



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-112 für die Grundstücke Paulsborner Straße 88, 88 a, Eisenbahnstraße 9, 11-12, 14-16 und Albrecht-Achilles-Straße 52-53 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-112 für die Grundstücke Paulsborner Straße 88, 88 a, Eisenbahnstraße 9, 11-12, 14-16 und Albrecht-Achilles-Straße 52-53 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 9. November 1972

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-112 vom 28. Februar 1972 für die Grundstücke Paulsborner Straße 88, 88 a, Eisenbahnstraße 9, 11-12, 14-16 und Albrecht-Achilles-Straße 52-53 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.

## A. Begründung:

## I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Absichten von zwei privaten Unternehmen - eines Eigentümers und eines Erbbauberechtigten -, auf ihren Grundstücken entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen mehrgeschossige Wohngebäude mit etwa 500 Wohnungen, Läden sowie zwei Stellplatzgebäude zu errichten. Ferner waren die der Erschließung dienenden Straßenverkehrsflächen zu sichern.

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konnten die Vorhaben genehmigt und bereits fertiggestellt werden. Die gegliederte und bis zu zwölf Vollgeschossen gestaffelte Neubebauung trägt zu einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung im Stadtbild bei.

Der Bebauungsplan sichert den neugeschaffenen städtebaulichen Zustand und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Bebauungsplan in der Fassung vom 23. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke mit Ausnahme eines 40,0 m breiten Geländestreifens entlang der Paulsborner Straße, der zur Baustufe V/3 gehört, im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3.

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), stellte das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 dar.

## II. Inhalt des Planes

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke wurden in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen u. a. fest:

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Paulsborner Straße, der Eisenbahnstraße und der Albrecht-Achilles-Straße;
2. a) auf dem Baugrundstück Paulsborner Straße 88 bis 88 a Ecke Eisenbahnstraße 9 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für ein- bis fünfgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Durch eine Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß innerhalb der im Bebauungsplan mit dem Buchstaben A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu zwölf Vollgeschossen zugelassen werden können, wenn die Geschoßflächenzahl 2,0 nicht überschritten wird;
- b) auf den Baugrundstücken Eisenbahnstraße 11-12, 14-16 und Albrecht-Achilles-Straße 52-53 die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) durch Baugrenzen für ein- bis achtgeschossige bauliche Anlagen unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
3. Flächen für ein Stellplatzgebäude mit zwei Ebenen und für ein Stellplatzgebäude mit einer beziehungsweise zwei Ebenen zur Unterbringung des überwiegenden Teiles der für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze.

Die übrigen Stellplätze werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen in Form der als Vorschlag eingetragenen ebenerdigen Stellplätze nachgewiesen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) die Festsetzung der Flächen für Stellplätze bei Bedarf weitere benötigten Stellplätze nicht ausschließt, die auf diesen Flächen nicht untergebracht werden können;
- b) sich die Höhenlage der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche für das Stellplatzgebäude mit zwei Ebenen daraus bestimmt, daß eine Gebäudehöhe von 38,80 m über NN nicht überschritten werden darf;
- c) sich die Höhenlage der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für das Stellplatzgebäude mit einer beziehungsweise zwei Ebenen daraus bestimmen, daß eine Gebäudehöhe einschließlich Erdaufschüttung von 40,50 m über NN im Bereich des Teiles mit einer Ebene und von 43,50 m über NN im Bereich des Teiles mit zwei Ebenen nicht überschritten werden darf;
- d) das Dach der baulichen Anlage innerhalb der festgesetzten Flächen für das Stellplatzgebäude mit einer beziehungsweise zwei Ebenen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist;
- e) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da diese Anlagen in dem überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehenen Gebiet ohnehin nicht in Betracht kommen.

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 Neubebauung bis zu einer Geschoßflächenzahl von 2,0 ist als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes steht im Zusammenhang mit der Absicht, die Grundstücke wegen ihrer zentralen Lage im innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebiet einer der planerischen und städtebaulichen Konzeption entsprechenden intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die höhere Ausnutzung ist nach § 17 Abs. 9 der Neufassung der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden weitgehend in Stellplatzgebäuden untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und ausreichend große Grün- und Freiräume verbleiben. Das Dach einer dieser baulichen Anlagen muß zudem - wie zu den mittels Planergänzungsbestimmung getroffenen Regelungen bereits ausgeführt - nach entsprechender Erdaufschüttung begrünt, gärtnerisch angelegt werden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, da der Flächennutzungsplan für dieses Gebiet das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt und die Grundstücke flächenmäßig nur einen kleinen Teil dieses Gebietes umfassen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben.

## 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 Wilmerdorf hat dem Bebauungsplan am 4. Mai 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 13. Juni bis 13. Juli 1972 öffentlich ausgelegen. 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:*

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 20. November 1972

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen