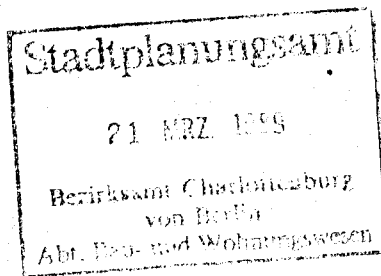


Der Senat von Berlin  
BauWohn-III B 41-6142/VII-57-1  
Fernruf: bei Durchwahl 867-6931  
intern (95) 6931



An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-57-1  
im Bezirk Charlottenburg

-----  
Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis  
zu nehmen, daß der Senator für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Ver-  
ordnung erlassen hat:

### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-57-1  
im Bezirk Charlottenburg

Vom 27. Februar 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember  
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1  
und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)  
vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-57-1 vom 15. Februar 1988, mit Deckblatt vom 7. November 1988, für die Grundstücke Fasanenstraße 75 - 80 und Kurfürstendamm 26 A im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung

oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

#### § 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 27. Mai 1963 (GVBl. S. 580) über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-57 für die Grundstücke Fasanenstraße 76 - 80 und Kurfürstendamm 26 a Ecke Fasanenstraße 75 im Bezirk Charlottenburg außer Kraft.

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der durch Verordnung vom 27. Mai 1963 festgesetzte Bebauungsplan VII-57 stellte - abgesehen von anderen Festsetzungen - die Rechtsgrundlage für den Ausbau der Fasanenstraße dar, die als Teil eines Hauptverkehrsstraßenzuges von der Meierottostraße bis zur Bachstraße dem Nord-Süd-Verkehr dienen sollte. Für den vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Abschnitt war unter Berücksichtigung einer Untertunnelung des Kurfürstendamms eine Straßenbreite von 36,3 m vorgesehen.

Die Ausbauabsicht für diesen Hauptverkehrsstraßenzug wurde aufgegeben, da als leistungsfähige Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Rich-

tung in unmittelbarer Nähe der Straßenzug Bundesallee/Joachimstaler Straße zur Verfügung steht.

Der ursprünglich geplante Ausbau hätte einen erheblichen Eingriff in vorhandene Bausubstanz erfordert. Im besonderen wäre das ursprüngliche Erscheinungsbild des südlich des Kurfürstendamms gelegenen Teilabschnitts der Fasanenstraße betroffen gewesen, das durch Bebauung geprägt ist, die bis zum Jahre 1920 entstand. Diese Gebäude konnten nach Aufgabe der Straßenplanung vor Abriß bewahrt und vervollständigt und wie zum Beispiel das Wintergartenensemble zum Baudenkmal erklärt werden.

Für den nördlich des Kurfürstendamms gelegenen Abschnitt der Fasanenstraße ergab sich die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Neuordnung unter Inanspruchnahme des öffentlichen Parkplatzes auf Teilen des Grundstücks Fasanenstraße 75 - 77. Deshalb wurde für diesen Bereich ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Schwerpunkte die Erhöhung des Wohnanteils und die Attraktivitätssteigerung der City waren. Auf der Grundlage der Ergebnisse wurden Testentwürfe entwickelt, die zu einem engeren Bauwettbewerb führten und letztendlich den Entwurf ergaben, der Inhalt des Bebauungsplanes wurde.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Areal als Kerngebiet mit der mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl 2,4 und entlang des Kurfürstendamms Einzelhandelskonzentration dar.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes VII-57-1 war die Notwendigkeit, die überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes VII-57 hinsichtlich der Verbreiterung der Fasanenstraße aufzuheben, die Rechtsgrundlage für die städtebaulich erwünschte Errichtung eines bis zu neugeschossigen Wohn- und Geschäftshauses zu schaffen und die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er berücksichtigt mit Vorrang Belange von Wohnen und Geschäftsnutzung/Dienstleistungsangebote und dient damit der Erhaltung und weiteren Aufwertung der besonderen Qualität des Kurfürstendamms und seiner unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Unzumutbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus der Bebauung nicht. Im Gegenteil, die bauliche Nutzung wird zwar verdichtet, dafür werden aber die erforderlichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht, bestimmte Brennstoffe ausgeschlossen und für Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von dauernd zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen wirksame Lärmschutzmaßnahmen gefordert und durchgesetzt.

Auf den Ersatz der entfallenen etwa 45 Parkplätze wurde auf Anregung der Arbeitsgruppe Parkraumkonzeption City und in Übereinstimmung mit der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe verzichtet, da in Anbetracht seiner geringen Größe, dem Vorhandensein öffentlicher Parkhäuser in der Umgebung und dem sehr gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetz diese Lösung für angemessen gehalten wurde.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 30. Juli 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 1757 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 6. September bis 7. Oktober 1985 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. März 1988 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 23. März bis einschließlich 29. April 1988 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden

1. von Herrn B. mit der Begründung vorgebracht, daß für die auf dem Grundstück Kurfürstendamm 26 A vorhandenen und durch die Bebauung entfallenden Stellplätze im Bebauungsplan keine Ersatzstellplätze aufgezeigt werden würden.
2. vom Architekten des Vorhabens auf dem Grundstück Fasanenstraße 75 - 77 Ecke Kurfürstendamm 26 A vorgebracht mit dem Ziel, die eingetragene Baugrenze und die festgelegte Traufhöhe zu ändern und an das Projekt anzupassen.

Den Bedenken und Anregungen zu 1. konnte nicht entsprochen werden. Das Gebäude wurde im Jahre 1906 errichtet und genießt Bestandsschutz. Stellplätze waren nach der damals gültigen Bauordnung nicht erforderlich. Im Falle ihrer Beseitigung besteht mithin weder eine rechtliche Verpflichtung noch ein Anspruch auf Ersatz.

Durch Planergänzungsbestimmung wird jedoch geregelt, daß auf dem Grundstück Fasanenstraße 75 - 77 und Kurfürstendamm 26 A die Errichtung einer Tiefgarage zulässig ist. Nach den Zielsetzungen des Bauträgers sollen in dieser die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für den Neubau nachgewiesen und gegebenenfalls auch weitere Garagenplätze untergebracht werden.

Die Bedenken und Anregungen zu 2. wurden zunächst zurückgewiesen, da eine Anpassung des Projektes an die Ausweisungen des Bebauungsplanes für angemessen erachtet wurde.

Nach Gesprächen mit den Beteiligten ergab sich jedoch die Notwendigkeit, an dem erarbeiteten Projekt wegen seiner städtebaulich-gestalterischen Qualität festzuhalten und den Bebauungsplan zu modifizieren.

Hierzu wurde das Deckblatt vom 7. November 1988 aufgestellt und - da die Grundzüge der Planung gewahrt blieben - eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den geänderten Bebauungsplan.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 19. Januar 1989 zugestimmt und damit auch das Deckblatt und das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. für die Grundstücke Fasanenstraße 75 - 78 und Kurfürstendamm 26 A

1.1 als Art der Nutzung Kerngebiet,

1.2 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung durch Baugrenzen im Rahmen der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschoßflächenzahl 2,4 mit unterschiedlichen durch Buchstaben gekennzeichneten und durch Planergänzungsbestimmung geregelten Traufhöhen von 22,0 m bis 31,7 m, die die Traufhöhe der vorhandenen Bebauung berücksichtigen und ein Vortreten eines Gebäudeteils in den Straßenraum für das dritte bis neunte Vollgeschoß ermöglichen,

1.3 die Grundflächen einer ein- bis zweigeschossigen baulichen Anlage durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosshöhe (Baukörperausweisung; mit der Festsetzung der

Grundflächen der Gebäude und der Zahl der Vollgeschosse, die auf dem Wettbewerbsergebnis beruhen, werden die Abstandflächen unterschritten. Gemäß § 6 Abs. 13 der Bauordnung für Berlin vom 28. Februar 1985 hat es damit sein Bewenden.)

2. für das Grundstück Fasanenstraße 79 - 80 als Art der Nutzung Fläche für den Gemeinbedarf - Jüdisches Gemeindehaus; die Grundfläche einer zweigeschossigen baulichen Anlage durch Baugrenzen unter Angabe der Vollgeschoßzahl;  
(Mit den Festsetzungen wird der Bestand planungsrechtlich gesichert. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist als gegeben anzusehen, da kirchliche und kulturelle Anlagen in Kerngebieten allgemein zulässig sind.)
3. Straßenverkehrsfläche für vor den genannten Grundstücken gelegene Teilflächen des Kurfürstendamms und der Fasanenstraße.

In nachrichtlicher Übernahme wurden zwei Architekturteile am Jüdischen Gemeindehaus als Baudenkmal gekennzeichnet.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden darüber hinaus unter anderem folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des vierten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.  
(Die Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen in bestimmten Geschossen soll die erwünschte Mischung von Wohn- und Dienstleistungsangebot fördern.)
2. Auf den Grundstücken Fasanenstraße 75 - 77 und Kurfürstendamm 26 A ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.
3. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke im Kerngebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm sind entlang der Fasanenstraße und des Kurfürstendamms Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des



Bundesbaugesetzes in der Weise zu treffen, daß die Umfassungsbau-  
teile einschließlich der Fenster von dauernd zum Wohnen genutzten  
Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub> von mindestens  
40 dB aufweisen. Diese Vorkehrungen können auch durch andere  
geeignete Maßnahmen gleicher Wirkung ersetzt werden.  
(Mit dieser Regelung soll der Wohnwert der im stark befahrenen  
Citybereich entstehenden Wohnungen erhöht werden.)

4. Im Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,4 sind die Baugrund-  
stücke hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Das gilt  
nicht für die Fläche ABCDA oberhalb der Geländeoberfläche mit  
Ausnahme einer eingeschossigen Aufzugsanlage mit einer Grund-  
fläche von 55 m<sup>2</sup> Größe.

(Die Regelung dient dem Erhalt beziehungsweise der weitgehenden  
Freihaltung der Hoffläche des Alt- und Neubaus.)

5. Die für die Grundstücke Fasanenstraße 75 - 77 und Kurfürstendamm  
26 A zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwen-  
diger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der  
Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche,  
die der Geschoßflächenzahl 2,7 entspricht.

(Mit dieser Vergünstigung wird darauf hingewirkt, daß ein Teil  
der notwendigen Stellplätze in Form von Tiefgaragen nachgewiesen  
wird.)

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von  
anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heiz-  
öl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxi-  
den (SO<sub>x</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) überschreiten nicht die Emissions-  
werte für SO<sub>x</sub>, bezogen auf Heizöl EL und NO<sub>x</sub>, bezogen auf Stadt-  
beziehungsweise Erdgas.

(Die Grundstücke liegen nach dem Flächennutzungsplan im  
Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen  
zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.)

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem durch Verordnung vom 26. April 1977 (GVBl. S. 924) festgelegten geschützten Baubereich Kurfürstendamm liegt.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

## B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

## C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Vergabe des Grundstücks Fasanenstraße 76 - 77 im Erbbau-recht zum Zweck der Bebauung entstehen dem Land Berlin Einnahmen durch den Erbbauzins.

Für den Erwerb der Fläche des Grundstücks Fasanenstraße 78, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt, entstehen dem Land Berlin Kosten in noch nicht ermittelter Höhe.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes.

Berlin, den 7. März 1989

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....  
Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen