



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-91
für die Grundstücke Hardenbergstraße 26, Joachimstaler Straße 1-4
und Kantstraße 5-6 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-91
für die Grundstücke Hardenbergstraße 26,
Joachimstaler Straße 1-4 und Kantstraße 5-6
im Bezirk Charlottenburg

Vom 22. Juni 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 VII-91 vom 1. Oktober 1971 mit Deckblatt vom 6. Juni 1972 für die Grundstücke Hardenbergstraße 26, Joachimstaler Straße 1-4 und Kantstraße 5-6 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 Bauaufsichtsamt, 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 gaben Absichten der Protos Beteiligungs-GmbH & Co. Joachimstaler Straße 1-3 KG, ihre Grundstücke Hardenbergstraße 26 Ecke Joachimstaler Straße 1 und Joachimstaler Straße 2-3 mit einem zwei- bis sechsgeschossigen Geschäftshaus zu bebauen.

Das Bauvorhaben konnte inzwischen im Hinblick auf die bevorstehende Festsetzung des Bebauungsplanes im Wege der Befreiung genehmigt werden und ist bereits im Rohbau fertiggestellt.

Der Bebauungsplan sichert den bestehenden städtebaulichen Zustand auf den Grundstücken Joachimstaler Straße 4 und Kantstraße 5-6 und ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bereich der Kolonnaden entlang der Joachimstaler Straße und der Hardenbergstraße.

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum und gehören nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) zum Kerngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (ABl. 1972 S. 778), als vorbereitender Bauleitplan stellt das Gelände als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl 2,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke dem Kerngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für zwei- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt etwa bei Geschosflächenzahl 4,0.

Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in Kerngebieten höchstzulässigen Geschosflächenzahl 2,4 findet ihre Begründung in der Lage der Grundstücke im Brennpunkt der City; sie ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wegen der für verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich erwünschten intensiveren baulichen Nutzung entsprechend § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die Grundstücke umfassen zudem nur einen kleinen Teil des Kerngebietes im „Cityband“.

Einer Bebauung an dieser im Stadtbild hervortretenden Stelle kommt besondere architektonische und städtebauliche Bedeutung zu. Die Bebauung der Grundstücke trägt einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung des von Bauten zwischen dem Ernst-Reuter-Platz und dem Nollendorferplatz und längs dem Kurfürstendamm bestimmten architektonischen Gesamtbildes bei. Auch die Nutzung der Grundstücke verspricht der besonderen städtebaulichen Bedeutung gerecht zu werden. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Erhöhung nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Stellplätze können auf den Baugrundstücken wegen ihrer verhältnismäßig geringen Größe und des nicht besonders günstigen Schnitts nur zu einem geringen Teil nachgewiesen werden sie müssen weitgehend im Wege der Ablösung bereitgestellt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Anhebung nicht entgegen.

Entlang den Straßenbegrenzungen der Grundstücke mußte wegen des umfangreichen Fußgängerverkehrs und der verkehrlichen Schnittpunktlage mit Ausnahme einer Zufahrt von der Hardenbergstraße und einer Zu- und Ausfahrt an der Kantstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt werden. Für die Erschließung der Grundstücke für den Fahrzeugverkehr wurde zwischen der Zufahrt und der Zu- und Ausfahrt ein bis zu 3,70 m breiter Grundstücksstreifen entlang dem Eisenbahngelände durch Planergänzungsbestimmung als eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke zu belastende Fläche festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde ferner geregelt, daß die Fläche der Kolonnaden entlang der Joachimstaler Straße und der Hardenbergstraße im Erdgeschoß als nicht überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist und daß Vitrinen und Stützen in dieser Ebene ausnahmsweise zulässig sind.

Die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien wurden durch der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 25. November 1971 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 4. Januar bis 4. Februar 1972 öffentlich ausgelegen.

Der von dem baubetreuenden Architekten des Grundstücks Joachimstaler Straße 4 / Kantstraße 5 angeregten Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse für einen kleinen Gebäudeteil zur Aufstockung des Treppenhauses konnte entsprochen werden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

Bedenken des Bevollmächtigten der Eigentümerin dieses Grundstücks, daß die vorhandenen bauaufsichtlich genehmigten Vitrinen im Bereich der Kolonnaden durch die Planergänzungsbestimmung 3, nach der Vitrinen nur ausnahmsweise zulässig sind, in ihrem Bestand gefährdet sein könnten, wurden nach Erörterung nicht aufrecht erhalten.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 28. 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

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

Berlin, den 4. Juli 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen