanlage erhalten. Die Geschosflächenzahl beträgt dann - ohne Stellplätze - 2,2.

Die Erweiterung des im Flächennutzungsplan dargestellten Kerngebietsstreifens im Bereich des Grundstücks der Karstadt AG auf das Gesamtgrundstück und die Anhebung des Nutzungsmaßes von der Geschosflächenzahl 1,0 bzw. 1,6 auf die Geschosflächenzahl 2,2 ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen. Die Abweichungen betreffen nur kleine Teilflächen des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und des Kerngebietes; sie verändern die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichungen sind gerechtfertigt durch die Tatsache, daß sich die Schloßstraße im Bezirk Steglitz zum Teil bis in die Seitenstraßen hinein zu einem konzentrierten Geschäftszentrum entwickelt hat. Der vom Geschäftsbetrieb ausgehende ruhende Verkehr wird auf dem Warenhausgrundstück untergebracht. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie verläuft sowohl in der Markelstraße als auch in der Schloßstraße und in der Treitschkestraße im Zuge der teilweise neu gebildeten Grundstücksgrenze.

Der Bebauungsplan hebt die der städtebaulichen Neuplanung entgegenstehenden Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien auf und setzt neue Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest. Im Bereich des Grundstücks Treitschkestraße 7 wird die am 4. August 1959 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aufgehoben und im Zuge der anschließenden Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt.

**III. Verfahren**

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 7. Juli 1971 erhalten und wurde in der Zeit vom 30. August 1971 bis 1. Oktober 1971 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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: Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 25. April 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen