

Der Senat von Berlin

BauWohn - III B 23-6142/VII-B

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-B

für den Bereich zwischen Kantstraße, S-Bahn, Hardenbergplatz, Bezirksgrenze, Nürnberger Straße, Augsburger Straße, Rankestraße, Lietzenburger Straße, Olivaer Platz, Leibnizstraße, Mommsenstraße und Schlüterstraße mit Ausnahme des Breitscheidplatzes, der Grundstücke Fasanenstraße 22 - 31, 67 - 74 und 76 - 80, Grolmanstraße 41 - 43, Uhlandstraße 18 - 19 und 165 - 175, Bleibtreustraße 43 - 44, Knesebeckstraße 25, 28, 31 und 78 - 81, Rankestraße 10 - 12, Savignyplatz, Wielandstraße 19 - 22, Leibnizstraße 49 - 53, Lietzenburger Straße 60/72, Meinekestraße 3 - 11 und Joachimstaler Straße 13 sowie der Fläche der Bahnanlage zwischen Schlüterstraße und Kantstraße 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:

Urschrift

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-B für den Bereich zwischen Kantstraße, S-Bahn, Hardenbergplatz, Bezirksgrenze, Nürnberger Straße, Augsburger Straße, Rankestraße, Lietzenburger Straße, Olivaer Platz, Leibnizstraße, Mommsenstraße und Schlüterstraße mit Ausnahme des Breitscheidplatzes, der Grundstücke Fasanenstraße 22 - 31, 67 - 74 und 76 - 80, Großmanstraße 41 - 43, Uhlandstraße 18 - 19 und 165 - 175, Bleibtreustraße 43 - 44, Knesebeckstraße 25, 28, 31 und 78 - 81, Rankestraße 10 - 12, Savignyplatz, Wielandstraße 19 - 22, Leibnizstraße 49 - 53, Lietzenburger Straße 60/72, Meinekestraße 3 - 11 und Joachimstaler Straße 13 sowie der Fläche der Bahnanlage zwischen Schlüterstraße und Kantstraße im Bezirk Charlottenburg

Vom 8. Dezember 1986

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 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit § 3 Abs. 8 des Gesetzes 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), und mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-B vom 10. Oktober 1984, mit Deckblättern vom 6. Dezember 1984 und 12. Februar 1985, für den Bereich zwischen Kantstraße, S-Bahn, Harden-

bergplatz, Bezirksgrenze, Nürnberger Straße, Augsburger Straße, Rankestraße, Lietzenburger Straße, Olivaer Platz, Leibnizstraße, Mommsenstraße und Schlüterstraße mit Ausnahme des Breitscheidplatzes, der Grundstücke Fasanenstraße 22 - 31, 67 - 74 und 76 - 80, Grolmanstraße 41 - 43, Uhlandstraße 18 - 19 und 165 - 175, Bleibtreustraße 43 - 44, Knesebeckstraße 25, 28, 31 und 78 - 81, Rankestraße 10 - 12, Savignyplatz, Wielandstraße 19 - 22, Leibnizstraße 49 - 53, Lietzenburger Straße 60/72, Meinekestraße 3 - 11 und Joachimstaler Straße 13 sowie der Fläche der Bahnanlage zwischen Schlüterstraße und Kantstraße im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 2. Mai 1957 (GVBl. S. 432) festgesetzten Bebauungsplan VII-7 für das Gelände zwischen Kurfürstendamm, Wielandstraße und Olivaer Platz in Berlin-Charlottenburg, der durch Verordnung vom 14. August 1961 (GVBl. S. 1138) festgesetzten Bebauungsplan VII-22 für die Grundstücke Meinekestraße 18 - 24, Lietzenburger Straße 1 - 2 und Joachimstaler Straße 14 - 21 im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 19. August 1970 (GVBl. S. 1592) festgesetzten Bebauungsplan VII-22-1 für die Grundstücke Meinekestraße 19 - 24 und Joachimstaler Straße 14 - 19 im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 25. September 1957 (GVBl. S. 1337) festgesetzten Bebauungsplan VII-55 für die Grundstücke Kantstraße 158 - 161, Joachimstaler Straße 5 - 9 und Kurfürstendamm 18 - 24 in Berlin-Charlottenburg, der durch Verordnung vom 27. Mai 1963 (GVBl. S. 580) festgesetzten Bebauungsplan VII-57 für die Grundstücke Fasanenstraße 76 - 80 und Kurfürstendamm 26 A Ecke Fasanenstraße 75 im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 10. Dezember 1960 (GVBl. S. 1224) festgesetzten Bebauungsplan VII-77 für die Grundstücke Uhlandstraße 18 - 26, Grolmanstraße 38, 41 - 43, 47 und Kurfürstendamm 32 im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 30. Dezember 1969 (GVBl. 1970 S. 37) festgesetzten Bebauungsplan VII-88 für den Breitscheidplatz im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 22. Juni 1972 (GVBl. S. 1190) festgesetzten Bebauungsplan VII-91 für die Grundstücke Hardenbergstraße 26, Joachimstaler Straße 1 - 4 und Kantstraße 5 - 6 im Bezirk Charlottenburg, der durch Verordnung vom 15. März 1972 (GVBl. S. 589) festgesetzten Bebauungsplan VII-108 für die Grundstücke Knesebeckstraße 56 - 65, Kurfürstendamm 203 - 211, Uhlandstraße 27 - 33, Lietzenburger Straße 74/80 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Lietzenburger Straße 82/84 im Bezirk Charlottenburg,

den durch Verordnung vom 5. September 1966 (GVBl. S. 1483) festgesetzten Bebauungsplan VII-135 für die Grundstücke Kurfürstendamm 202 Ecke Knesebeckstraße 38 - 42 und Knesebeckstraße 43 - 49 im Bezirk Charlottenburg,
den durch Verordnung vom 19. Dezember 1967 (GVBl. 1968 S. 1) festgesetzten Bebauungsplan VII-146 für die Grundstücke Joachimstaler Straße 33 - 35 und Augsburgers Straße 39/43 im Bezirk Charlottenburg,
den durch Verordnung vom 24. Oktober 1973 (GVBl. S. 1834) festgesetzten Bebauungsplan VII-146-1 für die Grundstücke Joachimstaler Straße 33 - 35 und Augsburgers Straße 39/43 im Bezirk Charlottenburg und
den durch Verordnung vom 17. November 1978 (GVBl. S. 2210) festgesetzten Bebauungsplan VII-175 für die Grundstücke Marburger Straße 6 - 9, Augsburgers Straße 26/34 und Rankestraße 27 - 30 im Bezirk Charlottenburg teilweise ändert, 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 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

In vielen Städten der Bundesrepublik Deutschland läßt sich eine verstärkte Ansiedlung bestimmter Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten in den Stadtzentren feststellen, die den bisherigen Charakter dieser Zentren wesentlich beeinflussen, beeinträchtigen oder sogar ändern. So breiten sich Spielhallen und auf Kommerzialisierung des Sex ausgerichtete Unternehmen der verschiedensten Form, Vergnügungsstätten, Imbißstuben besonderer Art und ähnliches mehr gerade in solchen städtischen Bereichen aus, die bisher der gehobenen zentralen Versorgung der Bevölkerung dienten, städtebaulich eine entsprechende Gestaltung aufweisen und Kennzeichen der Stadt sind. Angebote dieser Art können diesen Gebietscharakter negativ verändern. Sie können sich gegenüber der bisherigen Nutzung nicht zuletzt deshalb durchsetzen, weil sie zur Zahlung höherer Mieten in der Lage sind. Sie können deshalb im Einzelfall den Mitbewerber des Ladenobjekts überbieten; auf die Dauer kann dies zur Abwanderung sowohl der bisherigen Geschäfte wie des bisherigen Publikums führen.

Die Berliner City zeichnet sich durch eine starke räumliche Verflechtung verschiedener Funktionen aus. Die vielfältige Nutzungsstruktur ist wesentlicher Grund für eine funktionale Stabilität und die Lebendigkeit dieses Gebietes. In der jüngsten Vergangenheit haben jedoch auch hier Veränderungen in der Branchenzusammensetzung und die räumliche Konzentration von Gaststätten und Vergnügungsstätten einfachster Art zunehmend zu städtebaulich unerwünschten nutzungsstrukturellen Auswirkungen geführt. Bei Fortschreiten dieser Entwicklung ist ein - von Funktionsverlusten geprägter - nachhaltiger Wandel zu erwarten.

Der Kurfürstendamm ist zusammen mit den angrenzenden Bereichen, insbesondere dem Gebiet bis zum Bahnhof Zoo und der Taentzienstraße bis zum Wittenbergplatz, das Herzstück der Berliner City, das ganz entscheidend das Bild und das Image von Berlin prägt. Das gilt sowohl für seine Innen- als auch für die Außenwirkung. Dieser Stadtbereich erfüllt wie kein anderer Straßenzug vergleichbarer Großstädte des übrigen Bundesgebietes auf Grund seiner Multifunktionalität die Erwartungen seiner Besucher.

Die Ausstrahlung Berlins wird entscheidend geprägt von dem Gebiet um Kurfürstendamm und Taentzienstraße. Die westdeutsche Bevölkerung identifiziert Berlin mehrheitlich mit dem Kurfürstendamm und der Taentzienstraße.

Das Berliner City-Gebiet um den Kurfürstendamm, Breitscheidplatz und Taentzienstraße, dessen Attraktivität aus einer seit langem bestehenden gehobenen Nutzungsvielfalt resultiert und als Visitenkarte Berlins anzusehen ist, ist seit geraumer Zeit einer Nutzungsveränderung unterworfen, so daß befürchtet werden muß, daß das Überhandnehmen von umsatzstarken Schnellrestaurants, Spielsalons und sonstigen Vergnügungsstätten zu einem erheblichen Qualitätsverlust für die Berliner City führt. Neben den Problemen der Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der City ist in den letzten zehn Jahren eine Veränderung in den Gewerbebetrieben zu verzeichnen gewesen, wobei nur etwa 10 % auf den gehobenen Einzelhandel und Dienstleistungen entfielen, aber etwa 90 % auf Gastro-

nomiebetriebe, besonders der Art der Schnellrestaurants und auch Vergnügungsstätten sowie Spielhallen, Sexkinos, Peepshows bis hin zur gewerblichen Zimmervermietung mit Prostitution.

Sowohl die direkten Verdrängungs- als auch die indirekt wirksamen Nachbarschaftseffekte zu Lasten der traditionellen Nutzungen - insbesondere des Facheinzelhandels - verändern das Struktur- und Erscheinungsbild des Bereiches um den Kurfüstendamm und die Tauentzienstraße und zerstören seinen Charakter und die städtebauliche Qualität. Langfristig kann dieser Prozeß zu städtebaulich unerwünschten Funktionsverlusten und zur Umwandlung des Gebietes in ein reines Vergnügungsviertel führen.

Ein Überhandnehmen von Vergnügungsbetrieben ("St. Paulisierung") ist nicht die einzige Gefahr für die City. Es ist zwar das jetzt aktuelle Problem, schon bald könnte es aber zum Beispiel die Entwicklung zu einem Gaststätten- oder auch Bankenviertel sein, welches ebenfalls durch seine Monofunktionalität dem Cityleitbild bzw. der Gebietsart eines multifunktionalen Kerngebietes widerspräche. Es gilt, die vielfältige Nutzungsstruktur der Berliner City durch eine starke räumliche Verflechtung der verschiedenen Funktionen für eine funktionale Stabilität und Lebendigkeit dieses Gebietes zu erhalten.

Auch vor dem Hintergrund der politisch-geographischen Situation Berlins bedarf ein identifikationsprägender Bereich besonderer Pflege. Es muß als Chance begriffen werden, beispielhaft gestalterisch sowohl in der Stadt als auch nach außen zu wirken. Der Senat mißt der Citypolitik deshalb besondere Bedeutung zu. Das künftige Leitbild für die City ist die attraktive, sich nach innen und außen anspruchsvoll repräsentierende Stadtmitte von Berlin (West).

Die konkreten Teilziele sind dabei:

- eine flächendeckende Vielfalt der Nutzungsstruktur,
- die Erhöhung des Wohnanteiles bei Bebauung der bisher nicht bebauten beziehungsweise unterausgenutzter Grundstücke,

- die Erhaltung der im Umwandlungsbereich von gemischtem Gebiet in Kerngebiet bisher allgemein zulässigen Wohnnutzung,
- die urbane Lebendigkeit auch nach Ladenschluß und an Feiertagen,
- eine gehobene Qualität des Waren- und Dienstleistungsangebotes,
- ein attraktives Stadtbild im Hinblick auf die Gestaltung der Stadträume.

Die Ausweisung fast des gesamten Citygebietes im Baunutzungsplan als Kerngebiet bedeutet allerdings, daß Eingriffe in die gewerbliche Nutzungsstruktur rückwirkend gar nicht und vorsorgend nur in engen Grenzen möglich sind.

Theoretisch wäre es zwar denkbar, einen bis ins einzelne gehenden Bebauungsplan mit Grundstücks- und sogar etagenweiser Nutzungsstruktur aufzustellen, vorausgesetzt, es gäbe hierfür ein besonderes städtebauliches Erfordernis; in einem dynamischen, vielen unterschiedlichen Anforderungen gerecht werdenden Bereich, wie ihn eine City darstellt, ist dieser Lösungsweg jedoch zu starr und deshalb nicht sinnvoll; auch wären derartige Festsetzungen wegen der damit verbundenen gravierenden, städtebaulich wohl auch kaum überzeugend zu begründenden Eingriffe in den freien wirtschaftlichen Wettbewerb rechtlich problematisch.

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Bauleitplanung dient also städtebaulichen Zwecken und Belangen. Anderen Zielen soll und darf sie nicht dienen. Gegenstand der Bauleitplanung können deshalb nicht Regelungen sein, mit denen wettbewerbliche Zwecke verfolgt werden.

Mit dem Bebauungsplan VII-B, einem sogenannten "generellen" oder "einfachen" Bebauungsplan, wird vorwiegend Kerngebiet, aber auch gemischtes Gebiet der Bauordnung Berlin 1958 sowie gemischtes Gebiet, Geschäftsge-

biet und Kerngebiet spezieller Bebauungspläne in Kerngebiet nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 1977) umgewandelt. Darüber hinaus wandelt der Bebauungsplan gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete, für die gewisse Verdrängungseffekte für Nutzungen aus dem Kurfürstendammbereich erwartet werden, in Mischgebiete beziehungsweise allgemeine Wohngebiete nach der Baunutzungsverordnung 1977 um.

Der Inhalt des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Mit der Umwandlung werden erstens die gegenüber § 7 Nr. 5 der Bauordnung Berlin 1958 verschärfenden Regelungen des § 15 der Baunutzungsverordnung 1977 - allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen - rechtswirksam, zweitens die Gliederungsvorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1977 (Ausnahmeregelung für Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten sowie Ausschluß bestimmter allgemein zulässiger Nutzungen im engeren Bereich entlang des Kurfürstendamms und der Taentzienstraße) als weiteres planungsrechtliches Steuerungsinstrument zur Erhaltung der städtebaulich erwünschten Nutzungsvielfalt anwendbar und drittens die Vorschriften des § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Baunutzungsverordnung obiger Fassung - Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses; Forderung nach mindestens 50 %iger Wohnnutzung bei unbebauten und teilbebauten Kerngebietsgrundstücken - ausschöpfbar.

Hierzu ist im einzelnen festzustellen:

Zu 1.:

Mit der Umwandlung der Gebietsarten findet hinsichtlich der Nutzungsart die Baunutzungsverordnung 1977 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-B Anwendung. Damit ist auch der § 15 dieser Verordnung zu beachten. Diese Vorschrift regelt die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen. Sie ist in ihren Voraussetzun-

gen und für ihren Anwendungsbereich rechtlich stärker ausgeformt, dadurch praktikabler und schafft für den Betroffenen größere Rechtssicherheit.

Zu 2.:

Im Bebauungsplan VII-B wird ein engerer Bereich entlang des Kurfürstendammes und der Tauentzienstraße als Fläche A ausgewiesen. Hier sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nur noch ausnahmsweise zulässig beziehungsweise unzulässig. Diese Regelung soll verhindern, daß dieser Boulevard zur "Boulettenmeile" und zum "Vergnügungsstrip" verkommt. Diese weltberühmte Straße lebt von der Vielfalt des Angebotes. Für den Straßenzug Kurfürstendamm - Tauentzienstraße gilt zusätzlich, daß er im besonderen Maße Schaufensterfunktion für Berlin hat und dadurch das Image dieser Stadt in hohem Maße prägt.

Die Sicherung dieser Funktion ist erklärtes städtebauliches Ziel. Neben dem Schutz durch die Verordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes durch tiefbautechnische Maßnahmen gehört zur Sicherung der Funktion dieses Straßenzuges ein nutzungs- und gewerbestructurelles Gleichgewicht. Restaurants und Vergnügungsstätten gehören zwar traditionell zu diesem Boulevard und bestimmen auch seine Attraktivität, eine weitere Ausbreitung aber zu Lasten des hochwertigen Einzelhandels würde das sensible Gleichgewicht der citygerechten Branchenmischung zerstören.

Die Anzahl und die Konzentration von Restaurants hat schon heute die Grenze der Zuträglichkeit erreicht. Auf einigen Straßenabschnitten ist diese überschritten. Bewertet man außerdem noch die zunehmende Einseitigkeit des Angebotes in Form von Schnellrestaurants, dann wird die Dringlichkeit einer Einschränkung durch den Einsatz der Ausnahmeregelung noch deutlicher.

Darüber hinaus sollen Spielhallen sowie Betriebe der Sexbranche wegen ihrer nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine Verdrängung dieser Nutzungen in benachbarte planungsrechtlich

festgesetzte Wohngebiete ist nach den örtlichen Verhältnissen generell nicht zu erwarten. Gewisse Verdrängungseffekte sind allerdings für die in den Bebauungsplan einbezogenen Bereiche, die an die Fläche A angrenzen und somit städtebaulich weniger herausragen, nicht auszuschließen.

Diese Effekte dürften sich aber mit zunehmender Entfernung zum Boulevard verringern und werden sich daher wohl - auch im Hinblick auf die Vorschriften des § 15 der Baunutzungsverordnung 1977 - in Grenzen halten. Sollte sich wider Erwarten ergeben, daß Verdrängungseffekte das Maß des städtebaulich Zumutbaren überschreiten könnten, wenn nicht in weiterem Umfang mit planungsrechtlichen Regelungen eingegriffen wird, werden weitere Bebauungspläne aufzustellen sein.

Das Bezirksamt Charlottenburg ist gehalten, die Entwicklung zu beobachten und gegebenenfalls einschlägige Untersuchungen durchzuführen.

Zu 3.:

Entsprechend der eingeschränkten Möglichkeiten des ausgedehnten "generellen" Bebauungsplanes VII-B sichert diese Regelung das städtebauliche Ziel "Wohnen im Citybereich" nur für Grundstücke, die bei Verfahrenseinleitung noch nicht einer Bebauung beziehungsweise nur einer Teilbebauung zugeführt waren.

Die vorhandene Wohnnutzung auf den übrigen Grundstücken unterliegt dem Bestandsschutz.

Sie bleibt - abgesehen von den generell zulässigen Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 - gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung 1977 auch weiterhin ausnahmsweise zulässig. Eine uneingeschränkte planungsrechtliche Sicherung dieser Wohnnutzung hätte den Rahmen des generellen Bebauungsplanes gesprengt. Nur für Grundstücke, auf denen vor ihrer Umwandlung in Kerngebiet Wohnungen generell zulässig waren und auch weiterhin zulässig bleiben sollen, regelt die Planergänzungsbestimmung 2 die Allgemeinzulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses. Damit bleibt der Nutzungscharakter dieser Grundstücke im wesentlichen unverändert, was zur Belebung des Kerngebietes beiträgt.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (AbI. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 34. Änderungsplan vom 25. März 1983 (AbI. 1986 S. 1225) stellt das Gelände zwischen S-Bahn, Schlüterstraße, Kantstraße und Savignyplatz als Mischgebiet mit der Geschoßflächenzahl 1,5, die Flächen 40 m nördlich des Kurfürstendamms zwischen Leibnizstraße, S-Bahn und Knesebeckstraße als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl 1,5 und die restlichen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-B als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 beziehungsweise 2,4 dar. Außerdem sind in dem Bereich zwei Theater, eine Kindertagesstätte, ein Spielplatz und ein Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (AbI. 1961 S. 742) ist das Gelände 40 m nördlich des Kurfürstendamms zwischen Leibnizstraße, S-Bahn und Knesebeckstraße als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3, das Gelände zwischen S-Bahn, Schlüterstraße, Kantstraße und Savignyplatz sowie das Gebiet etwa 40 m südlich des Kurfürstendamms zwischen Wielandstraße, Lietzenburger Straße und Augsburger Straße als gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 und die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-B nördlich und südlich des Kurfürstendamms und der Tauentzienstraße als Kerngebiet mit der Baustufe V/3 ausgewiesen.

Diese Festsetzungen sind in Teilbereichen durch die Festsetzungen der speziellen Bebauungspläne VII-7, VII-22, VII-22-1, VII-55, VII-57, VII-77, VII-88, VII-91, VII-108, VII-135, VII-146, VII-146-1 und VII-175 ersetzt.

Außerdem gilt für den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-B die Verordnung vom 26. April 1977 über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm (GVBl. 18. Mai 1977 S. 924).

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 16. Mai 1983 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des

Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin 1983 Seite 763 bekanntgemacht.

Ihn ergänzt der Bezirksamtsbeschluß vom 21. Februar 1984, der im Amtsblatt für Berlin 1984 Seite 497 bekanntgemacht worden ist.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 30. Mai bis 30. Juni 1983 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung hat keine Auswirkung auf den Bebauungsplan gehabt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche sind, soweit sie aufrechterhalten wurden, berücksichtigt worden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 15. November 1984 mit der Maßgabe zugestimmt, daß für einzelne in der Fläche A gelegene Grundstücke mindestens die Hälfte der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. Diese Änderung wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 1984 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 10. Dezember 1984 bis zum 15. Januar 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden vom Senator für Finanzen, Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens vorgebracht. Es wurde um vollständige Ausklammerung der Bahnanlagen, der Böschungen und des Bahnhofzugangs am Savignyplatz gebeten.

Die Bedenken konnten berücksichtigt werden und fanden ihren Niederschlag im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 12. Februar 1985. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt. Bedenken und Anregungen wurden in diesem Verfahren nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ändert die Art der baulichen Nutzung für die im Geltungsbereich befindlichen Baugrundstücke und setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet fest, und zwar

1. die Baugrundstücke zwischen Schlüterstraße, Kantstraße, Savignyplatz und S-Bahn als Mischgebiet,
2. die Baugrundstücke Leibnizstraße 46 - 48, Wielandstraße 15 - 18, 29 - 34, Schlüterstraße 34 - 39, 48 - 59, Bleibtreustraße 8 - 12, 14 - 17, 19 - 20, 38 - 42, 45 - 48 A, Knesebeckstraße 26 - 27, 29 - 30, 32 - 35, Niebuhrstraße 1 - 5, 76 - 78 und Mommsenstraße 1 - 9, 57 - 71 als allgemeines Wohngebiet,
3. das übrige vom Bebauungsplan erfaßte Bauland, soweit für dieses der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als übergeleiteter Bebauungsplan fortgilt und allgemeines Wohngebiet, gemischtes Gebiet oder Kerngebiet auswies, als Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung 1977 mit den sich aus den Planergänzungsbestimmungen ergebenden Gliederungen, ebenso
 - 3.1 das durch den Bebauungsplan VII-7 festgesetzte Geschäftsgebiet,
 - 3.2 das durch den Bebauungsplan VII-22 festgesetzte gemischte Gebiet im Sinne des § 7 Nr. 9 der Bauordnung für die Stadt Berlin in der Fassung vom 21. November 1958, soweit es nicht bereits durch den Bebauungsplan VII-22-1 aufgehoben und durch andere Festsetzungen ersetzt worden ist,
 - 3.3 das durch den Bebauungsplan VII-22-1 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968,

- 3.4 das durch den Bebauungsplan VII-55 festgesetzte Geschäftsgebiet,
- 3.5 das durch den Bebauungsplan VII-57 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 Nr. 12 der Bauordnung für Berlin 1958,
- 3.6 das durch den Bebauungsplan VII-77 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 Nr. 12 der Bauordnung für Berlin 1958,
- 3.7 das durch den Bebauungsplan VII-88 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962,
- 3.8 das durch den Bebauungsplan VII-91 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968,
- 3.9 das durch den Bebauungsplan VII-108 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968,
- 3.10 das durch den Bebauungsplan VII-135 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962,
- 3.11 das durch den Bebauungsplan VII-146 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962,
- 3.12 das durch den Bebauungsplan VII-146-1 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 und
- 3.13 das durch den Bebauungsplan VII-175 festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977.

Mit der Umwandlung werden allgemein die gegenüber der entsprechenden Vorschrift des § 7 Nr. 5 Bauordnung für Berlin 1958 verschärften Regelungen des § 15 der BauNVO 1977 für die Beurteilung der Zulässigkeit von einzelnen Anlagen und Einrichtungen wirksam und insbesondere auch zur Vermeidung von Monostrukturen anwendbar.

Außerdem konnten damit die Gliederungsvorschriften des § 1 BauNVO 1977 zur Anwendung kommen.

Mit den Planergänzungsbestimmungen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Kerngebiet können auf der Fläche A Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoß und in der Ebene unterhalb der Geländeoberfläche.
Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z. B. Peep-, Sex- und Live-Shows); Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Fläche A unzulässig.
- b) Im Kerngebiet sind in den baulichen Anlagen auf den Grundstücken Wielandstraße 25 - 28, Olivaer Platz 11 - 14, Lietzenburger Straße 48/50 und 82/102, Schlüterstraße 40 - 45, Bleibtreustraße 24 - 27 und 29 - 35, Knesebeckstraße 50 und 54 - 55, Kurfürstendamm 212, Meinekestraße 2 und 25 - 26, Joachimstaler Straße 25 - 30, Augsburger Straße 37, Rankestraße 8 - 9 und 13 - 16 oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- c) In dem durch Verordnung vom 5. September 1966 (GVBl. S. 1483) festgesetzten Bebauungsplan VII-135 wird die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 durch folgende Planergänzungsbestimmung ersetzt: "Im Kerngebiet sind Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 allgemein zulässig."
- d) Auf den der Fläche A zugehörigen Grundstücken Uhlandstraße 181 - 183, Uhlandstraße 177 - 178/Ecke Kurfürstendamm 31, Knesebeckstraße 66 - 67/Ecke Kurfürstendamm 38 - 39 und Tauentzienstraße 15/Ecke Marburger Straße 1 sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschosßfläche für Wohnungen zu verwenden.

e) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen im Sinne des § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthalten, außer Kraft.

Mit diesen Regelungen ist - wie unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit ausgeführt - beabsichtigt, das städtebauliche Ziel, die Erhaltung der Nutzungsvielfalt des engeren City-Bereiches unter Ausschluß städtebaulich unerwünschter Nutzungen angemessen zu sichern.

Im Kerngebiet soll innerhalb der Fläche A der Schutz der traditionellen Nutzungen vor direkten Verdrängungseffekten erreicht werden. Die Genehmigungsfähigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, die für diesen Bereich in funktionaler und nutzungsstruktureller Hinsicht typisch und städtebaulich unbedenklich sind, soll aber zugleich erhalten bleiben. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 1 auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung 1977 trägt diesen besonderen städtebaulichen Gründen Rechnung.

Trotz dieser Nutzungsbeschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Die mit der Gliederung des Kerngebietes verbundene Beschränkung der privaten Nutzungsmöglichkeiten muß von den Grundstückseigentümern im Interesse der Erhaltung der Attraktivität der City und damit des Gemeinwohles hingenommen werden.

Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen; der Bebauungsplan ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG; er gilt aber in Verbindung mit den unter 3. - 3.13 genannten Bebauungsplänen, deren Festsetzungen mit Ausnahme der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung weiter Bestand haben, zum Teil aber auch in Verbindung mit den nicht ersetzten Inhalten des Baunutzungsplanes und den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 und rechtsverbindlichen Fluchtlinien als qualifizierter Bebauungsplan.

Die Abgrenzung des Kerngebietes weicht im Bereich einiger an der Nord- und Südseite des Kurfürstendamms gelegener Grundstücke zwischen Leibnizstraße und Meinekestraße von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab, wobei allgemeines Wohngebiet als Kerngebiet und Kerngebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurden. Dies ist das Ergebnis der Feinplanung der verbindlichen gegenüber der vorbereitenden Bauleitplanung und findet seine Entwicklungsbegründung in der Absicht, einzelne Baugrundstücke in ihrer Gesamtheit einem der beiden Baugebiete zuzuordnen.

Darüber hinaus wurden auch der Verwaltungsstandort zwischen dem Kurfürstendamm und der Lietzenburger Straße westlich der Bleibtreustraße in das Kerngebiet, ein Kindertagesstättenstandort in das allgemeine Wohngebiet und ein Spielplatz in das Kerngebiet einbezogen. Dies ist vom Entwicklungsgebot her unbedenklich, da der Bebauungsplan einzig und allein die Aufgabe hat, aus den vorgenannten Gründen ein gegliedertes Kerngebiet sowie allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet nach der Bau-nutzungsverordnung 1977 festzusetzen, und da in dem festgesetzten Kerngebiet Büro- und Verwaltungsgebäude und in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke generell zulässig sind und der Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes VII-175 bereits innerhalb eines Kerngebietes angelegt worden ist. Auch Theater sind mit der Ausweisung Kerngebiet vereinbar.

Die Abweichung berührt mithin nicht die Grundzüge der Planung und stellt in Anbetracht des Zieles - lediglich die Nutzungsvielfalt des City-Bereiches zu sichern - eine städtebaulich gerechtfertigte Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

B. Rechtsgrundlage:

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);

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), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine.

Berlin, den 22. Dezember 1986

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

W i t t w e r

.....
Reg.Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen