



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-178  
für die Grundstücke Weimarer Straße 47-50, Bismarckstraße 101-104  
und Leibnizstraße 94-97 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-178  
für die Grundstücke Weimarer Straße 47-50,  
Bismarckstraße 101-104 und Leibnizstraße 94-97  
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 11. April 1972

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), 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-178 vom 17. Februar 1971 für die Grundstücke Weimarer Straße 47-50, Bismarckstraße 101 bis 104 und Leibnizstraße 94-97 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 war die Absicht der LUMAN Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. & Co., Bismarckstraße 102 Grundstückskommanditgesellschaft in Berlin und der Bismarckstraße 103-104 KG Kom.Grundstücksverwaltungs-GmbH. & Co., auf ihren Grundstücken Bismarckstraße 102-104 bis zu 8 Geschossen gestaffelte Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Grundstücke, regelt Art und Maß der baulichen Nutzung und bildet die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme einer als Straßenverkehrsfläche benötigten Grundstücksteilfläche.

Nach der Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören die Grundstücke innerhalb eines 40 m breiten Geländestreifens längs der Bismarckstraße und der Leibnizstraße zum gemischten Gebiet, im übrigen zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. S. 427) - sind die Grundstücke innerhalb eines 40 m breiten Geländestreifens entlang der Bismarckstraße als Kerngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 2,0 und die rückwärtigen Teile der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt.

**II. Inhalt des Planes**

Der Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke beiflächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als dem Kerngebiet zugehörig fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung beträgt 8 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 1,0 und Geschosflächenzahl 2,2.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen zulässig sind;
- b) im Kerngebiet die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 ausnahmsweise zulässigen Anlagen allgemein zulässig sind;
- c) die Bebauungstiefe 20,0 m beträgt und eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 60,0 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Maßes und der Art der Nutzung der Grundstücke - Anhebung des Nutzungsmaßes und Ausdehnung des Kerngebietes - sind als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Sie ermöglichen eine städtebaulich erwünschte Bebauung entlang der Bismarckstraße.

Der Flächennutzungsplan weist das bei seiner Aufstellung für Kerngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß - die Geschosflächenzahl 2,0 - aus. Wäre der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom

26. November 1968 aufgestellt worden, so hätte er diesem Gebiet mit Sicherheit eine zulässige Geschosflächenzahl nahe der nach § 17 Abs. 1 für Kerngebiete höchstzulässigen Geschosflächenzahl 2,4 oder gar diese selbst zugewiesen. Auf Grund der geringen Größe des in das Kerngebiet einbezogenen allgemeinen Wohngebietes bleiben die Grundzüge der Planung unverändert.

Die Grundstücke werden durch die Weimarer Straße, die Bismarckstraße und die Leibnizstraße, die sämtlich ausgebaut sind, erschlossen. Die westliche Straßenbegrenzungslinie der Leibnizstraße wurde so verschwenkt festgesetzt, daß eine Aufweitung des Kreuzungsbereichs mit der Bismarckstraße einen verbesserten Verkehrsablauf ermöglichen wird.

Die nicht mehr erforderlichen 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 erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

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 (EGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (EGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (EGBl. 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 Angabe des Bezirksamtes entstehen Kosten

1. für den Grunderwerb in Höhe von etwa 80 000 DM,
2. für den geplanten Straßenbau - Aufweitung des Kreuzungsraumes Bismarckstraße - Leibnizstraße - in Höhe von etwa 30 000 DM.

Die Mittel zu 1. und 2. sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt; sie werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 19. April 1972

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen