

Der Senat von Berlin

BauWohn - II E 42-6142/VII-208

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 69 31

intern (95) 69 31

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-208

im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-208 im Bezirk Charlottenburg

Vom 5. Juni 1991

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVB1. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVB1. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-208 vom 1. Oktober 1980, mit Deckblatt vom 3. Februar 1989, für eine Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-30 Durchbruch Kaiser-Friedrich-Straße - Brandenburgische Straße im Bezirk Charlottenburg vom 12. Oktober 1963 (GVBl. S. 1030) festgesetzten Bebauungsplan 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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

Der Durchbruch der Lewishamstraße in Verlängerung der aus südlicher Richtung kommenden Brandenburgischen Straße, die ursprünglich ihre Fortsetzung in der Wilmersdorfer Straße hatte, wurde in den siebziger Jahren verwirklicht als Teil des übergeordneten Systems von Hauptverkehrs- und Schnellstraßen.

Damit ergab sich die Möglichkeit, die Wilmersdorfer Straße, die die traditionelle Haupteinkaufsstraße des Bezirks Charlottenburg ist, über weite Strecken als Fußgängerzone auszubilden.

Die Lewishamstraße schneidet schräg in nordöstlicher Richtung durch das ehemals im Prinzip orthogonale Straßennetz nördlich des Kurfürstendamms.

Auf diese Weise ergaben sich entlang der Lewishamstraße neue Straßeneinmündungen und neue Grundstückszuschnitte und Restgrundstücke, auf denen infolge des Abrisses von Gebäudeteilen städtebaulich unbefriedigende Situationen mit großflächigen Giebelwänden entstanden. Teilweise wurde durch Neubebauung vor Giebelwänden das Stadtbild in der Lewishamstraße bereits verbessert.

Der Adenauerplatz auf der Nordseite des Kurfürstendamms ist ebenfalls ein Ergebnis des Straßendurchbruchs der Lewishamstraße und der hier in etwa rechtwinklig einmündenden Wilmersdorfer Straße. Gegenwärtig wird die Westseite des Adenauerplatzes noch von der etwa 20 m langen Giebelwand des Geschäftshauses Kurfürstendamm 71 mit der angrenzenden etwa 2,72 m tiefen Teilfläche der Lewishamstraße geprägt, die im Rahmen der Stadtreparatur und zur Aufwertung des Stadtbildes an dieser besonders markanten Stelle des Kurfürstendamms durch eine vorgesetzte Neubebauung von einer einprägsamen Architektur abgedeckt werden soll.

Da für das Bauvorhaben kein Baugrundstück sondern nur eine etwa 57 m² große Straßenverkehrsfläche gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan VII-30 zur Verfügung stand, war zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplanes VII-208 erforderlich, der Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt.

Seit dem Jahre 1973 war durch mehrere Entwürfe versucht worden, eine bauliche Lösung für die in Rede stehende Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm zu finden. Dabei wurde der Entwurf eines Architekten zur Errichtung eines Geschäftshauses mit bis zu sechs Vollgeschossen Grundlage des Bebauungsplanes VII-208. Dieses Projekt kam letztlich jedoch nicht zur Ausführung.

Mehrere Projektänderungen und Finanzierungsprobleme führten dazu, daß das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weiterverfolgt wurde.

Der nunmehr der geplanten Bebauung zugrunde liegende Entwurf des Architekten Helmut Jahn aus dem Jahre 1986 sieht die Errichtung eines achtgeschossigen Geschäftshauses mit einer in Glas, Metall und Werbeflächen aufgelösten Fassade vor, das die Giebelwand des Altbaues auf dem Grund-

stück Kurfürstendamm 71 abdecken und damit den Bereich des Adenauerplatzes entsprechend seiner City-Funktion am Kurfürstendamm aufwerten und seiner Bedeutung im Stadtbild gerecht werden soll. Das geplante Gebäude wird darüber hinaus durch seine Höhe, durch sein Hineinragen in den Straßenraum und seine Werbeträger einen neuen städtebaulich erwünschten Orientierungspunkt am Kurfürstendamm schaffen.

Die geplante Neubebauung weist gegenüber den ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs VII-208 eine etwa 17 % größere Geschoßfläche und eine größere Baukörperhöhe auf, so daß zur Verwirklichung dieses städtebaulich-gestalterisch erwünschten Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs VII-208 erforderlich war. Die Änderungen betreffen im einzelnen die Zahl der Vollgeschosse, die Baugrenzen sowie geringfügig die Straßenbegrenzungslinie.

Die Herstellung notwendiger Stellplätze auf dem Baugrundstück ist wegen seiner geringen Größe nicht möglich, so daß durch Planergänzungsbestimmung geregelt ist, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Garagen unzulässig sind.

Sofern die Herstellung der notwendigen Stellplätze nicht auf einem geeigneten anderen Grundstück möglich ist, wird die Verpflichtung zu ihrer Herstellung durch die Zahlung von Ablösebeträgen zu erfüllen sein, was in Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage des Baugrundstücks auch vertretbar wäre.

Das Vorhabengrundstück liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch Planergänzungsbestimmung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Durch den Bebauungsplanentwurf VII-208 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird entsprochen. Das künftige Baugrundstück ist verkehrstechnisch und leistungsmäßig erschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr verläuft entlang der Lewishamstraße und des Kurfürstendamms mit Haltestellen mehrerer Verkehrslinien - U-Bahn und Bus - direkt vor dem Grundstück Kurfürstendamm 70.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem Bebauungsplanentwurf VII-208 nicht entgegen.

Der am 12. Oktober 1963 festgesetzte Bebauungsplan VII-30 weist für das Baugrundstück und die sonstigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VII-208 liegenden Flächen Straßenland aus. Die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-208 in bezug auf die Gebietsart, Kerngebiet, entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 27. Oktober 1975 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nicht erforderlich.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden bereits vor dem 1. Januar 1977 gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Wegen mangelnder Realisierungsmöglichkeiten des vorgestellten Projektes wurde das Bebauungsplanverfahren auf Grund eines entsprechenden Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg vom 21. Oktober 1976 zunächst nicht weitergeführt.

Nach Änderung des Projektes - vorgesehen war nunmehr ein Gebäude mit bis zu sieben Vollgeschossen sowie geringfügig veränderte Baugrenzen - erfolgte dann doch eine öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und eine Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes. Sie fand in der Zeit vom 3. März bis 3. April 1980 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 18. Dezember 1980 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Januar 1981 S. 188 in der Zeit vom 2. Februar bis einschließlich 2. März 1981 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht

1. von Herrn E., der angeregt hat, die Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71 zu veranlassen, die Vorderfront ihres Hauses im Abstand von etwa 3 m in der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm in demselben architektonischen Stil herumzuziehen;
2. von der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt 2 Berlin, mit der Forderung, die Führung eines in diesem Bereich bereits vorhandenen Kabelkanals durch den Keller des neu zu errichtenden Geschäftshauses zu berücksichtigen und die Rechte der Bundespost auf Einbau, Erweiterung und Unterhaltung der Fernmeldeanlagen durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern;
3. von der Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71, der Oberfinanzdirektion Berlin, die sich gegen die Höhe und das Vorspringen des geplanten Neubaus um etwa 2 m unmittelbar an der Ostseite des bestehenden Altbaues richteten. Es wurde befürchtet, daß der vorspringende hohe Nachbarbau eine Verschattung hervorrufen könnte und angeregt, den Vorsprung auf 1,25 m zu verringern.

Die Grundstückseigentümerin glaubte jedoch noch andere nachbarliche Beeinträchtigungen zu erkennen, wie

- a) verminderten Lichteinfall bei meist vorherrschendem diffusen Tageslicht, durch den Vorsprung des Neubaus, der
 - b) gleichzeitig eine Sichtbehinderung beim Ausblick auf den Kurfürstendamm bewirke und
 - c) die vorgesehene Festsetzung von Kerngebiet unmittelbar neben dem Gebiet, für das ihres Erachtens im Bebauungsplan VII-30 gemischtes Gebiet zwecks Erhaltung der Wohnnutzung ausgewiesen worden sei.
4. von Herrn R., der sich gegen eine Giebelabdeckung des vorhandenen Altbaues wandte, mit der Begründung, daß diese keine Verbesserung der städtebaulichen Situation, sondern nur einen Kostenaufwand für das Land Berlin bedeute. Es wurde angeregt, die Giebelwand künstlerisch zu gestalten und die als Baugrundstück vorgesehene Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm gärtnerisch anzulegen.

Zu den Bedenken und Anregungen von 1. bis 4. ist folgendes zu bemerken:

Die Anregung von 1. konnte nicht in die Planung einbezogen werden, weil an der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm ein städtebaulicher Blickpunkt besonderer Art geschaffen werden soll. Ein 3 m breiter Anbau an ein vorhandenes Gebäude erfüllt diese Zielsetzungen nicht und dürfte gegen den Willen der Eigentümerin dieses Gebäudes auch kaum durchsetzbar sein.

Die Forderung von 2. wurde berücksichtigt, indem der Bauherr sich zur Kostenübernahme für die Verlagerung des Kabelkanals durch den Keller des geplanten Neubaus und Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bundespost zwecks Sicherung ihrer Rechte für den Einbau, die Erweiterung und die Unterhaltung ihrer Fernmeldeanlagen bereit erklärt hat.

Die Prüfung und Wertung der Bedenken von 3. ergab folgendes:

Bei der Untersuchung eines Modells auf dem Sonnensimulator konnte beobachtet werden, daß täglich ab dem späten Vormittag keinerlei Verschattung der Fassade des Hauses Kurfürstendamm 71 mehr und in der Zeit davor eine teilweise aber ständige abnehmende Verschattung festzustellen war.

Die von der Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71 vorgebrachte Befürchtung einer Verschattung ihres Gebäudes ist demnach in gewissem Umfang zumindest für die Vormittagsstunden zutreffend. Auch eine gewisse Verminderung des Lichteinfalls in die dem Neubau unmittelbar benachbarten Räume des Altbaus insgesamt bei vorherrschend diffusem Tageslicht und eine Einschränkung des Ausblicks auf den östlichen Abschnitt des Kurfürstendamms von diesen Räumen durch den Vorsprung des Neubaus ist nicht zu verneinen - jedoch sind diese Beeinträchtigungen nicht als schwerwiegend zu bewerten, so daß sie die von der Grundstückseigentümerin geforderte Reduzierung des Vorsprungs auf 1,25 m nicht rechtfertigen.

Dem städtebaulichen Ziel, an dieser Stelle des Adenauerplatzes und des Kurfürstendamms mit einer der exponierten Lage und der Bedeutung für den Platz- und Straßenraum entsprechenden Bebauung eine nachhaltige bau- und stadtgestalterische Aufwertung zu erreichen, wird durch den vorliegenden Entwurf in höchstem Maße entsprochen.

- Der Entwurf hebt sich bewußt auf einer atypischen Grundstückssituation vom historischen Bestand ab und antwortet in seiner Höhenentwicklung auf die Breite des Adenauerplatzes und seiner westlichen Platzwandausbildung.
- Die Platzkante Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm erfährt gerade durch den Vorsprung des Baukörpers in den Straßenraum eine besondere Betonung. Es entsteht somit am Adenauerplatz und im Verlauf des Kurfürstendamms an dieser Stelle ein Gebäude, das in seiner charakteristischen Ausformung zu einem städtebaulich wirkungsvollen Orientierungspunkt wird.

Zu den bezüglich der Gebietsausweisung vorgebrachten Bedenken der Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71 ist zu bemerken, daß diese ihr Gebäude selbst als Geschäftshaus und Vergnügungsstätte nutzt. Sie wendet sich damit auch zu Unrecht gegen eine Festsetzung der Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm als Kerngebiet. Im übrigen dienen auch gemischte Bauflächen nicht primär einer Wohnnutzung.

Auswirkungen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Gebäudes Kurfürstendamm 71 hat die Kerngebietszuordnung seiner Giebelabdeckung nicht.

Insgesamt sind die von der Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71 für ihr Gebäude befürchteten Auswirkungen des Neubaus als zumutbar einzustufen, da durch den Vorsprung des Neubaus die Beleuchtung des Gebäudes und der Ausblick auf den Kurfürstendamm nicht unzumutbar beeinträchtigen werden.

Die Bedenken müssen daher angesichts des Gewichts der städtebaulichen Zielsetzung, an dieser Stelle mit dem geplanten Gebäude einen wirkungsvollen Beitrag zu Verbesserung des Stadtbildes zu leisten, zurückstehen.

Die Bedenken von 4. konnten nicht berücksichtigt werden, weil

- eine Abdeckung des Giebels des Hauses Kurfürstendamm 71 durch einen Neubau als wünschenswerte städtebauliche Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation anzusehen ist und
- die Kosten für den Neubau nicht vom Land Berlin, sondern vom Bauträger getragen werden.

Aufgrund des Verfahrensstandes wurde für das vorgelegte Projekt das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 des Bundesbaugesetzes, die "Planreife", mit Datum vom 29. Oktober 1981 bestätigt. Auch dieses Projekt wurde jedoch aufgrund von mehreren Änderungen und von Finanzierungsproblemen nicht weiter verfolgt.

Der nunmehr der geplanten Bebauung zugrunde liegende, den städtebaulichen Zielen gerecht werdende Entwurf des Architekten Jahn aus dem Jahre 1986 erforderte wegen der nunmehr vorgesehenen acht Vollgeschosse sowie zum Teil veränderter Baugrenzen eine erneute Änderung des Bebauungsplanes, die im Deckblatt vom 3. Februar 1989 ihren Niederschlag gefunden hat.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 7. März 1989.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs wurde wegen des Deckblattes nach vorausgegangener erneuter Trägerbeteiligung und nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 20. März 1989 auf Seite 897 in der Zeit vom 10. April bis zum 12. Mai 1989 eine erneute Auslegung durchgeführt. Hierbei kam § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuchs zur Anwendung.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan mit Deckblatt vom 3. Februar 1989 wurden erneut von der Oberfinanzdirektion Berlin mit im wesentlichen gleichem Inhalt wie bei der öffentlichen Auslegung vorgebracht, wobei nunmehr darum gebeten wurde, auf den Vorsprung des Gebäudes gänzlich zu verzichten.

Die gegenüber dem Planungsstand bei der öffentlichen Auslegung im Jahre 1981 nunmehr vorgesehenen Änderungen rechtfertigen allerdings letztlich keine andere Einschätzung und Abwägung der bereits damals von der Eigentümerin des benachbarten Grundstücks vorgetragenen Bedenken gegen die genannten Belange der Stadtgestaltung.

Der Vorsprung des Neubaus unmittelbar an der Ostseite des benachbarten Altbaus beträgt unverändert 2 m, weist jedoch jetzt keine Rundung mehr, sondern eine rechtwinklige Form auf, was gegenüber dem seinerzeit auf dem Sonnensimulator untersuchten Baukörper zu einer geringfügig längeren Verschattung der dem Neubau unmittelbar benachbarten Räume des Altbaus führt.

Die übrigen Veränderungen des Projekts - die Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf acht und die zum Kurfürstendamm gerichtete spitzwinklige Fassadenausformung - werden ebenfalls zu einer geringfügig längeren Verschattung der unmittelbar benachbarten Räume führen, insgesamt jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung bewirken. Die Fassadenausbildung des Altbaus mit der großflächigen zum Kurfürstendamm orientierten Erkerfront läßt im übrigen für die dort befindlichen Räume eine unverändert gute Beleuchtung erwarten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf weist unter dem Aspekt der angestrebten stadtgestalterischen Aufwertung des Adenauerplatzes und als gewünschter Orientierungspunkt am Kurfürstendamm im Vergleich zu den früheren Planungen eine besondere Prägnanz und gestalterische Qualität auf. Sowohl die Gebäudehöhe als auch die Mehrausnutzung des geplanten Vorhabens entspricht der Entwicklung anderer Einzelprojekte im Bereich des Kurfürstendamms und ist in dieser besonderen Citylage städtebaulich verträglich und erwünscht.

Nach abschließender Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander und unter Einbeziehung der bereits anläßlich der öffentlichen Auslegung im Jahre 1981 erfolgten Wertung der unterschiedlichen Belange müssen deshalb die Bedenken der Eigentümerin des Grundstücks Kurfürstendamm 71 angesichts der nach wie vor verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, an dieser Stelle eine nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes zu erreichen, zurückstehen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 3. Februar 1989 am 21. September 1989 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

In Anwendung des § 33 des Baugesetzbuchs wurde die Zulässigkeit des geänderten Vorhabens auf der Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm unter der Voraussetzung, daß der Antragsteller die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt, die Erschließung des Geländes gesichert und der Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze in bauordnungsrechtlich einwandfreier Weise entsprochen wird, am 29. Januar 1990 bestätigt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem folgendes fest:

1. für das Baugrundstück Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm und oberhalb eines Teiles der Straßenverkehrsflächen als Art der Nutzung Kerngebiet,
 - 1.1 im Erdgeschoß einen 2,72 m tiefen Baukörper durch Baugrenzen,
 - 1.2 für das zweite bis achte Vollgeschoß einen 7,0 m tiefen Baukörper durch Baugrenzen, der zum Kurfürstendamm hin dreieckförmig auskragt,
2. Straßenverkehrsfläche durch Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Lewishamstraße und des Kurfürstendamms.

Durch die Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- b) Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- c) Innerhalb der Fläche CDEFC ist oberhalb des 1. Vollgeschosses eine Überdachung zulässig.
- d) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x - bezogen auf Heizöl EL - und NO_x - bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) stellt das Vorhabengrundstück und das umliegende Areal als Kerngebiet mit der mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl 2,4 und entlang des Kurfürstendamms Einzelhandelskonzentration sowie Flächen für übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dar.

Die durch die Baukörperausweisung erreichte Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (das Vorhaben erreicht allein bezogen auf das Baugrundstück eine Geschoßflächenzahl von 8,0 die sich - würden die im Interesse einer angemessenen Bebauungstiefe notwendigen über die Straßenverkehrsfläche auskragenden Bauteile hinzugerechnet - auf etwa 18,0 erhöhen würde) und gegenüber der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 77 für Kerngebiete höchstzulässigen Geschoßflächenzahl 2,4, ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und nach § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung aus den bereits dargelegten besonderen städtebaulichen Gründen (Giebelabdeckung, besonders schwierig zu bebauendes Restgrundstück, städtebaulich hervorragende Stadtlage, Landmarkenfunktion) gerechtfertigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch das hohe Nutzungsmaß für das nur sehr kleine und nicht vergrößerbare Baugrundstück nicht berührt; sonstige öffentliche Belange stehen diesem Nutzungsmaß nicht entgegen. Neben städtebaulich-gestalterischen Gründen sprechen auch wirtschaftliche (hoher Gründungsaufwand) und stadtwirtschaftliche Gründe für die intensive bauliche Nutzung des zudem auch zum öffentlichen Nahverkehr günstig gelegenen Bereichs. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Bei der vollständigen Überbauung des Baugrundstücks ist davon auszugehen, daß von der Ausnahmeregelung des § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung 77 kein Gebrauch gemacht wird.

Der Bebauungsplan setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit dem 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 Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem 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:

Siehe Ausführungen zu A. I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und zu III. Inhalt des Planes. Hinzuzufügen ist, daß sich Auswirkungen auf die Umwelt von Gewicht weder aus der Bebauung und Nutzung der Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

Das durch die Neubebauung erreichte höhere Nutzungsmaß gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß gewährleistet gesunde Arbeitsverhältnisse und es wird damit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität und des Stadtbildes insgesamt geleistet. Die zu bebauende Fläche ist bereits jetzt als Teil der Straßenverkehrsfläche weitestgehend versiegelt.

Außerdem wird aufgrund der Lage der Teilfläche der Lewishamstraße Ecke Kurfürstendamm und des umliegenden Areals im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, in dem Nutzungseinschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind, - wie bereits ausgeführt - durch Planergänzungsbestimmung geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Berlin, den 19. Juni 1991

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg. Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen