



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 1. 6. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1341

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-9
für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181,
Olivaer Platz 10, 11 und Xantener Straße 13 und 14
im Bezirk Wilmersdorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 IX-9
für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181,
Olivaer Platz 10, 11 und Xantener Straße 13 und 14
im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 19. Mai 1962.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-9 vom 10. November 1960 mit Deckblatt vom 3. Mai 1962 für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181, Olivaer Platz 10, 11 und Xantener Straße 13 und 14 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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.

Begründung umseitig

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) - liegt ein etwa 40 m breiter Streifen am Kurfürstendamm im Kerngebiet, der Rest des Geländes im allgemeinen Wohngebiet - Baustufe V/3 -.

Der Straßenzug Kurfürstendamm - Tauentzienstraße soll im Gebiet um den Zoologischen Garten und die Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche weitgehend vom Durchgangsverkehr und vor allem vom Ost-West-Lastenverkehr freigehalten werden.

Zur Entlastung wurde daher damit begonnen, den Straßenzug Kurfürstendamm - Lietzenburger Straße vom Rathenauplatz an zur Hauptverkehrsstraße auszubauen. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen werden zur Zeit die Halenseebrücke umgebaut und der Olivaer Platz umgestaltet. Es wird nunmehr notwendig, die Einmündung der Lietzenburger Straße in den Kurfürstendamm rechtsverbindlich zu regeln. Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baulinien sowie Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für die angrenzenden Grundstücke fest.

II. Inhalt des Planes

Die Einmündung der Lietzenburger Straße in den Kurfürstendamm ist in ihrer Führung durch die Neubebauung des Grundstücks Kurfürstendamm 179 (Bayerhaus) und den auf den Grundstücken Olivaer Platz 10 und 11 vorhandenen Gebäudebestand weitgehend festgelegt. Außerdem war zu berücksichtigen, daß der zu erwartende starke Durchgangsverkehr von der Lietzenburger Straße zum Kurfürstendamm den Kreuzungsbereich nicht belasten soll. Es wurde deshalb ein Tunnel mit zwei Richtungsfahrbahnen vorgesehen. Die Tunnelführung bedingt für die Straßenbegrenzungslinie vor den Grundstücken Kurfürstendamm 180-181 einen Radius von 175 m. Für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181 wurde ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt, das lediglich für eine etwa 8 m breite Zufahrt an der Grenze zum Grundstück Kurfürstendamm 177 unterbrochen wurde. Die Zu- und Ausfahrt zu den Grundstücken Kurfürstendamm 180 und 181 wurde durch die Festsetzung einer mit einem Fahrrecht zu belastenden Fläche auf den Grundstücken Xantener Straße 13 und 14 gesichert.

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181 Kerngebiet und für die Grundstücke Olivaer Platz 10-11 und Xantener Straße 13-14 allgemeines Wohngebiet fest, wobei für die Grundstücke Kurfürstendamm 178-181 und Xantener Straße 14 Baukörper mit 1, 5, 6 und 7 Geschossen und für die Grundstücke Olivaer Platz 10-11 flächenmäßige Ausweisung festgesetzt wurden. Versorgungsleitungen sind vorhanden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den zu hörenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 19. Januar 1961 zugestimmt; er ist in der Zeit vom 6. Februar bis einschließlich 6. März 1961 zu jedermanns Einsicht ausgelegt worden.

Vom Eigentümer des Grundstücks Olivaer Platz 10, Herrn Max Schussler, wurden nach Ablauf der Auslegungsfrist mit Schreiben vom 19. Mai 1961 Einwendungen er-

hoben, die damit begründet wurden, daß durch die nach dem Bebauungsplan zulässige Errichtung eines 6geschossigen Geschäftshauses auf den Grundstücken Kurfürstendamm 180 und 181 viele Wohnräume des Hauses Olivaer Platz 10 verdunkelt und daher entwertet werden würden. Außerdem werde sein Grundstück durch die Zusammenlegung der Grundstücke Kurfürstendamm 180 und 181 und das sich aus der größeren Grundstücksfläche ergebende Maß der Nutzung benachteiligt.

Zu den Einwendungen ist zu bemerken:

Die Grundstücke Kurfürstendamm 180 und 181 liegen an einem Knotenpunkt, dem durch die Einmündung der Lietzenburger Straße in den Kurfürstendamm besondere Bedeutung zukommt. Es liegt im städtebaulichen Interesse, daß die Ecke baldmöglichst in einer der besonderen Lage entsprechenden Form geschlossen wird. Dabei muß einerseits der Baukörper besonders gut gestaltet und darf andererseits die Bebauung der Nachbargrundstücke nicht unnötig beeinträchtigt werden. Auf die vorhandene Bebauung des Grundstücks Olivaer Platz 10 ist dadurch Rücksicht genommen, daß auf den Grundstücken Kurfürstendamm 180 und 181 eine einhöftige Anlage mit nur 5,50 m Tiefe im Erdgeschoß festgesetzt wurde. Um jedoch trotzdem noch eine wirtschaftlich tragbare Bebauung zu ermöglichen, wurde ab 1. Obergeschoß auf der dem Grundstück Olivaer Platz 10 abgewandten Seite eine Überbauung des Straßenlandes um 2,50 m festgesetzt. Die möglichen Beeinträchtigungen für die Nachbaubebauung wurden damit auf ein Mindestmaß beschränkt, zumal die von der Eckschließung betroffenen Räume auf dem Grundstück Olivaer Platz 10 nur über eine reine Nordlage verfügen.

Bei Festsetzung des Bebauungsplanes war weiterhin zu berücksichtigen, daß bei einer Neubebauung des Grundstücks Olivaer Platz 10 eine der vorhandenen Bebauung entsprechende Baumasse nicht mehr zulässig wäre.

Die Zusammenfassung der Grundstücke Kurfürstendamm 180 und 181 ist zwingend erforderlich, um zu einer städtebaulich und verkehrstechnisch befriedigenden Lösung zu gelangen. Das Grundstück Kurfürstendamm 181 ist nach Abtretung des Straßenlandes nicht mehr allein bebaubar. Darüber hinaus mußte wegen der verkehrsmäßig stark belasteten Kreuzung für die Grundstücke ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden; sie konnten nur durch die Bildung einer Hofgemeinschaft zur Unterbringung der erforderlichen Wageneinstellplätze und durch ein gemeinsames Überfahrtsrecht über die Grundstücke Xantener Straße 13 und 14 für den Fahrzeugverkehr erschlossen werden.

Die Einwendungen konnten daher berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Die Kosten für den Straßenausbau betragen nach Angaben des Bezirksamtes Wilmersdorf etwa 480 000 DM; sie sind in der Gesamtsumme von 6 000 000 DM für den Umbau der Lietzenburger Straße zwischen Rankeplatz und Kurfürstendamm unter HUA A 67 00 (Charlottenburg) Hst. 835 ab 1957 enthalten.

Berlin, den 25. Mai 1962

Der Senat von Berlin

Dr. Kielinger
Senator
für den Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen