



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Bezirksamt Charlottenburg
von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Ausgegeben am 20. 9. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 483

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-139
für die Grundstücke Bismarckstraße 86-90,
Sesenheimer Straße 21-26
sowie Krumme Straße 23-25 und 26 (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg**

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 VII-139
für die Grundstücke Bismarckstraße 86-90,
Sesenheimer Straße 21-26 sowie
Krumme Straße 23-25 und 26 (teilweise)
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 7. September 1968

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-139 vom 25. Mai 1967 für die Grundstücke Bismarckstraße 86-90, Sesenheimer Straße Nrn. 21-26 sowie Krumme Straße 23-25 und 26 (teilweise) im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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 Geschäfts- und Wohnhaus-Bauverwaltungsgesellschaft m. b. H. Berlin-Opernplatz KG in Berlin, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke zu bebauen. Die Gebäude sollen für Wohnzwecke und auch für gewerbliche Einrichtungen, wie Restaurants, Arztpraxen u. ä. genutzt werden. Die bis zu 13 Geschossen gestaffelte und gegliederte Neubebauung soll zu einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung des durch die Deutsche

Oper Berlin bestimmten architektonischen Gesamtbildes in diesem Bereich beitragen. Das Projekt berücksichtigt auch weitgehend die Idee, westlich der Krumme Straße einen das Opernhaus hervorhebenden Platz zu schaffen, der die einzelnen Vorhaben im Opernviertel in ein städtebaulich harmonisches Verhältnis setzen soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um die Voraussetzungen für die Durchführung des Bauvorhabens zu schaffen.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - mit einem Streifen von 40,0 m Tiefe an der Bismarckstraße im gemischten Gebiet, dahinter im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Die Grundstücke Sesenheimer Straße 22-26, Bismarckstraße 87-90, Krumme Straße 23-25 und 26 (teilweise) sind im Plan der Sanierungsgebiete - Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan für die Bezirke II, III, VI, VII, XI, XIV, XX - von Berlin vom 16. Dezember 1963 (ABl. 1965 S. 36) als Fläche kenntlich gemacht, in der Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt werden sollen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächen zwei- bis dreizehngeschossiger baulicher Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Dabei wurde eine Überbauung der Sesenheimer Straße vorgesehen und die ungehinderte Durchfahrt durch entsprechende Festsetzung (Öffnung der beiden untersten Vollgeschosse im Bereich der Sesenheimer Straße) gesichert.

Um eine den städtebaulichen Absichten gerechtwerdende Bebauung zu fördern, wurde in Weiterentwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung unter Abweichung von den Ausweisungen des Hauptgrünflächenplanes und im Interesse einer intensiveren baulichen Nutzung für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß Wohnungen allgemein zulässig sind.

Die mit der Durchführung der angestrebten städtebaulichen Lösung an dieser im Stadtbild hervortretenden Stelle erforderliche Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung und den Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ist vertretbar und - da sonstige öffentliche Belange der Erhöhung nicht entgegenstehen - gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt.

An der Krumme Straße Ecke Bismarckstraße wurde eine etwa 1 850 m² große Fläche des Baugrundstücks für die Anlegung des bereits erwähnten Grünraumes von der Bebauung freigehalten. Dieser als nicht überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzte Grundstücksteil ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß innerhalb dieser Fläche unterirdische bauliche Anlagen - insbesondere auch Stellplätze - ausgeschlossen sind.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien und festgesetzten Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Bau-

grenzen in seinem Geltungsbereich auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Den vorgebrachten Anregungen wurde entsprochen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 15. September 1967 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. Oktober bis 2. November 1967 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg betragen die Kosten:

1. Für die Freimachung von Wohn- und gewerblich genutzten Räumen im Rahmen der Sanierung entstehen nach überschläglichen Ermittlungen Kosten in Höhe von etwa 50 000 DM, die aus Abschnitt 12 00 HSt. 310 betritten werden.
2. Für die Abräumung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke Krumme Straße 24-25 und Sesenheimer Straße 22 etwa 125 000 DM. Der Betrag für die Abräumung wird aus Abschnitt 12 00 HSt. 311 bezahlt werden.
3. Für die Anlegung der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Teilfläche des Baugrundstücks an der Krumme Straße Ecke Bismarckstraße etwa 206 000 DM. Diese Kosten werden im Rechnungsjahr 1968 aus Mitteln für einmalige Baumaßnahmen bestritten werden (42 04-831 Charlottenburg).

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 17. September 1968

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen