

An den
Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen und Wohnen
über den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Neubau der Axel-Springer-Straße von Krausenstraße bis Leipziger Straße

- Zustimmungersuchen gemäß § 3 Abs. 3 Straßenausbaubeitragsgesetz –

61. Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wohnen am 17.11.2010

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 7 des Straßenausbaubeitragsgesetzes wird der Ausschuss für Bauen und Wohnen gebeten, das Folgende zu beschließen:

Dem Ausbau der Axel-Springer-Straße von Krausenstraße bis Leipziger Straße im Bezirk Mitte von Berlin wird in der dargestellten Ausbauvariante zugestimmt.

A. – Allgemeine Erläuterungen/ Verkehrsfunktion/ Kosten

Allgemeine Erläuterungen

Die Axel-Springer-Straße führt vom Südosten des Bezirkes Mitte nach Kreuzberg und stellt zusammen mit der Lindenstraße den Anschluss an die Straßen am Landwehrkanal und nach Tempelhof her. Bedingt durch die Teilung Berlins wurde die ehemalige Anbindung an den Spittelmarkt unterbrochen. Bereits seit der Maueröffnung 1989 ist die Anbindung der Axel-Springer-Straße an die Leipziger Straße im Zuge der Wiederherstellung der Ost-West-Straßenverbindungen verfolgt worden.

Eine massive Weiterverfolgung der Planungen zum Durchstich der Axel-Springer-Straße an den Spittelmarkt erfolgte ausgehend von den Leitlinien des am 18. Mai 1999 vom Senat beschlossenen Planwerkes Innenstadt. Durch das Abgeordnetenhaus wurde am 27.05.1999 die vom Senat beschlossene Gesamtplanung für die Berliner Innenstadt – kurz Planwerk Innenstadt genannt - zur Kenntnis genommen.

Leitgedanke des Planwerkes ist es, die durch Verkehrsflächen geprägten Räume in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss umzubauen, sodass die räumlichen Qualitäten und ein lebendiges zentrales Stadtgebiet wieder entstehen. Als besonderer Schwerpunkt des Planwerkes Innenstadt ist die Umgestaltung im Bereich Spittelmarkt definiert. Der ehemals bedeutende, zentrale Spittelmarkt und die historische Achse der Gertraudenstraße/ Leipziger Straße sind durch Kriegszerstörung, Nachkriegsabrisse und den Städtebau der Moderne nicht mehr wahrnehmbar. Historische Strukturen sind in diesem Raum bis auf wenige Reste nicht mehr erkennbar.

Ziel ist es, den Spittelmarkt als das zentrale "Gelenk" des gesamten Straßenzuges so zu gestalten, dass die Verkehrsströme entsprechend dem verkehrlich notwendigen und dem städtebaulich verträglichen Maß abgewickelt werden können. Dazu gehört auch die Anbindung der Axel-Springer-Straße.

Der Neubau der Axel-Springer-Straße erfolgt im Bereich von Krausenstraße bis Leipziger Straße.

Der südlich angrenzende Abschnitt der Axel-Springer-Straße von der Krausenstraße bis zur Schützenstraße hat gegenwärtig einen unregelmäßigen Fahrbahnquerschnitt und teilweise unzureichende Oberflächen der Fahrbahn und Nebenanlagen, sodass hier in Weiterführung des Straßenneubaus ein Straßenausbau erforderlich wird. Der gesamte Bauabschnitt erhält somit eine durchgängige Gestaltung mit verbesserter Aufenthaltsqualität. Die Durchbindung, d.h. der Neubau der Axel-Springer-Straße erfolgt auf einer Länge von 90 m, der gesamte Bauabschnitt erstreckt sich über 277 m.

Die Verkehrsbelastung der Axel-Springer-Straße wird im Planungshorizont 2015 in südlicher Fahrtrichtung mit 20.000 Kfz in 24 Stunden und mit 19.100 Kfz in nördlicher Fahrtrichtung prognostiziert.

Mit dem Neubau der Axel-Springer-Straße wird neben der Verbesserung der Verkehrsqualität eine attraktive urbane Situation geschaffen, die dem Anspruch innerstädtischer Stadtgestaltung wesentlich besser gerecht wird als das bisherige uneinheitliche Erscheinungsbild der Axel-Springer-Straße.

Gemäß § 22 des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) war für den Neubau der Axel-Springer-Straße als Straße II. Ordnung ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Mit dem Beschluss vom 11.06.2010 wurden die Planunterlagen planfestgestellt. Die für das Bauvorhaben erforderlichen behördlichen Entscheidungen, Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen gelten im Rahmen der festgestellten Planunterlagen als erteilt.

Im Hinblick auf den Straßenbau sind folgende Maßnahmen im Wesentlichen Gegenstand der Planfeststellung:

1. Neubau der Axel-Springer-Straße zwischen Beuthstraße und Leipziger Straße mit zwei Fahrstreifen, einem Radverkehrsstreifen bzw. einer Busaufstellfläche sowie einem Baumstreifen und einem Gehweg/ Haltestellenbereich auf der nordwestlichen Straßenseite und drei Fahrstreifen, einem Radverkehrsstreifen, einem Baumstreifen sowie einem Gehweg auf der südöstlichen Straßenseite und einem Mittelstreifen,
2. Ausbau der Axel-Springer-Straße zwischen Krausenstraße und Beuthstraße mit 2 x 2 Fahrstreifen, beidseitigen Radverkehrsstreifen, beidseitigen Parkstreifen, beidseitigen Baumstreifen, beidseitigen Gehwegen und einem Mittelstreifen,
3. Ausbau der Axel-Springer-Straße zwischen Schützenstraße und Krausenstraße mit 2 x 2 Fahrstreifen, beidseitigen Radverkehrsstreifen, beidseitigen Parkstreifen, beidseitigen Baumstreifen, beidseitigen Gehwegen und einem Mittelstreifen,
4. Unterbrechung des Mittelstreifens der Leipziger Straße und Schaffung eines Fahrstreifens für Linksabbieger aus der Leipziger Straße in die Axel-Springer-Straße,
5. Anlage einer Bushaltestelle in der Leipziger Straße östlich der Einmündung Seydelstraße,
6. straßenbegleitende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung dieser Ziele der Planfeststellung und somit Herstellung des erforderlichen verkehrssicheren und entsprechend den zukünftigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustandes kann nicht mit Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hergestellt, sondern nur mit einem vollständigen Umbau bewerkstelligt werden.

Die zurzeit vorhandenen Befestigungen in der Axel-Springer-Straße wurden im Wesentlichen in den vergangenen 60'er und 70'er Jahren hergestellt.

Die Fahrbahn weist keine einheitliche Befestigung auf. Es stehen sowohl Asphaltdecken als auch Betondecken als Oberflächenbefestigung an. Vor allem im Bereich nördlich der Kommandantenstraße befindet sich die Fahrbahn aufgrund des häufigen kleinflächigen Wechsels zwischen Befestigungsarten in einem unbefriedigenden Zustand. Die Gehwege sind durch einen Wechsel verschiedener Materialien geprägt. Neben Asphalt- und Betonkonstruktionen weisen sie auch verschiedenartige Pflaster- und Plattenbeläge auf. Unebene Oberflächen erfüllen nicht die Verkehrssicherungspflicht. Die typische Berliner Gehwegstruktur mit Plattenbahn, Ober- und Unterstreifen ist nur teilweise vorhanden. Der gesamte Straßenabschnitt weist keine einheitliche Gestaltung des Straßenbegleitgrüns aus.

Lediglich vor dem Gebäude Axel-Springer-Straße 55 sind 2005 Straßenbauarbeiten ausgeführt worden. Hier war nach der Errichtung eines Hotels bis zum jetzt geplanten Neubau der Axel-Springer-Straße ein Zwischenzustand für den Gehweg (mit integrierten Grünflächen) und die Fahrbahn notwendig. Diese Leistungen wurden durch den Investor des Hochbaus finanziert.

Die Axel-Springer-Straße weist im heutigen Zustand zwischen Schützenstraße und Krausenstraße eine Gesamtquerschnittsbreite von 38 m auf. Der Fahrzeugverkehr wird zweispurig geführt, der verbleibende Fahrbahnquerschnitt wird für den ruhenden Verkehr genutzt. Radverkehrsführungen fehlen völlig.

Für die Axel-Springer-Straße erhebt Berlin Beiträge sowohl nach Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) für den Teil des Straßenneubaus zwischen Leipziger Straße und Beuthstraße als auch nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) für den Ausbaubereich zwischen der Einmündung Schützenstraße (Straßenmittellachse der Schützenstraße) und der Beuthstraße (Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen Axel-Springer-Straße).

Gesamtkosten

Für die Axel-Springer-Straße (Neubaubereich und Ausbaubereich) liegen Bauplanungsunterlagen (1., 2. und 3. Teil-BPU) mit Gesamtkosten in Höhe von 11.453.000 € vor. Die Baumaßnahme ist im Doppelhaushaltsplan 2010/ 2011 bei Kapitel 1255, Titel 72001, Unterkonto 185 nachgewiesen.

Hinzu kommen Kosten für die Straßenregenentwässerung in Höhe von 589.800 €. Diese werden im Doppelhaushaltsplan 2010/ 2011 bei Kapitel 1270, Titel 89101 nachgewiesen.

B. – Straßenquerschnitt und Konstruktionsaufbau

B.1. – Straßenquerschnitte

Als Gesamtquerschnitt stehen im Süden der Axel-Springer-Straße zwischen Krausenstraße und Schützenstraße 38,0 m zur Verfügung, nördlich der Krausenstraße beträgt die Breite zwischen den Hochbauten 33,0 m.

Die Verkehrsanlage erhält generell vier Fahrstreifen für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die zwei Richtungsfahrbahnen werden durch einen begrünten Mittelstreifen, der an den einmündenden Querstraßen als Querungshilfe für Fußgänger dient, getrennt. Beidseitig werden Radfahrstreifen und Parkstreifen/ Parktaschen eingeordnet. In der Knotenpunktzufahrt aus Süden in Richtung Leipziger Straße wird die Fahrbahn zu Lasten des Parkstreifens auf drei Fahrstreifen aufgeweitet. Die Gehwege werden mit der typischen Berliner Gehwegstruktur (Plattenbahn, Ober- und Unterstreifen) geplant. Im Unterstreifen werden Baumscheiben eingeordnet, in denen beidseitig neue Baumreihen geplant werden.

Die Festlegung der Fahrstreifenbreiten mit 3,0 m erfolgte nach der Richtlinie zur Anlage von Straßen (RASt 06). Der Mittelstreifen wurde ebenso mit 3,0 m geplant. In der Regel wurde der

Radfahrstreifen mit 2,0 m Breite eingeordnet. Die Breite des Parkstreifens beträgt im Normalfall ebenfalls 2,0 m.

Die Ausbildung der Verkehrsnebenflächen erfolgt nach den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Die Gehwegbreiten sind für eine komfortable Nutzung ausreichend breit, neben dem 1,5 m breiten Unterstreifen mit Baumstandorten verbleiben nutzbare Gehwegbreiten von größer als 3,5 m. Vor dem Gebäude Axel-Springer-Straße 55 verbleibt zwischen Oberstreifen und Gebäude ein 4 bis 5 m breiter Bereich, der zum Teil begrünt wird bzw. eine Gehwegbefestigung erhält. Hier sind Nutzungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Straße möglich.

Die Prinzipdarstellung der 3 Regelquerschnitte mit Blickrichtung Norden ist den beiliegenden Übersichtsplänen zu entnehmen. Die Querschnittsbreiten sind planfestgestellt.

B.2. – Konstruktionsaufbau

B.2.1. – Fahrbahnen

Der gesamte Ausbauabschnitt der Axel-Springer-Straße hat eine Länge von 277 m. Der Konstruktionsaufbau der Fahrbahnen richtet sich nach den Vorgaben der „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ (RStO 01). Geplant ist ein Deckenschluss in Asphaltbauweise, insofern gilt die Ausführungsvorschrift zu § 7 Berliner Straßengesetz (AV) über den Bau von Fahrbahndecken aus Asphalt sowie die AV über Asphalt im Straßenbau, Lieferbedingungen.

Entsprechend der verkehrlichen Belastung errechnet sich nach der RStO 01 die Bauklasse mit folgenden Fahrbahnaufbau:

Bauklasse I nach RStO 01, Tafel 1, Zeile 2.3

2,5 cm	Splittmastixasphalt SMA 5 S, 25/55–55A
9,5 cm	Asphaltbinder AC 16 BS, 25/55–55A
14,0 cm	Asphalttragschicht AC 22 TS, B 50/70
<u>20,0 cm</u>	Bodenverfestigung mit hydraulischen Bindemittel (Zement)
46,0 cm	Gesamtaufbau

Der gewählte Fahrbahnaufbau ist eine standardisierte, technisch geeignete und wirtschaftliche Bauweise für Fahrbahnen entsprechend der zukünftigen Verkehrsbelastung.

Der Planfeststellungsbeschluss enthält die Auflage zum Bau einer lärmoptimierten Deckschicht, wenn zum Zeitpunkt der Bauausführung eine derartige Bauweise im Regelwerk des Landes Berlin enthalten sein sollte. Im Hinblick auf derzeit regelkonforme Bauweisen wurde hier bei der Fahrbahndeckschicht eine Korngröße von maximal 5 mm gewählt, die ein lärmtechnisch günstigeres Verhalten aufweist, als das im Regelfall eingesetzte 8 mm Größtkorn des Splittmastixasphaltes SMA 8 S. Mehrkosten gegenüber der BPU sind damit nicht verbunden.

Die Fahrbahnen werden mit 15 cm breiten Betonbordsteinen eingefasst. Im Übergangsbereich zum südlichen Bauanfang werden vorhandene Granitborde A1, 30 cm breit, wieder eingebaut.

beitragsfähige Kosten: 469.367,66 €

B.2.2. – Parkflächen

Entlang des gesamten Ausbauabschnittes der Axel-Springer-Straße zwischen Schützenstraße und Beuthstraße sind Parkflächen eingeordnet. Die Parkflächen erhalten den o.g. Fahrbahn-

aufbau in Asphaltbauweise. Die Breite beträgt im Regelfall 2,00 m. Vor dem Hotel-Gebäude Axel-Springer-Straße 55 ist der Parkstreifen jedoch mit einer Breite von 3,00 m geplant, um das Halten von Bussen ohne Behinderung des fließenden Verkehrs zu ermöglichen.

beitragsfähige Kosten: 36.524,78 €

B.2.3. – Gehwege

Die Gehwege werden nach Abbruch der alten Befestigungen neu ausgebaut. Es werden zweischichtige, ungeschliffene Gehwegplatten diagonal verlegt. Die Ober- und Unterstreifen sowie die Sicherheitsstreifen werden mit Granitmosaikpflaster befestigt. Die Einfassung der Baumscheiben innerhalb der Gehwege wird mit Tiefbordsteinen 8 cm x 25 cm aus Beton, Größe 3, Form C (Kantenstein) ausgeführt.

Der Ausbau der Gehwege erfolgt nach den geltenden Mindeststandards gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus für Verkehrsflächen (RStO 01) sowie der AV Geh- und Radwege gemäß § 7 BerlStrG. Die Regelwerke wurden bei der Planung berücksichtigt, so dass eine sparsame, wirtschaftliche und kostengünstige Vorzugsvariante für die Gehwegbefestigung entstanden ist.

Plattenbahn als Lauffläche:

5 cm	zweischichtige Gehwegplatten aus Beton, DIN EN 1339
2 cm	Kalkmörtelbettung
<u>3 cm</u>	Pflastersand
10 cm	Gesamtaufbau

Unter- und Oberstreifen:

5 cm	Mosaikpflaster aus Granit, DIN EN 1342
<u>3 cm</u>	Pflastersand
8 cm	Gesamtaufbau

An der lichtsignalgeregelten Einmündung in die Leipziger Straße werden anstelle der v.g. Gehwegplatten bzw. Mosaikpflasterbefestigungen Aufmerksamkeitskeitsfelder in Form von weißen taktilen Platten eingebaut. Neben der Bordabsenkung auf 3 cm entspricht dies den Vorgaben an den behindertengerechten Ausbau von öffentlichen Straßen.

Gehwegüberfahrten:

10 cm	Kleinsteinpflaster aus Granit in Passe, DIN EN 1342
3 cm	zementgebundener Bettungsmörtel
<u>12 cm</u>	Dränbetontragschicht
25 cm	Gesamtaufbau

Mehrkosten für die Tragkonstruktion werden nach § 9 BerlStrG geregelt.

beitragsfähige Kosten: 290.471,06 €

B.2.4. – Radwege einschließlich Sicherheitsstreifen und Radfahrstreifen

Radverkehrsanlagen in Form von Radfahrstreifen, die auf der Fahrbahn abmarkiert sind, werden im gesamten Baubereich der Axel-Springer-Straße eingeordnet. Die Regelbreite beträgt 2 m, lediglich im Neubauabschnitt (Knotenpunktzu- und abfahrt Axel-Springer-Straße/ Leipziger Straße) stehen für die Radfahrstreifen nur 1,6 m zur Verfügung. Die Oberfläche aus Splittmastixasphalt entspricht der der Fahrbahnen für den MIV.

C. – Straßenbegleitgrün

Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sind folgende durch das Vorhaben bedingte Eingriffe als Ausgleichsmaßnahmen im LBP festgesetzt worden:

Ausgleichsmaßnahmen:

- Begrünung von Mittelstreifen und Bankett
- Anlage von straßenbegleitenden Baumreihen
- Anlage von Freifläche mit Sträuchern

Ausgehend von den Festsetzungen werden im gesamten Planfeststellungsbereich 40 Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm gepflanzt (21 davon im Ausbaubereich), 815 m² Rasen im geplanten Mittelstreifen gesät und 175 m² Freiflächen vor dem Gebäude Axel-Springer-Straße 55 gärtnerisch angelegt.

beitragsfähige Kosten: 48.023,54 €

D. – Straßenausstattung

D.1. – Öffentliche Beleuchtung

Die Beleuchtung in der Axel-Springer-Straße wird den neuen Bedingungen angepasst. Ausgehend von der lichttechnischen Berechnung müssen im gesamten Straßenraum neue Beleuchtungsanlagen mit 8 m Lichtpunkthöhe errichtet werden. Die alten Beleuchtungsmaste sind auszubauen.

Die Beleuchtungsart und die Beleuchtungsklasse wurde nach stadtgestalterischen sowie technisch - wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Ausgehend von der lichttechnischen Berechnung sind in der Axel-Springer-Straße 22 TROCADERO-Leuchten mit einem Abstand von 25 bis 30 m geplant. Im Ausbaubereich werden 12 Maste aufgestellt. Die Beleuchtungsanlagen in der Leipziger Straße und in den einmündenden Nebenstraßen werden entsprechend angepasst. Die Aufstellung der Beleuchtungsmaste erfolgt im Unterstreifen parallel zum Fahrbahnrand.

Kosten für Beleuchtungsanlagen sind entsprechend dem aktualisierten StrABG „Erstes Gesetz zur Änderung des Straßenausbaubeitragsgesetzes“ vom 08. Juli 2010 **nicht mehr beitragspflichtig**.

D.2. – Lichtsignalanlagen

Im Zusammenhang mit der Anbindung der Axel-Springer-Straße an den Spittelmarkt wird der Neubau einer Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich. Die Kosten für die LSA sowie der dazugehörigen Leistungen der Markierungen und Beschilderungen sind Bestandteil der BPU. Sie sind **nicht beitragspflichtig**.

E. – Straßenentwässerung

Die Berliner Wasserbetriebe planen Erweiterungen, Umlegungen und Erneuerungen an Regenwasseranlagen und Mischwasserkanälen. Diese Leistungen werden aus folgenden Gründen notwendig:

- Umbau der Straßenregenentwässerung
- betrieblich erforderlicher Instandsetzungsbedarf

- Umverlegung von Leitungen in Bereiche außerhalb der perspektivisch geplanten Straßenbahngleisstrasse
- Erweiterungen zur Schaffung der hydraulischen Leistungsfähigkeit
- Abbruch vorhandener, funktionsuntüchtiger Leitungen

Die betroffenen Kanäle sind zwischen 1877 und 1932 gebaut worden, wesentliche Instandsetzungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die Planung der Berliner Wasserbetriebe entspricht den anerkannten Regeln der Technik, bei der nur die wirtschaftlichste Lösung Berücksichtigung findet.

Die Erneuerung der Straßenabläufe und Kanalzuleitungen ist in Gänze der Straßenentwässerung zuzuordnen und ist somit beitragsfähig. Erfolgt die Straßenentwässerung, Schmutzwasserableitung und Grundstücksentwässerung über einen gemeinsamen Mischwasserkanal, sind die Baukosten aufzuteilen im Verhältnis 30% Straßenentwässerung, 40% Schmutzwasserableitung und 30% Grundstücksentwässerung. Umlagefähig nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz sind lediglich die Kosten der Straßenentwässerung.

Kanäle werden grundsätzlich nur mit Kosten der Standardnennweite DN 300 bei der Beitragsberechnung berücksichtigt, da dem Anlieger nur dieser Gebrauchsvorteil angerechnet wird. Tatsächlich größere Nennweiten werden prozentual angesetzt, z. B. werden bei einem DN 500 nur 75 % (von DN 300) kostenmäßig berücksichtigt.

beitragsfähige Kosten: 147.558,33 €

F. – Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte sind passive Maßnahmen des Schallschutzes vorgesehen. Diese Maßnahmen sind dem Grunde nach planfestgestellt, sie sind **nicht beitragspflichtig**.

G. – Grunderwerb/ Entschädigungen/ Dingliche Sicherung

Vom Land Berlin wurden vor Beginn der Planfeststellung für den Ausbau der Axel-Springer-Straße die Flurstücke 338 und 339 (Gesamtfläche 560 m²) erworben.

Die Grunderwerbskosten sind **beitragspflichtig**. Sie werden anteilig den Teileinrichtungen zugeordnet.

H. – Ausbauvarianten

Im Rahmen der Erarbeitung der Planfeststellungsunterlagen wurde eine Variantenuntersuchung durchgeführt. Ein mitbestimmendes Kriterium dabei war die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit.

Gemäß § 22 BerlStrG und §§ 74 und 78 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) wurde durch den Planfeststellungsbeschluss die Zulässigkeit des Bauvorhabens verbindlich festgestellt. Ausbauvarianten sind nicht gegeben, weil Umfang und Ausführung der Baumaßnahmen weitestgehend durch den Planfeststellungsbeschluss festgesetzt sind.

Der Tatbestand der Anlagenverbesserung für die Teilanlagen Fahrbahn, Gehwege, Parkflächen, Grünanlagen und Straßenentwässerung ist mit der planfestgestellten Variante gegeben. Da die Ausbaumaßnahmen den rechtlichen und technischen Anforderungen sowie den baulichen Mindeststandards - insbesondere den Ausführungsvorschriften der SenStadt zu

§ 7 BerlStrG - entsprechen, besteht kein Entscheidungsspielraum hinsichtlich kostengünstiger Varianten.

I. – Bauablauf

Die Bauausführung der Straßen- und Leitungsbauarbeiten soll im Frühjahr 2011 beginnen. Die Dauer der Arbeiten ist mit einem Jahr angesetzt.

Die Arbeiten sollen in 3 Bauphasen durchgeführt werden. Als erste Bauphase erfolgt die Durchbindung der Axel-Springer-Straße an den Spittelmarkt (Abschnitt Beuthstraße bis Leipziger Straße) einschließlich der erforderlichen Anpassungen im Bereich der Leipziger Straße (Abschnitt Erschließungsbeitrag). Die 2. Bauphase umfasst den Straßenbau auf der Westseite zwischen Krausenstraße und Schützenstraße. Abschließend wird in diesem Abschnitt die Ostseite umgestaltet. In den Bauphasen 2 und 3 werden die Arbeiten, die dem StrABG unterliegen, ausgeführt.

Fahrwege für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Zufahrten zu den Grundstücken der Anlieger sowie zu öffentlichen Gebäuden sind in Absprache zwischen Bauleitung und Anliegern während der gesamten Bauzeit nutzbar.

J. – Erhebung von Straßenausbaubeiträgen

Das Land Berlin erhebt gemäß § 1 Abs. 1 StrABG zur teilweisen Deckung seines Aufwandes für den Umbau der Axel-Springer-Straße im Bereich zwischen Schützenstraße und Beuthstraße Straßenausbaubeiträge von den Grundstückseigentümern, den Erbauberechtigten und den Inhabern eines dinglichen Nutzungsrechts, denen durch die Inanspruchnahme der ausgebauten Verkehrsanlage Vorteile geboten werden.

Es liegt eine Verbesserung der Verkehrsanlage nach § 2 Abs. 1 StrABG vor. Gemäß § 10 StrABG wird die Anlage beitragsrechtlich als Hauptverkehrsstraße bewertet, die neben Anliegerverkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient.

Die Ermittlung des umlagefähigen Aufwandes und – daraus resultierend – der auf die einzelnen Anliegergrundstücke entfallene Ausbaubeitrag erfolgt auf der Basis der Grundstücksfläche (§ 13 StrABG) sowie der Art und dem Maß der baulichen Nutzung des jeweiligen Grundstücks (§§ 14 und 15 StrABG). Die Kostenbeteiligung der Anlieger als Beitragsschuldner gemäß § 17 StrABG beträgt – differenziert nach den einzelnen Teileinrichtungen und den beitragsfähigen Breiten gemäß § 10 StrABG, Spalte I, II und III – zwischen 25 % und 50 % der Baukosten.

Die Möglichkeit der Abschnittsbildung gemäß § 5 StrABG wurde für den Abschnitt der Axel-Springer-Straße von der Schützenstraße bis zur Beuthstraße gewählt. Nördlich dieses Bereiches ist das Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) anzuwenden, südlich davon erfolgt derzeit noch kein Straßenausbau.

Für die Ausbaumaßnahme stehen keine Fördermittel zur Verfügung.

K. – Beteiligung der Beitragspflichtigen

Mit Schreiben vom 19.08.2010 sind alle voraussichtlich beitragspflichtigen Anlieger gemäß § 3 Abs. 3 StrABG durch das Bezirksamt Mitte über die Baumaßnahme und den nach derzeitiger Sach- und Rechtslage auf das jeweilige Grundstück entfallenden Ausbaubeitrag informiert worden. Dem Schreiben waren Aufwandsermittlung und Nutzflächenermittlung (grundstücksbezogen) sowie das Bauprogramm beigefügt. Das Anliegerinformationsschreiben diente ausschließlich der frühzeitigen Information. Es ist kein Verwaltungsakt (Bescheid) im Sinne des § 35 VwVfG und daher nicht rechtsbehelfsfähig.

L. – Zusammenfassung der Stellungnahmen zu den Einwendungen

Bis zum Ende der Einwendungsfrist am 25.09.2010 sind auf die Informationsbriefe keine mündlichen bzw. schriftlichen Einwendungen eingegangen. Ausgehend davon wurde gemäß Entscheidung des Stadtrates für Stadtentwicklung im Bezirk Mitte vom 11.10.2010 keine Informationsveranstaltung durchgeführt.

M. – Aufwandsermittlung

a) Beitragsfähiger Aufwand

Die Ausbaumaßnahme an der Verkehrsanlage Axel-Springer-Straße ist mit Gesamtkosten in Höhe von 1.766.548,19 € veranschlagt, von denen bei der Beitragsberechnung voraussichtlich 774.602,82 € unbeachtlich bleiben, so dass ein beitragsfähiger Aufwand von 991.945,37 € verbleibt. Die Gesamtkosten (Spalte B) wären höchstens für die Breiten beitragsfähig, die sich für Hauptverkehrsstraßen aus den Spalten I und II der Tabelle in § 10 StrABG ergeben (Spalte D). Die beitragsfähigen Breiten sind Durchschnittsbreiten. Der verbleibende (geminderte) Kostenanteil wird als beitragsfähiger Aufwand bezeichnet (Spalte E).

A	B	C	D	E
Teileinrichtung	Veranschlagte Kosten (EUR)	Tatsächliche Breite (m)	Beitragsfähige Breite (m)	Beitragsfähiger Aufwand (EUR)
Fahrbahn	807.748,99	14,80	8,60	469.367,66
Gehwege	484.118,43	10,00	6,00	290.471,06
Parkflächen	36.524,78	5,00	10,00	36.524,78
Grünanlagen	72.035,31	3,00	2,00	48.023,54
Straßenentwässerung	147.558,33	0,00	0,00	147.558,33
Summe	1.547.985,84			991.945,37
Straßenentwässerung - nicht beitragsfähig	218.562,35			
Gesamtkosten	1.766.548,19			

b) Umlagefähiger Aufwand

Nach Abzug des Anteils der Allgemeinheit (Spalten C und D), der sich aus der Spalte III der Tabelle in § 10 StrABG ergibt, verbliebe der für die Verteilung maßgebliche umlagefähige Aufwand (Spalte E).

A	B	C	D	E
Teileinrichtung	Beitragsfähiger Aufwand (EUR)	Anteil der Allgemeinheit %	absolut (EUR)	Umlagefähiger Aufwand (EUR)
Fahrbahn	469.367,66	75	352.025,75	117.341,92
Gehwege	290.471,06	50	145.235,53	145.235,53
Parkflächen	36.524,78	50	18.262,39	18.262,39
Grünanlagen	48.023,54	60	28.814,12	19.209,42
Straßenentwässerung	147.558,33	55	81.157,08	66.401,25
Summe	991.945,37		625.494,87	366.450,51

Der umlagefähige Aufwand, der auf die bevorteilten Grundstücke zu verteilen wäre, würde somit 20,7439 % der veranschlagten Gesamtkosten betragen. Bei mehrfach erschlossenen Grundstücken (z. B. Eckgrundstücken) wird der Straßenausbaubeitrag nur zu zwei Dritteln erhoben (§ 21 Abs. 3 Satz 2 StrABG).

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erfolgt anschließend nach den tatsächlich entstandenen Kosten. Diese sind nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorliegen der Schlussrechnungen etwa in 2014 feststellbar. Gemäß § 16 Abs. 2 StrABG würden zu diesem Zeitpunkt auch die sachlichen Beitragspflichten entstehen.

Rechtsgrundlagen

Veranlassung:

- § 3 Abs. 3 Satz 7 StrABG:

„Vor der Entscheidung über die durchzuführende Ausbauvariante ist die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung, bei Ausbaumaßnahmen der Hauptverwaltung die des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses einzuholen.“

- Ausführungsvorschriften zum StrABG, Abs. 1.1.3.6:

„Die SenStadt holt die Zustimmung des Bauausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin ein.“

Gesetze/ Ausführungsvorschrift:

1. Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) vom 16. März 2006 (GVBl. S. 265), zuletzt geändert durch das „Erste Gesetz zur Änderung des Straßenausbaubeitragsgesetzes“ vom 08. Juli 2010 (GVBl. S. 398)
2. Ausführungsvorschriften zum Straßenausbaubeitragsgesetz (AV StrABG), vom 26. Januar 2009 (Amtsblatt für Berlin, Jahrgang 59, Nr. 12, Seite 694)
3. Erschließungsbeitragsgesetz, §§ 19 - 33 des (EBG) v. 12. 07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)

Ingeborg J u n g e – R e y e r

.....
Senatorin für Stadtentwicklung

Anlagen

Muster Anliegerinformation
Übersichtsplan
Regelquerschnitte

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung
Straßen- und Grünflächenamt



Postanschrift: Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dienstgebäude:
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
Zimmer: 435
Sprechzeiten:
Dienstag 9 – 12 Uhr
Donnerstag 15 – 18 Uhr

Geschäftszeichen (bei Antwort bitte angeben) Bau 1 121	Bearbeiterin Kiok	Telefon (030) Intern (918) 90 18 – 22 876	Telefax (030) 90 18 – 22 772 (Faxgerät) 90 18 – 488 22 876 (PC)	Datum: 19.08.2010
--	----------------------	---	---	----------------------

kerstin.kiok@ba-mitte.verwalt-berlin.de; diese E-Mail-Adresse ist weder zum Empfang noch Versand von elektronisch signierten Dokumenten geeignet.

Das folgende Informationsschreiben erhalten Sie als gesetzlicher Vertreter für den/die [REDACTED]
[REDACTED]

**Information über das Bauprogramm für den Ausbau der Verkehrsanlage
Axel-Springer-Straße zwischen Schützenstraße und Beuthstraße**
Aktenzeichen: Bau 1 121 Axel--1-1

Sehr geehrter geehrter Herr [REDACTED]

das Grundstück

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ist ein Anlieger- oder Hinterliegergrundstück der Verkehrsanlage

Axel-Springer-Straße
zwischen Schützenstraße und Beuthstraße.

Es ist beabsichtigt, diese Verkehrsanlage auszubauen, wobei die Ausbaumaßnahme beitragsfähig nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) sein wird. Das Grundstück unterliegt voraussichtlich der Straßenausbaubeitragspflicht, da eine qualifizierte Inanspruchnahmemöglichkeit der Verkehrsanlage besteht.

Verkehrsverbindungen:
U-Bahn Schillingstraße (U5)
S-Bahn über Alexanderplatz
Tram Haltestelle Büschingstraße M2, M6, M8

Zahlungen bitte bargeldlos an:
Bezirksamt Mitte von Berlin
– Bezirkskasse –
Kapitel 42 12 Titel 341 01
13341 Berlin

Kontonummer: 650530-102
Geldinstitut: Postbank Berlin
Bankleitzahl: 100 100 10

IBAN: DE42 10010010 65530102; BIC: PBNKDEFF

Aus diesem Grunde unterrichte ich Sie mit diesem Schreiben nach § 3 Abs. 3 StrABG über die beabsichtigte Ausbaumaßnahme, die zu erwartenden Kosten und die für das Grundstück voraussichtlich anfallenden Straßenausbaubeiträge. Gleichzeitig erhalten Sie Gelegenheit, innerhalb eines Monats nach Erhalt dieses Schreibens zu der Ausbaumaßnahme Stellung zu nehmen, Einwände zu äußern oder Vorschläge einzubringen. Die Planungsunterlagen können Sie oder ein Bevollmächtigter innerhalb der Sprechzeiten (siehe Seite 1 dieses Schreibens) oder nach besonderer Terminvereinbarung einsehen. Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen auch telefonisch zur Verfügung.

Die nachfolgenden Angaben und Berechnungen haben vorläufigen Charakter. Sie beruhen auf den derzeitigen Erkenntnissen und Planungen des Bezirksamts, die gegebenenfalls zum Abschluss der Ausbaumaßnahme noch korrigiert werden müssen.

Der Umfang der Ausbaumaßnahme richtet sich nach dem in Anlage A zusammengefassten Bauprogramm.

Die Verkehrsanlage wird nach der durchgeführten Ausbaumaßnahme beitragsrechtlich als Hauptverkehrsstraße nach § 10 StrABG zu bewerten sein, die neben dem Anliegerverkehr und dem innerörtlichen Durchgangsverkehr überwiegend dem überörtlichen Durchgangsverkehr dient.

Als Eigentümerin wären Sie nach § 17 StrABG beitragspflichtig.

Die Gesamtkosten der Ausbaumaßnahme sind veranschlagt mit	1.766.548,19 EUR
Nach Abzug aller nicht beitragsfähigen Kostenanteile und	
eines voraussichtlichen Anteils des Landes Berlin von	1.400.097,68 EUR
verblieben	366.450,51 EUR,
die auf die bevorteilten Grundstücke zu verteilen wären (Berechnung siehe Anlage A).	

Die Verteilung richtet sich nach dem Verhältnis der Nutzflächen der bevorteilten Grundstücke, die sich nach den §§ 12 bis 15 StrABG ergeben. Die Summe der zu berücksichtigenden Nutzflächen der bevorteilten Grundstücke beträgt zum Zeitpunkt dieses Schreibens	89.723,00 m ²
Danach entfallen auf 1 m ² voraussichtlich	4,0842426 EUR

Für das Grundstück wird von einer Nutzfläche mit	22.192,00 m ²
ausgegangen (Ermittlung siehe Anlage B).	
Daraus ergäbe sich für das Grundstück	
ein voraussichtlicher Straßenausbaubeitrag von	<u>90.637,51 EUR</u>

Da das Grundstück mehrfach erschlossen ist, wäre der so ermittelte Straßenausbaubeitrag nach § 21 Abs. 3 Satz 2 StrABG auf zwei Drittel zu vermindern, sodass auf das Grundstück entfallen würden	<u>60.425,00 EUR</u>
---	----------------------

Sofern eine Gehwegüberfahrt angelegt wurde, werden die Mehrkosten im Vergleich zu einem angelegten Gehweg in einem gesonderten Bescheid erhoben.

Dieses Schreiben dient ausschließlich Ihrer frühzeitigen Information. Es ist kein Verwaltungsakt (Bescheid) im Sinne des § 35 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) und daher nicht rechtsbehelfsfähig. **Zahlungen sind nicht zu leisten.**

Ich möchte Sie bereits jetzt darüber in Kenntnis setzen, dass der Straßenausbaubeitrag einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig werden wird, da ein Widerspruch keine aufschiebende Wirkung hat (§ 80 Abs.2 Nr.1 VwGO). Nach § 21 StrABG werden Billigkeitsmaßnahmen zulässig sein, sofern Ihnen dann nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln erfüllen zu können.

Nach § 23 StrABG ist eine Ablösung des voraussichtlich entstehenden Straßenausbaubeitrags vor Entstehen der sachlichen Beitragspflicht zulässig. Sollten Sie Interesse an einer Ablösevereinbarung haben, bitte ich Sie um eine entsprechende - unverbindliche - Mitteilung. Dann werde ich mich, nach Vergabe der Baumaßnahme, wegen der Ablösevereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen.

Rechtsgrundlagen

1. Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) vom 16. März 2006 (GVBl. S. 265), geändert durch Gesetz vom 08.07.2010 (GVBl. S. 398)
2. §§ 19 bis 33 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12. Juli 1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573)
3. Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch § 62 Abs. 11 des Gesetzes vom 17. Juni 2008 (BGBl. I S. 1010)
4. Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13.07.1999 (GVBl. S. 360), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Berliner Straßengesetzes vom 04.12.2008 (GVBl. S. 466)

Hinweis

Die für die Ermittlung der zu erwartenden Straßenausbaubeiträge und die für den Inhalt dieses Informationsschreibens erforderlichen grundstücksbezogenen Daten sowie die personenbezogenen Daten der voraussichtlich Beitragspflichtigen (Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten, Wohnungs- und Teileigentümer, Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechts) werden in einer automatisierten Datei bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gespeichert. Die für dieses Informationsschreiben erforderlichen Daten durften ohne Ihre Kenntnis erhoben werden (§ 22 StrABG i.V.m. § 33 EBG).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kiok

Anlagen

- A – Zusammenfassung des Bauprogramms und Aufwandsermittlung
- B – Nutzflächenermittlung (Grundstück)

Da dieses Schreiben mit Hilfe automatischer Einrichtungen erstellt wurde, fehlt die Unterschrift.

Anlage A zur Information über das Bauprogramm Bau 1 121 Axel--1-1 vom 19.08.2010

Zusammenfassung des Bauprogramms

Der Ausbaubereich umfasst die Axel-Springer-Straße von der Einmündung Schützenstraße (Straßenmittelachse der Schützenstraße) bis zur Beuthstraße (Straßenbegrenzungslinie der vorhandenen Axel-Springer-Straße). Es ist ein Planfeststellungsverfahren nach den §§ 72-78 Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 22 Berliner Straßengesetz durchgeführt worden. Die gleichzeitige Herstellung der Anbindung der Axel-Springer-Straße an die Leipziger Straße zwischen Beuthstraße und Leipziger Straße ist nicht Gegenstand dieser Abrechnung.

Es handelt sich im Ausbaubereich um eine Verbesserung nach § 2 Abs. 1 StrABG. Die Fahrbahn und die Gehwege weisen einen häufigen kleinflächigen Wechsel in der Befestigungsart auf und befinden sich in einem unbefriedigenden Zustand. Mit dem Ausbau ist eine Neuaufteilung der Verkehrsfläche verbunden, die einen sichereren und flüssigeren Verkehr bietet. Der geplante Ausbaubereich wird durch einen zweibahnigen Fahrbahnquerschnitt (2 x 6,0 m) mit durchgehenden Mittelstreifen (b = 3,0 m), beidseitigem Radfahrstreifen (2 x 2,0 m) sowie Nebenanlagen mit Baumscheiben (2 x 1,5 m) und Gehweg (2 x 3,0 m) bestimmt.

Die Anordnung der Leuchten ist beidseitig zwischen den Bäumen vorgesehen. Die Lichtberechnung anhand der örtlichen Gegebenheiten und des vorgesehenen Leuchtentypes ergab einen Mastabstand von 25 - 30 m, so dass 13 Leuchten in dem Ausbaubereich zwischen Schützenstraße und Beuthstraße errichtet werden. Das Oberflächenwasser der Fahrbahn wird über eine dachförmige oder einseitige Querneigung zu den Fahrbahnaußenrändern geführt und über Straßenabläufe und vorhandene bzw. neu zu bauende Regen- bzw. Mischwasserkanäle abgeleitet. Die Gehwege entwässern zur Fahrbahn, wobei ein Teil des Oberflächenwassers den geplanten Baumscheiben zugeführt wird.

Für den Ausbau wurden die Flurstücke 338 und 339 erworben. Die Erwerbskosten für die Fläche der Flurstücke 338 und 339, die Gehweg darstellt, sind beitragsfähige Kosten.

Rechtsgrundlagen:

- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827)
- Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), zuletzt geändert durch Artikel 1 Erstes ÄndG vom 4. Dezember 2008 (GVBl. S. 466)

Aufwandsermittlung

a) Beitragsfähiger Aufwand

Die Ausbaumaßnahme an der Verkehrsanlage Axel-Springer-Straße zwischen Schützenstraße und Beuthstraße ist mit Gesamtkosten in Höhe von 1.766.548,19 EUR veranschlagt, von denen bei der Beitragsberechnung voraussichtlich 774.602,82 EUR unbeachtlich bleiben. Diese Kosten (Spalte B) wären höchstens für die Breiten beitragsfähig, die sich für Hauptverkehrsstraßen aus den Spalten I und II der Tabelle in § 10 StrABG ergeben (Spalte D). Die beitragsfähigen Breiten sind Durchschnittsbreiten. Der verbleibende (geminderte) Kostenanteil wird als beitragsfähiger Aufwand bezeichnet (Spalte E).

A	B	C	D	E
Teileinrichtung	Veranschlagte Kosten (EUR)	Tatsächliche Breite (m)	Beitragsfähige Breite (m)	Beitragsfähiger Aufwand (EUR)
Fahrbahn	807.748,99	14,80	8,60	469.367,66
Gehwege	484.118,43	10,00	6,00	290.471,06
Parkflächen	36.524,78	5,00	10,00	36.524,78
Grünanlagen	72.035,31	3,00	2,00	48.023,54
Straßenentwässerung	147.558,33	0,00	0,00	147.558,33
Summe	1.547.985,84			991.945,37

b) Umlagefähiger Aufwand

Nach Abzug des Anteils der Allgemeinheit (Spalten C und D), der sich aus der Spalte III der Tabelle in § 10 StrABG ergibt, verbliebe der für die Verteilung maßgebliche umlagefähige Aufwand (Spalte E).

A	B	C	D	E
Teileinrichtung	Beitragsfähiger Aufwand (EUR)	Anteil der Allgemeinheit %	absolut (EUR)	Umlagefähiger Aufwand (EUR)
Fahrbahn	469.367,66	75	352.025,75	117.341,92
Gehwege	290.471,06	50	145.235,53	145.235,53
Parkflächen	36.524,78	50	18.262,39	18.262,39
Grünanlagen	48.023,64	60	28.814,12	19.209,42
Straßenentwässerung	147.558,33	55	81.157,08	66.401,25
Summe	991.945,37		625.494,87	366.450,51

Der umlagefähige Aufwand, der auf die bevorteilten Grundstücke zu verteilen wäre, würde somit 20,7439 % der veranschlagten Gesamtkosten betragen.

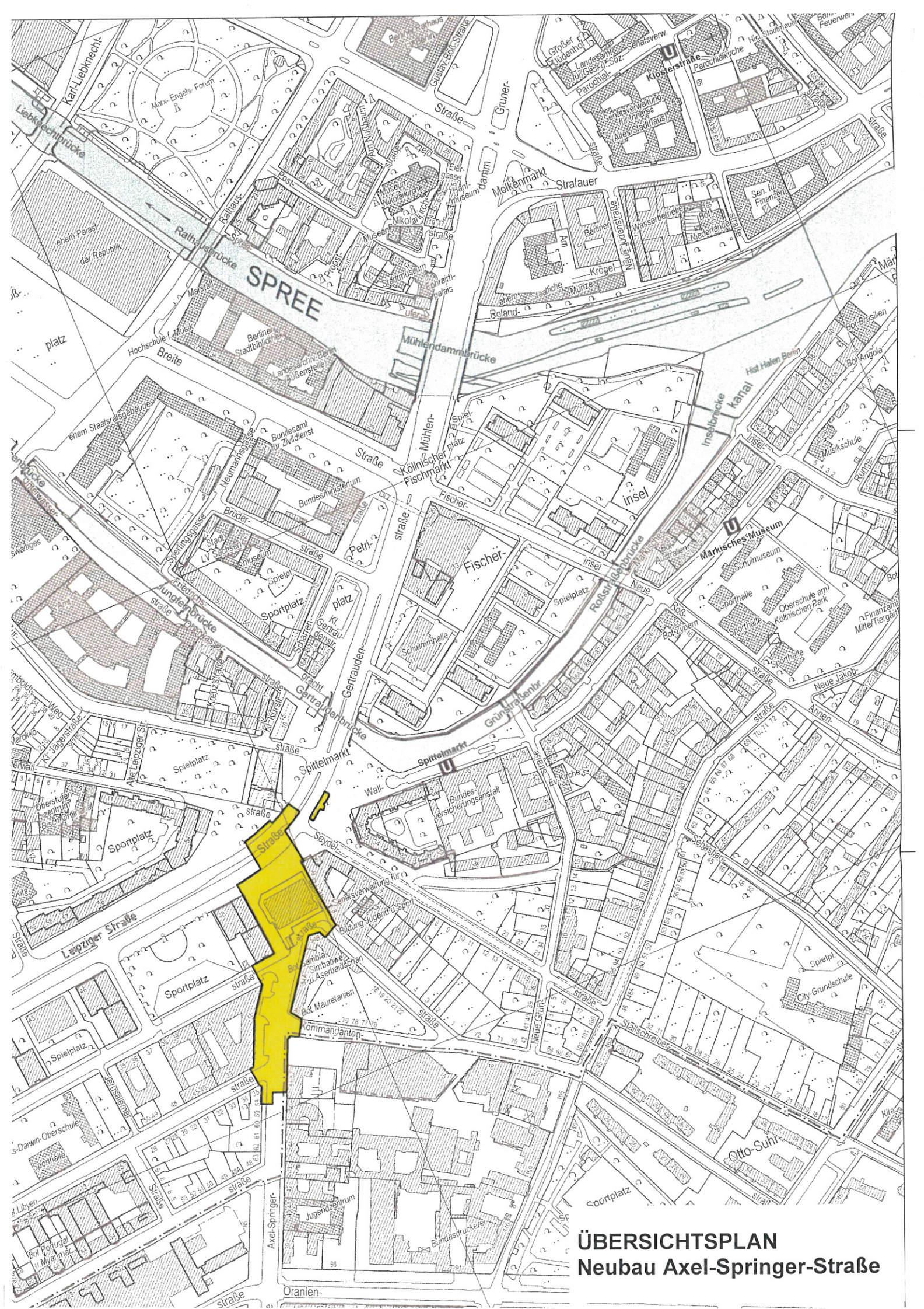
Anlage B zur Information über das Bauprogramm Bau 1 121 Axel--1-1 vom 19.08.2010

Nutzflächenermittlung (Grundstück)

Für das Grundstück wird nach den §§ 12 bis 15 StrABG von einer Nutzfläche mit 22.192,00 m² ausgegangen, die auf folgenden Daten und Kennzahlen beruht:

Flurstücke:		Flur	Flurstück	Fläche
Nr.	Gemarkung			
001	Mitte	720	00208	2.774,00
Grundstücksfläche insgesamt				2.774,00 m ²
Abzugsflächen				0,00 m ²
verbleibt eine beitragsfähige Grundstücksfläche von				<u>2.774,00 m²</u>
Mehrfach erschlossen				Ja
Flächenart				Baulich nutzbare Fläche
Bemessungsgrundlage § 14 Abs. 1 StrAGG: Vollgeschoss(e)				7
Nutzungsfaktor nach § 14 Abs. 2 StrABG ¹				
Artzuschlag 1,5 gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 1 StrABG				Nein
Gebietszuschlag 2,0 gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 2 StrABG				Ja
Nutzungsfaktor				8,0000
Nutzfläche = beitragsfähige Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor				22.192,00 m ²

¹ § 14 Abs. 2 StrABG: Der Nutzungsfaktor beträgt bei einem Vollgeschoss 1,0 und erhöht sich bis einschließlich zum achten Vollgeschoss je weiteres Vollgeschoss um 0,5, darüber hinaus je Vollgeschoss um 0,25.



ÜBERSICHTSPLAN
Neubau Axel-Springer-Straße

