



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-124 für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Georg-Wilhelm-Straße / Henriettenplatz / Westfälische Straße und Hektorstraße / Joachim-Friedrich-Straße 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-124 für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Georg-Wilhelm-Straße/Henriettenplatz/Westfälische Straße und Hektorstraße/Joachim-Friedrich-Straße im Bezirk Wilmersdorf

Vom 12. Oktober 1978

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-124 vom 15. Januar 1975 für die Verbreiterung des Kurfürstendamms zwischen Georg-Wilhelm-Straße/Henriettenplatz/Westfälische Straße und Hektorstraße/Joachim-Friedrich-Straße 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

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) und
3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war, im Zuge des Umbaus und der Umgestaltung des Kurfürstendamms die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien aufzuheben und durch im wesentlichen den Ausbauzustand berücksichtigende Straßenbegrenzungslinien zu ersetzen.

Noch in Privateigentum befindliche Vorgärten sollen dabei entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung rechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert werden, um hiermit die planungsrechtliche Grundlage zur Übernahme dieser Flächen in das Eigentum Berlins zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juni 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), stellt den Straßenabschnitt als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für den Abschnitt des Kurfürstendamms innerhalb seines Planbereiches Straßenverkehrsflächen, zum Teil unter Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilflächen (Vorgärten) fest; dabei wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit an einigen Straßeneinmündungen Eckabschrägungen berücksichtigt.

Die der Planung entgegenstehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Bereich der Grundstücke Kurfürstendamm 114-115 wurde darüber hinaus durch Planergänzungsbestimmung festgelegt, daß die Geltungsbereichsgrenze zwischen im Plan näher bezeichneten Punkten zugleich Baugrenze ist.

III. Verfahren

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.

Eine Beteiligung der Bürger 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.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 23. April 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 20. Mai bis 20. Juni 1975 öffentlich ausgelegen.

➤ Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von der Betriebsberatungs GmbH & Co. KG Associated Business Consultants, Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 102. Sie richten sich gegen die Ausweisung ihres Vorgartens als öffentliche Verkehrsfläche. Die Eigentümerin vertritt die Auffassung, daß der Verlust des Vorgartens für Werbezwecke die Vermietbarkeit des Erdgeschosses ihres auf dem genannten Grundstück errichteten siebengeschossigen Gebäudes einschränkt. Im übrigen stände der vom Bezirksamt Wilmersdorf angebotene Kaufpreis im krassen Gegensatz zu dem vom Eigentümer bei Kauf des Grundstückes gezahlten Quadratmeterpreis.

✍ Die Bedenken konnten nach Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Interessen gegeneinander und untereinander nicht berücksichtigt werden.

Zu den Bedenken ist folgendes auszuführen:

Das Erscheinungsbild des Straßenraumes des Kurfürstendamms wird unter anderem durch seine breiten Gehwege geprägt. Dieses Erscheinungsbild soll planungsrechtlich gesichert, erhalten und – wo möglich – verbessert werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die Straßenbegrenzungslinien im genannten Planbereich an die Baufluchtlinien zu legen, das heißt, die bisher planungsrechtlich bestehenden 7,5 m breiten Vorgärten in die Straßenverkehrsfläche einzubeziehen. Etwa die Hälfte der Vorgärten im Planbereich gehören bereits Berlin und dienen Verkehrszwecken. Die restlichen noch in Privateigentum befindlichen Vorgärten werden zum größten Teil ebenfalls als Gehweg genutzt. Dies gilt auch für das Grundstück Kurfürstendamm 102. Mit der Einbeziehung des Vorgartens in die Straßenverkehrsfläche wird daher planungsrechtlich nur nachvollzogen, was in der Örtlichkeit bereits vorhanden ist. Die hierdurch eintretende Verkleinerung des Baugrundstückes ist dem Eigentümer zumutbar, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen.

Eine unzumutbare Einschränkung der Vermietbarkeit der Erdgeschoßräume des siebengeschossigen Gebäudes auf dem in Rede stehenden Grundstück mangels geeigneter Grundstücksflächen für Reklamezwecke ist nicht erkennbar, da einerseits Anlagen der Außenwerbung auf dem in Rede stehenden, nicht überbaubaren Grundstücksteil gemäß § 15 Abs. 2 und 3 der Bauordnung für Berlin auch nach der bisherigen Rechtslage wesentlichen Einschränkungen unterworfen waren und andererseits die Einbeziehung des Grundstücksteiles in die Straßenverkehrsfläche nicht ausschließt, daß Anlagen dieser Art oder auch Schaukästen im angemessenen Umfang auf dieser Fläche als Sondernutzung des Straßenlandes zugelassen werden können.

Den derzeitigen Eigentümern ist vom Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt, bereits die Bereitschaft der Verwaltung erklärt worden, auch nach einem Eigentumswechsel eine Überdachung des Vorgartens, einen offenen Schankgarten oder auch das Aufstellen von Vitrinen als Sondernutzung des Straßenlandes zu ermöglichen.

Hinzu kommt, daß auch aus Gründen der Unterhaltungspflicht eine Bereinigung der Rechtslage erwünscht ist. Auch aus dieser Sicht kann es nicht sinnvoll sein, den Verlauf der Straßenbegrenzungslinien von den individuellen Nutzungsvorstellungen der Grundstückseigentümer abhängig zu machen. Nach den bisherigen Erfahrungen ist die Unterhaltungspflicht für Gehwegflächen im Bereich privater Vorgärten von Grundstückseigentümern meist gar nicht oder nur mangelhaft beachtet worden, so daß die Straßenaufsicht des Tiefbauamtes Wilmersdorf ständig gehalten war, im Interesse der Verkehrssicherheit einzuschreiten. Die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Bauflucht liegt somit auch im verkehrssicherheitslichen Interesse.

✍ Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel des Eigentumswechsels mußte daher aus diesem Grunde, insbesondere aber im Interesse einer stärkeren Einflußnahme der Verwaltung auf die Gestaltung des Straßenraumes des Kurfürstendamms weiterverfolgt werden und ist mit den privaten Interessen der Grundstückseigentümer vereinbar.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage, um überwiegend durch freihändigen Erwerb oder die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 des Bundesbaugesetzes nach und nach die zur Zeit noch privaten Vorgärten in das Eigentum Berlins zu überführen.

Die Klärung der Angemessenheit von Kaufpreisen ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens und muß unabhängig von diesem erfolgen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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 vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für den Grunderwerb stehen entsprechende Mittel zu gegebener Zeit beim Senator für Finanzen zur Verfügung. Die Höhe der Grunderwerbskosten ist erst im Rahmen der Kaufverhandlungen zu fixieren und kann daher – um diesen Verhandlungen nicht vorzugreifen – nicht angegeben werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 31. Oktober 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen