



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-111
für die Grundstücke Johann-Georg-Straße 11-12,
Kurfürstendamm 142-143 und 146-147, Nestorstraße 6-7
und hinter Kurfürstendamm 142-143 / Johann-Georg-Straße 11-12
im Bezirk Wilmersdorf**

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 IX-111
für die Grundstücke Johann-Georg-Straße 11-12,
Kurfürstendamm 142-143 und 146-147, Nestorstraße 6-7 und
hinter Kurfürstendamm 142-143/Johann-Georg-Straße 11-12
im Bezirk Wilmersdorf**

Vom 27. September 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-111 vom 14. Juni 1974 für die Grundstücke Johann-Georg-Straße 11-12, Kurfürstendamm Nr. 142-143 und 146-147, Nestorstraße 6-7 und hinter Kurfürstendamm 142-143 / Johann-Georg-Straße 11-12 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 das Bestreben, das Gelände am Kurfürstendamm zwischen Johann-Georg-Straße und Nestorstraße an dieser im westlichen City-Bereich hervortretenden Stelle aus städtebaulichen Gründen einer angemessenen Bebauung zuzuführen.

Die Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex stellt eine architektonisch befriedigende Lösung dar und kann als Abrundung des Stadtbildes an dieser im Kreuzungspunkt der Schnellverkehrsstraße Kurfürstendamm und der örtlichen Hauptverkehrsstraße Joachim-Friedrich-Straße gelegenen Stelle des Kurfürstendamms angesehen werden.

Der Bebauungsplan sichert die nach der Verkehrsplanung als Straßenverkehrsfläche benötigten Flächen privater Grundstücke und die den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung; er regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Grundstücke innerhalb eines 40 m tiefen Geländestreifens längs des Kurfürstendamms zum Kerngebiet und im übrigen zum allgemeinen Wohngebiet - jeweils mit der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), stellt das Gelände innerhalb des 40 m tiefen Streifens als Kerngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 und die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücksflächen als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen GFZ 1,0 dar.

Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte des Kurfürstendamms - unter Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke -, der Nestorstraße und der Johann-Georg-Straße fest.

Der Bebauungsplan ordnet die Baugrundstücke in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dem Kerngebiet zu und setzt die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für die zwei- bis achtgeschossigen baulichen Anlagen unter Angabe der Zahl der jeweils zulässigen Vollgeschosse bei einer zulässigen Geschoßfläche von 34 600 m² fest. Es wird eine GFZ von 2,77 erreicht.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde unter anderem geregelt, daß im Kerngebiet Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 allgemein zulässig sind.

Die Ausdehnung des Kerngebietes auf die - im Gesamtkomplex gesehen - relativ kleinen Teilflächen allgemeinen Wohngebietes, die außerhalb des 40 m tiefen Kerngebietsstreifens längs des Kurfürstendamms liegen, und das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung sind als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Einbeziehung der genannten Grundstücksflächen in das Kerngebiet, bei denen es sich im wesentlichen um die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke handelt, führt zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung. Das Maß der Nutzung hält sich in einem für Kerngebiete in diesem zentralen Bereich zumutbaren Rahmen. Die in dieser Gebietsart ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind durch entsprechende Regelung allgemein zulässig, daß der Charakter der Nutzung für diese Flächen im Grunde erhalten bleibt. Auch von der Gestaltung her ergibt sich keine Änderung, da die Teile der baulichen Anlagen in den einmündenden Straßen die vorhandene Bebauung berücksichtigen.

Die höhere Ausnutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt und berücksichtigt das Bestreben, verkehrlich

gut erschlossene Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich möglichst intensiv zu nutzen. Der Flächennutzungsplan stellt die Baugrundstücke mit dem bei seiner Aufstellung höchstzulässigen Nutzungsmaß dar. Die Baugrundstücke liegen in einem Gebiet, das bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung in der ersten Fassung im Jahre 1962 überwiegend in diesem Rahmen bebaut war. Zur Erzielung einer städtebaulich und stadtwirtschaftlich zufriedenstellenden Gesamtlösung für die Bebauung war eine gegenüber den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nur mäßig intensivierte Nutzung zu vertreten.

In Verfolg der städtebaulichen und gestalterischen Erfordernis wurde auch den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Bedürfnissen des Verkehrs - insbesondere des ruhenden Verkehrs - Rechnung getragen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen nicht berührt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Baugrundstücke werden durch die das Gelände umschließenden Straßen erschlossen, die sämtlich ausgebaut sind.

Die nicht mehr benötigten förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 10. Oktober 1974 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 4. November bis 4. Dezember 1974 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen folgende Kosten:

- 1. Erwerb der als Straßenverkehrsfläche benötigten privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches etwa 1 400 000 DM
- 2. Ausbau des Kurfürstendamms im Bereich zwischen Hektorstraße und Cicerostaße etwa 2 000 000 DM

Die Mittel zu 1. werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt. Die Mittel zu 2. stehen im Haushalt für das Rechnungsjahr 1975 unter Abschnitt 4202 HSt. 720 36 zur Verfügung.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 16. Oktober 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen