



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-209 für das Gelände zwischen Bismarckstraße, Fritschestraße, Schillerstraße und Windscheidstraße 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 Verordnung erlassen hat:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-209
für das Gelände zwischen Bismarckstraße, Fritschestraße,
Schillerstraße und Windscheidstraße im Bezirk Charlottenburg

Vom 17. Oktober 1980

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-209 vom 25. April 1977 für das Gelände zwischen Bismarckstraße, Fritschestraße, Schillerstraße und Windscheidstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Im Bereich des Schnellverkehrsstraßenzuges Kaiserdamm - Bismarckstraße - Straße des 17. Juni vereinigen sich zwischen Theodor-Heuss-Platz und Charlottenburger Tor seit jeher gesamtörtliche und überörtliche Funktionen des Gemeinschaftslebens. In weiten Bereichen beiderseits dieses Straßenzuges und einiger ihn kreuzender Straßen haben sich wesentliche Träger zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Handel und Kultur sowie Geschäftszentren, Bürogebäude und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten entwickelt. Diese Entwicklung entspricht dem zentralen Charakter dieses innerörtlichen Gebietes und wird dem planerischen und städtebaulichen Ziel für die Ordnung der Bebauung und Nutzung insgesamt gerecht. Der Bereich um den Sophie-Charlotte-Platz, in dem achsial vom Schloß Charlottenburg die Schloßstraße und aus südlicher Richtung die Suarezstraße und die Windscheidstraße auf die Bismarckstraße treffen, ist einer der Punkte in diesem Gebiet, in dem städtisches Leben pulsierend zusammenströmt und sich schwerpunktmäßig verdichtet.

Entsprechend dieser Bedeutung soll daher das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den Darstellungen der inzwischen bereits geänderten vorbereitenden Bauleitplanung einer Nutzung als Kerngebiet mit dem nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Maß der Nutzung zugeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes war erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die beabsichtigte Nutzung der Grundstücke zu schaffen. Die Grundstücke befinden sich zu einem Teil im Eigentum der Firma Bosch GmbH, die ihre Grundstücke in diesem Rahmen zu nutzen beabsichtigt. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, abgesehen davon, daß die früher und zum Teil auch heute noch baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß einer etwas höheren Nutzung zugeführt werden.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände im nördlichen Teil als gemischtes Gebiet und im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180) - sind die Grundstücke als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,4, die Bismarckstraße als „Schnellverkehrsstraße“ und die Windscheidstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des

Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617/GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 14. Juni 1977 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 12. Juli bis 12. August 1977 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan das Gelände bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als Kerngebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung mit sechs zulässigen Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 1,0 im Rahmen der Geschoßflächenzahl 2,4 sowie Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche der Bismarckstraße, der Fritschestraße, der Schillerstraße und der Windscheidstraße fest. In zwei Nebenzeichnungen wurden die Baugrenzen vom zulässigen zweiten Vollgeschoß ab im Bereich der im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildeten Flächen für Eckabschrägungen jeweils von 5,0 x 5,0 m an der Einmündung der Schillerstraße in die Windscheidstraße und an der Kreuzung der Schillerstraße mit der Fritschestraße festgesetzt. Die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen war zur Verbesserung der verkehrlichen Übersicht notwendig. Für die Berechnung des Maßes der Nutzung der betroffenen Grundstücke ergeben sich hierdurch nur unbedeutende Auswirkungen.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968). Die Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist dadurch gerechtfertigt, daß das Gelände auf Grund seiner Lage zwar zentralen Charakter hat, aber dennoch nicht so geschäftintensiv ist, daß die Gebäude auf den Grundstücken in jedem Fall ohne Wohnungen voll ausgenutzt werden würden.
- b) Im Kerngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBauG 1960 in Verbindung mit § 17 Abs. 5 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968).
- c) Die Bebauungstiefe beträgt im Kerngebiet 13 m, gerechnet von der Baugrenze an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 4 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968).

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11/GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. November 1979 (GVBl. S. 321).

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

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und
Erforderlichkeit.

Berlin, den 3. November 1980

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen