



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 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**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 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 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**

Vom 15. März 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan VII-108 vom 17. Februar 1971 für die Grundstücke Knesebeckstraße 56-65, Kurfürstendamm 203 bis 211, Uhlandstraße 27-33, Lietzenburger Straße 74/80 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Lietzenburger Straße Nrn. 82/84 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**

Die Grundstücke gehören nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) innerhalb eines 40 m breiten Geländestreifens längs des Kurfürstendamms zum Kerngebiet und im übrigen zum gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427), stellt das Gelände als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 dar und kennzeichnet die beiden bestehenden Theater.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Theaterbau KG Gesellschaft für Planung von Vergnügungsunternehmungen mbH. und Co., die in ihrem Eigentum befindlichen sowie andere noch unbebaute Grundstücksflächen mit einem Gebäudekomplex mit der Bezeichnung „Kurfürstendamm-Karree“ zu bebauen, der Ladepassagen, die vorhandenen Theater in modernisierter Form, Kinos, Vergnügungsstätten, Büros sowie die entsprechenden Garagen und Stellplätze enthalten soll. Das in seiner Größe und Vielfalt der Nutzung außergewöhnliche Bauvorhaben stellt eine Bereicherung des Kurfürstendamms dar und ist deshalb städtebaulich erwünscht.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung dieses Vorhabens und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.

**II. Inhalt des Planes**

Durch den Bebauungsplan wurde das Gelände bei differenzierter flächenmäßiger Ausweisung als Kerngebiet mit 4 bis 16 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Entsprechend Planergänzungsbestimmung 1 beträgt das Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl 0,8 und Geschoßflächenzahl 2,4. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung ist das nach § 17 Abs. 1 der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 für Kerngebiete höchstzulässige. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan weist das bei seiner Aufstellung für Kerngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß - die Geschoßflächenzahl 2,0 - aus. Wäre der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der Neufassung der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden, so wäre für dieses Gebiet mit Sicherheit die höchstzulässige Geschoßflächenzahl von 2,4 dargestellt worden.

Weiterhin bestimmen die Planergänzungsbestimmungen unter anderem, daß

1. innerhalb mehrerer durch Buchstabenketten umschriebener Flächen Ausnahmen von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bis zu einer bestimmten Traufhöhe zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
2. im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl bis zu 1,0 zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird;
3. bei der Ermittlung der Geschoßfläche der Grundstücke in Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 4 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt bleiben, die eine Geschoßfläche von 1,75 qm je qm Baugrundstücksfläche nicht überschreiten;
4. eine Erhöhung der für die Grundstücke zulässigen Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die

unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, in Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden kann, wenn die Geschoßflächenzahl 3,2 nicht überschritten wird;

5. die Bebauungstiefe an der Knesebeckstraße, am Kurfürstendamm, an der Uhlandstraße und an der Lietzenburger Straße 50 m beträgt und eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die intensive bauliche Nutzung ist im Bebauungsbereich wegen seiner zentralen Lage am Kurfürstendamm städtebaulich gerechtfertigt.

Erschlossen werden die Grundstücke durch die vier das Gelände umschließenden Straßen, die sämtlich ausgebaut sind.

Der Erwerb von Geländestreifen der Grundstücke Kurfürstendamm 206-210 ist zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse und der Grundstücke Lietzenburger Straße 74/80 für die Verbreiterung und den Endausbau der Lietzenburger Straße erforderlich.

Die bisher geltenden Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

**III. Verfahren**

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 24. Juni 1971 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13. Juli bis 13. August 1971 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

**C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:**

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg betragen die Kosten für den Erwerb des ehemaligen Vorgartenlandes vor den Grundstücken Kurfürstendamm 206-210 etwa 375 000 DM. Die Mittel werden zu gegebener Zeit im Fachhaushalt nachgewiesen.

Die Kosten für den Erwerb eines Streifens der Grundstücke Lietzenburger Straße 74/80 sowie die Kosten der Verbreiterung der Lietzenburger Straße sind noch nicht ermittelt worden, da mit dieser Maßnahme in naher Zukunft nicht zu rechnen ist.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 23. März 1972

Der Senat von Berlin

Neubauer  
Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen