



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-90 für das Gelände zwischen Konstanzer Straße, Westfälische Straße, Fehrbelliner Platz, Hohenzollerndamm und Ruhrstraße sowie für Teilflächen der Grundstücke Konstanzer Straße 22-25, Westfälische Straße 88 und Ruhrstraße 5 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-90 für das Gelände zwischen Konstanzer Straße, Westfälische Straße, Fehrbelliner Platz, Hohenzollerndamm und Ruhrstraße sowie für Teilflächen der Grundstücke Konstanzer Straße 22-25, Westfälische Straße 88 und Ruhrstraße 5 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 7. Januar 1974

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-90 vom 16. Januar 1970 mit Deckblatt vom 11. Dezember 1973 für das Gelände zwischen Konstanzer Straße, Westfälische Straße, Fehrbelliner Platz, Hohenzollerndamm und Ruhrstraße sowie für Teilflächen der Grundstücke Konstanzer Straße 22-25, Westfälische Straße 88 und Ruhrstraße 5 im Bezirk Wilmersdorf 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.

Die Veröffentlichungen des Abgeordnetenhauses sind beim Kulturbuchverlag Berlin, 1 Berlin 30, Passauer Straße 4, Telefon 2 13 60 71, zu beziehen.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die städtebaulich erwünschte Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Ladenpassage am Rande des Fehrbelliner Platzes auf dem Grundstück Westfälische Straße 89-90 / Fehrbelliner Platz 5 / Hohenzollerndamm 32 / Ruhrstraße 1-4 / Konstanzer Straße 40/43.

Das Bauvorhaben - ein Bürogebäude der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) - konnte unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt und bereits errichtet werden.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme von Teilflächen privater Grundstücke für die Verbreiterung der Konstanzer Straße als Straßenverkehrsfläche und regelt zugleich Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für das Baugrundstück der BfA.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände fast ausschließlich im gemischten Gebiet der Baustufe V/3 und geringfügig im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/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 überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltungsgebäude“ dar. Ein schmaler Straßenlandstreifen am Fehrbelliner Platz ist als Kerngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 2,0 ausgewiesen worden. Die Grundstücke westlich der Konstanzer Straße sind als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 0,6 ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Das Baugrundstück wurde mit Rücksicht auf die im Erdgeschoß des Neubaus am Hohenzollerndamm aus städtebaulichen Gründen erwünschte Ladennutzung dem Kerngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der Konstanzer Straße und für Teilabschnitte der Westfälischen Straße, des Fehrbelliner Platzes, des Hohenzollerndammes und der Ruhrstraße;
2. die überbaubaren Grundstücksflächen für das Baugrundstück (Baukörperausweisung) für die ein- bis zehngeschossigen baulichen Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
3. eine Fläche für Stellplätze mit einer zulässigen Ebene zur Unterbringung eines Teiles der erforderlichen Stellplätze. Weitere Stellplätze werden in als Vorschlag eingetragenen ebenerdigen Stellplatzflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstücks und in einer Tiefgarage unter dem Neubau Brandenburgische Straße Ecke Hohenzollerndamm nachgewiesen. Für den übrigen Stellplatzbedarf steht ein Stellplatzgebäude nördlich der Westfälischen Straße auf der Westseite der Konstanzer Straße zur Verfügung.

Durch eine Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Grundstücke Konstanzer Straße 22-25, Westfälische Straße 88 und Ruhrstraße 5 zugleich Baugrenze ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Mit der Ausweisung des Standortes für den Gemeinbedarf als 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, zumal der Standort in vollem Umfang mit Bürogebäuden bebaut ist und

entsprechend genutzt wird. Mit der Umwandlung wurde öffentlichen Belangen (Sicherung einer angemessenen Nahversorgung) Rechnung getragen.

Der im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellte schmale Straßenlandstreifen am Fehrbelliner Platz gehört zum Fußgängerbereich des Platzes. Nach den Plänen für die Platzgestaltung wurde hier ein überdachter U-Bahnein- und -ausgang mit Verbindung zu der im Erdgeschoß des Bürogebäudes eingerichteten Ladenpassage und zu dem Bürogebäude selbst hergestellt.

Die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für Kerngebiete höchstzulässigen Nutzungsmaßes bis zu der Geschoßflächenzahl 3,4 für die gesamte Alt- und Neubebauung der BfA 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 Lage im überwiegend intensiv bebauten, verkehrlich sehr gut erschlossenen und für Berlin bedeutenden Verwaltungszentrum am Fehrbelliner Platz einer der planerischen und städtebaulichen Konzeption entsprechenden, die Belange der Bundesverwaltung berücksichtigenden intensiven baulichen Nutzung zuzuführen und damit zu einer besseren Platzgestaltung beizutragen. Die höhere Ausnutzung ist daher nach § 17 Abs. 3 und 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze sind einwandfrei untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Sonstige öffentliche Belange stehen dem höheren Nutzungsmaß nicht entgegen.

Zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens in der Konstanzer Straße, der als überörtlicher Hauptverkehrsstraße mit Verbindung zum Wilmersdorfer Abzweig der Bundesautobahn (Stadtring Berlin) nach Fertigstellung der Zu- und Abfahrtstelle der Autobahn für den Durchgangsverkehr besondere Bedeutung zukommt, war die Festsetzung von Teilflächen der privaten Grundstücke Konstanzer Straße 22-25 für die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erforderlich.

Die gegenstandslos gewordenen, förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und 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. März 1970 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 23. März bis 23. April 1970 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von Frau Anette Goldschmidt, Eigentümerin des Grundstückes Konstanzer Straße 23, vorgebracht. Sie richteten sich im wesentlichen gegen die vorgesehene Inanspruchnahme eines 2,50 m tiefen Vorgartenstreifens ihres Baugrundstücks als Straßenverkehrsfläche für die Verbreiterung der Konstanzer Straße.

Zur Begründung der gegen den Inhalt des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken wurde ausgeführt, daß die Straßenverbreiterung zwar notwendig sei, jedoch nicht eingesehen werden könne, daß im Grunde wertvolles innerstädtisches privates Bauland für die Anlegung eines begrünten Fahrbahnteilers zwischen den Richtungsfahrbahnen verwendet werden solle, zumal der geplante Fahrbahnteiler in diesem Bereich seinen Zweck verfehle und eine Behinderung für den fließenden Verkehr und für die Anlieger darstelle.

In dem Kreuzungsbereich der Konstanzer Straße mit der Ruhrstraße entstehe durch den südlich angrenzenden versetzt geführten Fahrbahnabschnitt ohne Fahrbahnteiler für die Richtungsfahrbahnen ein Gefahrenpunkt für die Verkehrsteilnehmer und die Kreuzung mit der Westfälischen Straße, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht enthalte, sei bei näherer Betrachtung verkehrsmäßig nicht funktionsfähig.

Die Eigentümerin regte an, ihr für die abzutretende Grundstücksfläche eine entsprechende Fläche des angrenzenden, berlineigenen Grundstücks Konstanzer Straße 22 zu übereignen, auf der sie eine weitere Garage zu errichten beabsichtige.

Außerdem werde vorausgesetzt, daß Berlin sämtliche mit der Durchführung der Maßnahme entstehenden Kosten übernehme.

Zu diesen Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

Das Bezirksamt hat nach nochmaliger Prüfung der Sachlage eine Einschränkung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der Breite des Gehweges in Kauf genommen, nach der die Straßenbegrenzungslinie der Konstanzer Straße soweit nach Osten verlegt wurde, daß nur noch die Inanspruchnahme eines Grundstücksstreifens von etwa 0,60 m Tiefe für den notwendigen Umbau der Straße erforderlich wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die als Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmende Grundstücksfläche konnten daher eingeschränkt und der Bebauungsplan durch das Deckblatt entsprechend geändert werden.

Die Bedenken und Anregungen wurden auch danach aufrechterhalten. Eine weitergehende Berücksichtigung der Bedenken war jedoch nicht möglich, da der Umbau der Konstanzer Straße in dem nach dem Deckblatt vorgesehenen Umfang aus folgenden Gründen notwendig ist:

Die Konstanzer Straße ist - wie bereits ausgeführt - als überörtliche Hauptverkehrsstraße Teilstück einer der wichtigsten Verkehrsverbindungen im Bezirk Wilmersdorf zum Citygebiet und darüber hinaus eine bedeutende Zubringer- und Verbindungsstraße im Anschlußverkehr zu den anderen Berliner Bezirken. Auf Grund der in diesem Abschnitt geringen Fahrbahnbreite ist dieser Teil des Straßenzuges schon jetzt bis über die Grenze seiner Leistungsfähigkeit belastet.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs war eine Lösung zu finden, die auch dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach dem geplanten Ausbau der Anschlüsse an die Bundesautobahn - Stadtring Berlin - und an den Wilmersdorfer Abzweig gerecht wird. Ein funktionsfähiger Verkehrsablauf läßt sich nach dem Ergebnis der verkehrsplanerischen Untersuchungen nur durch den Umbau mit dem Ziel der Verbreiterung der Straße erreichen. Hierzu ist in geringem Umfange die Inanspruchnahme von Teilflächen der angrenzenden privaten Grundstücke unumgänglich.

Eine Verbreiterung der Konstanzer Straße zu Lasten der Grundstücke auf der Ostseite würde im Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein verkehrstechnisch nicht vertretbares Versetzen der Straßentrasse nach Osten und in dem südlich angrenzenden Abschnitt einen nicht zu vertretenden Eingriff in die wertvolle Bausubstanz erfordern.

Der vorgesehene Ausbau mit zwei durch einen Mittelstreifen getrennten Richtungsfahrbahnen mit je drei Fahrspuren ist eine Mindestforderung an einen leistungsfähigen Straßenquerschnitt an dieser Stelle.

Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Teil: Querschnittgestaltung - ist bei sechsspurigen Fahrbahnen aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Mittelstreifen unentbehrlich, um die Gefahr von Frontalzusammenstößen weitgehend auszuschließen und das gefährliche Wenden in die Gegenrichtung zu verhindern. Weiterhin ist der Mittelstreifen für die Verkehrssicherheit der Fußgänger notwendig, der es ihnen im Bereich der Fußgängerüberwege an den Straßeneinmündungen gestattet, sich nach der Überquerung einer Richtungsfahrbahn geschützt aufzustellen, um den Verkehr aus der Gegenrichtung abwarten zu können. Das Überqueren einer sechsspurigen Fahrbahn (Breite etwa 17,0 m) ohne Mittelstreifen würde für den Fußgänger auf jeden Fall eine erhöhte Gefahr bedeuten.

Der Mittelstreifen in der Konstanzer Straße stellt daher keine Behinderung des fließenden Verkehrs dar, sondern im Gegenteil ein Sicherheitsbedürfnis der Verkehrsteilnehmer berücksichtigende Notwendigkeit. Nach Durchführung der Straßenbaumaßnahmen werden der Kreuzungsbereich der Konstanzer Straße mit der Ruhrstraße ebenso wenig einen Gefahrenpunkt für die Verkehrsteilnehmer bilden wie der Kreuzungsbereich Konstanzer Straße - Westfälische Straße.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus den genannten Gründen nur in dem zuvor geschilderten Umfang berücksichtigt werden.

Die mit der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche zusammenhängenden Fragen der Entschädigung sowie der Gestellung einer Ersatzlandfläche können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden; ihre Regelung muß gegebenenfalls im Rahmen der Durchführung der Maßnahme einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes werden

1. Einnahmen in noch nicht ermittelter Höhe durch die Veräußerung von etwa 100 qm berlineigener Flächen erzielt und
2. die Kosten für den Umbau der Konstanzer Straße zwischen Westfälische Straße und Hohenzollern-damm etwa 1 000 000,- DM betragen.

Die Mittel zu 2. sind ab 1972 unter Abschnitt 42 02 HSt. 720 26 (Grunderwerb unter Abschnitt 42 02 HSt. 820 20) eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 18. Januar 1974

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen