



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-189  
für die Grundstücke Bismarckstraße 111-114, Ernst-Reuter-Platz 2-6  
und Schillerstraße 3-5 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-189  
für die Grundstücke Bismarckstraße 111-114,  
Ernst-Reuter-Platz 2-6 und Schillerstraße 3-5  
im Bezirk Charlottenburg**

Vom 1. November 1973

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. 1030), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan VII-189 vom 28. August 1972 mit Deckblatt vom 22. Oktober 1973 für die Grundstücke Bismarckstraße 111-114, Ernst-Reuter-Platz 2-6 und Schillerstraße 3-5 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 Bauabsichten der Eigentümerin der Baugrundstücke Bismarckstraße 112-114, Ernst-Reuter-Platz 6 und Schillerstraße 4-5, Geschäfts- und Bürogebäude zu errichten.

Unter Zugrundelegung der Festsetzung dieses Bebauungsplanes konnte mit der Durchführung des Vorhabens bereits begonnen werden. Die übrigen Grundstücke des Areals wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die in den letzten Jahren entstandene Neubebauung am Ernst-Reuter-Platz, die zur Abrundung des architektonischen Gesamtbildes an dieser hervorragenden Stelle des Stadtbildes beiträgt, städtebaulich zu sichern.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage zur Durchführung der den städtebaulichen Absichten entsprechenden Bebauung und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im Kerngebiet der Baustufe V/3. Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), stellt das Gelände als Kerngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 dar.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet die Baugrundstücke in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan dem Kerngebiet zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) wurden in der Haupt- und in einer Nebenzeichnung durch Baugrenzen für ein- bis fünfzehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- im Kerngebiet in den baulichen Anlagen auf den Grundstücken Schillerstraße 3-5 oberhalb des 3. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind;
- die Feststellung der Flächen für Garagengebäude mit Dachstellplätzen weitere benötigte Stellplätze nicht ausschließt, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können;
- die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden, im Bebauungsplan bezeichneten Flächen nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen;
- weitere im Bebauungsplan bezeichnete Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Das gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhöhte und die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 überschreitende Maß der baulichen Nutzung für die Bebauung, die eine Geschoßflächenzahl von etwa 3,7 erreicht, ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen. Eine möglichst intensive bauliche Nutzung der Grundstücke war auf Grund der städtebaulichen Vorstellungen für die Bebauung im Bereich des Citybandes notwendig. Das Projekt dient der Abrundung der Gestaltung des Ernst-Reuter-Platzes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung. Die höhere Ausnutzung ist deshalb nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Erhöhung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in mehreren Garagengebäuden mit Dachstellplätzen nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt; sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen.

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

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

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan, der auch die Grundstücke Schillerstraße 6-7 erfaßt, ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 19. Oktober zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 7. November bis 7. Dezember 1972 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von

- Frau und Herrn Sange, Eigentümer des Grundstücks Schillerstraße 6,
- den Rechtsanwälten Koch und Müller für das Ehepaar Dehmel, Mieter im Wohnhaus Schillerstraße 5,
- der IBM - Deutschland GmbH, Eigentümerin des Grundstücks Schillerstraße 7.

Die Bedenken zu a) richteten sich gegen die Einbeziehung des Grundstücks Schillerstraße 6 in die Neuordnungspläne für den vom Bebauungsplan erfaßten Teil des Baublockes. Die Eigentümer geben zu bedenken, daß sich das ihnen gehörende Wohnhaus in einem baulich einwandfreien Zustand befinde, ein Abbruch nicht eingesehen werden könne und nach ihrer Meinung auch nicht vertretbar sei. Den Bedenken wurde durch Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Die Herausnahme ist im Hinblick auf die Vorschriften des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes gerechtfertigt, weil zur Zeit noch kein konkreter Anlaß zur Neuordnung von Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks Schillerstraße 6 besteht, der die Festsetzung einer bestimmten Baukörperausweisung gegen den Willen des Eigentümers rechtfertigen könnte.

Die Bedenken zu b) richteten sich gegen einen Abriß des Hauses Schillerstraße 5. Das Ehepaar Dehmel erklärte sich aber bereit, nach Zuweisung einer geeigneten Ersatzwohnung die Bedenken zurückzuziehen. Zwischen den Parteien ist inzwischen eine Einigung erzielt worden.

Zu c) regte die IBM an, für den Baukörper auf dem Grundstück Schillerstraße 7 oberhalb des 4. Vollgeschosses die rückwärtige Baugrenze in 20 m Tiefe festzusetzen, um hier zu gegebener Zeit Büroräume errichten zu können. Weiter wurde angeregt, zweckmäßigerweise auch auf den benachbarten Grundstücken die gleiche Änderung vorzunehmen.

Der Anregung konnte nicht entsprochen werden. Eine Bebauung des Grundstücks in der von der IBM vorgeschlagenen Art kann voraussichtlich nur in Verbindung mit den benachbarten Grundstücken nach einem Gesamtkonzept erfolgen, wobei auch die Frage des Nachweises der Stellplätze unter Umständen auf Gemeinschaftsebene zu klären wäre. Da sich die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Schillerstraße 6 jedoch einer Neuordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht anschließen wollen, über eine künftige Bebauung für das Grundstück Schillerstraße 8 noch nichts ausgesagt werden kann und die Grundstücke Schillerstraße 4 und 5 in der im Bebauungsplan vorgesehenen Form bebaut werden, konnte diese Anregung im Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. Um späteren Überlegungen jedoch hier nicht vorzugreifen, wurde auch dieses Grundstück durch Deckblatt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Damit gilt für dieses Grundstück die Bebauungstiefenregelung für Kerngebiete gemäß § 8 Abs. 1 c und Abs. 2 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1104) fort.

Die Grundstückseigentümer sind von der Herausnahme ihrer Grundstücke aus dem Bebauungsplanbereich in Kenntnis gesetzt worden. Die Bedenken und Anregungen zu a) bis c) sind somit gegenstandslos.

*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 26. November 1968 (BGBl. I S. 1327), 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:*

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Nach Auskunft des Bezirksamtes werden weder Einnahmen erzielt noch Kosten entstehen.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 12. November 1973

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen