



II 6 A 2  
H. E. 26.6.  
176.123

## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-95 für die Grundstücke Westfälische Straße 6 / Konstanzer Straße 46 / Brandenburgische Straße 57, Brandenburgische Straße 51 / Münstersche Straße 7-9 (teilweise), Brandenburgische Straße 53 (teilweise), für die Konstanzer Straße zwischen Brandenburgische Straße und Westfälische Straße und für eine Teilfläche der Westfälischen Straße im Bezirk Wilmersdorf

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 IX-95 für die Grundstücke Westfälische Straße 6 / Konstanzer Straße 46 / Brandenburgische Straße 57, Brandenburgische Straße 51 / Münstersche Straße 7-9 (teilweise), Brandenburgische Straße 53 (teilweise), für die Konstanzer Straße zwischen Brandenburgische Straße und Westfälische Straße und für eine Teilfläche der Westfälischen Straße im Bezirk Wilmersdorf

Vom 21. Mai 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. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan IX-95 vom 26. Juli 1972 für die Grundstücke Westfälische Straße 6 / Konstanzer Straße 46 / Brandenburgische Straße 57, Brandenburgische Straße 51 / Münstersche Straße 7-9 (teilweise), Brandenburgische Straße 53 (teilweise), für die Konstanzer Straße zwischen Brandenburgische Straße und Westfälische Straße und für eine Teilfläche der Westfälischen Straße im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung vom 4. November 1961 (GVBl. S. 1620) festgesetzten Bebauungsplan IX-17 für das Gelände zwischen Ballenstedter Straße, Brandenburgische Straße, Sauerländer Straße, Westfälische Straße und Eisenbahnstraße im Bezirk Wilmersdorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

## § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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 Errichtung eines städtebaulich erwünschten Bürohauses auf dem Grundstück Westfälische Straße 6 - Konstanzer Straße 46 / Brandenburgische Straße 57. Das Gebäude ist unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bereits errichtet worden. Das Grundstück ist inzwischen von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) erworben worden.

Die architektonisch befriedigende Neubebauung soll an dieser im Stadtbild hervortretenden Stelle im Schnittpunkt der Straßenzüge Brandenburgische Straße / Konstanzer Straße und Westfälische Straße / Konstanzer Straße zu einer Bereicherung des Stadtbildes in der unmittelbaren Nachbarschaft des Verwaltungsstandortes am Fehrbelliner Platz beitragen. Sie berücksichtigt zudem die Erweiterungsbedürfnisse der BfA.

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um die Bebauung zu sichern und zugleich die Rechtsgrundlage zur Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen als Straßenverkehrsflächen zu schaffen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im gemischten Gebiet der Baustufe V/3 und zu einem geringen Teil im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3.

Die vom Bebauungsplan IX-95 erfaßte kleine Teilfläche des Bebauungsplanbereiches IX-17 war bislang als Straßenland bzw. als zu einem Schutzstreifen für die Leitungsverwaltungen gehörige private Grünfläche festgesetzt.

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), stellt das Gelände als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ und eine kleine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschossflächenzahl 0,6 dar.

## II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ordnet das Baugrundstück dem Kerngebiet zu und setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) für ein- bis dreizehngeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest.

Durch Nebenzeichnungen wurden u. a. brückenartige Verbindungsbauwerke zwischen den baulichen Anlagen innerhalb des Baugrundstücks im zulässigen dritten bis sechsten Vollgeschoß und zwischen den Dienstgebäuden der BfA beiderseits der Westfälischen Straße im zulässigen dritten und vierten Vollgeschoß festgesetzt. Ferner wurden Flächen für Stellplätze mit einer zulässigen Ebene bzw. mit zwei zulässigen Ebenen festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Mit der Umwandlung des Standortes für den Gemeinbedarf in Kerngebiet werden die Grundzüge der Planung nicht verändert, weil die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltungsgebäude -) auch mit

den Merkmalen eines Kerngebietes vereinbar ist und der Charakter des umgebenden Gebietes durch die Ausweisung des Kerngebietes, wenn überhaupt, nur unbedeutend verändert werden könnte.

Die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für Kerngebiete höchstzulässigen Nutzungsmaßes bis zu der Geschossflächenzahl 2,6 führt ebenfalls zu keiner Änderung der Grundzüge der Planung, weil der Flächennutzungsplan für Gemeinbedarfsflächen keine Nutzungsmaße darstellt. Die Anhebung steht im Zusammenhang mit der Absicht, das Grundstück wegen seiner zentralen Lage im innerstädtischen, überwiegend bebauten und verkehrlich sehr gut erschlossenen Gebiet einer der planerischen und städtebaulichen Konzeption entsprechenden, intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die höheren Ausnutzung ist nach § 17 Abs. 9 der Neufassung der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und die erforderlichen Stellplätze einwandfrei untergebracht sind, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen dem höheren Nutzungsmaß nicht entgegen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) die Höhenlage der baulichen Anlage auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit zwei zulässigen Ebenen sich daraus bestimmt, daß eine Gebäuhöhe von 40,0 m über NN nicht überschritten werden darf;
- b) eine im Bebauungsplan bezeichnete Fläche der Baugrundstücke Brandenburgische Straße 53 und 51 / Münstersche Straße 7-9 westlich eines künftigen U-Bahn-Ein- und Ausganges, die als nicht überbaubare Fläche dieser Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wurde, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten ist und daher nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf.

Im Interesse der besseren Verkehrsübersicht wurde unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Brandenburgische Straße 53 der westliche Kreuzungsbereich der Brandenburgischen Straße und der Konstanzer Straße für eine notwendige Abbiegespur aufgeweitet. Darüber hinaus sind an einigen Straßeneinmündungen Eckabschrägungen festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits durch den Bebauungsplan IX-17 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie für einen kleinen Abschnitt der Brandenburgischen Straße; an Stelle der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 5. Oktober 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 11. Dezember 1972 bis 11. Januar 1973 öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan nicht vorgebracht.

## 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. 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:*

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben entstehen nach Angabe des Bezirksamts nicht mehr.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 29. Mai 1973

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen