



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes ~~IX-114~~  
für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm, Sächsische Straße,  
Mannheimer Straße, Mansfelder Straße, Barstraße und Fehrbelliner Platz  
im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

### Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-114  
für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm,  
Sächsische Straße, Mannheimer Straße, Mansfelder Straße,  
Barstraße und Fehrbelliner Platz im Bezirk Wilmersdorf

Vom 26. Oktober 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan IX-114 vom 8. Februar 1971 für das Gelände zwischen Hohenzollerndamm, Sächsische Straße, Mannheimer Straße, Mansfelder Straße, Barstraße und Fehrbelliner Platz 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

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurde im Zusammenhang mit dem Bau der U-Bahnlinie 7 die verkehrliche Neugestaltung des Fehrbelliner Platzes in Angriff genommen und weitgehend durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Straßenbaumaßnahme und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der im Planbereich liegenden Grundstücke. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), geändert durch den 1. Änderungsplan vom 25. Mai 1970 (ABl. 1971 S. 427) – sind diese Grundstücke als Kerngebiet mit der Geschosßflächenzahl 2,0 bzw. als Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Verwaltungsgebäude – dargestellt.

Die Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus.

### II. Inhalt des Planes

Die Brandenburgische Straße und der Hohenzollerndamm wurden im Kreuzungsbereich am Fehrbelliner Platz zur Bewältigung des fließenden und abbiegenden Verkehrs verbreitert und erhielten je zwei durch einen Mittelstreifen getrennte Richtungsfahrbahnen. Der zum Teil vorhandene Kreisverkehr am Fehrbelliner Platz wurde dabei zu Gunsten der Anlage von Stellplätzen aufgegeben.

Der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Für die Grundstücke Hohenzollerndamm 181-182, Sächsische Straße 32-33 und Sächsische Straße 35-37, Brandenburgische Straße 12-14 wurden Kerngebiet, 5 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosßflächenzahl 2,0 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende nicht überbaubare Fläche Hohenzollerndamm Ecke Sächsische Straße darf gemäß Planergänzungsbestimmung nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.
2. Das Grundstück Brandenburgische Straße 15, Fehrbelliner Platz 2, Hohenzollerndamm 180 und Sächsische Straße 34 wurde als dem Kerngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Anlagen für Zwecke der öffentlichen Verwaltung – festgesetzt, wobei die überbaubare Fläche entsprechend der vorhandenen Bebauung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt wurde und als Maß der Nutzung 1, 4 und 5 zulässige Vollgeschosse bzw. durch Nebenzeichnung für die Überbauung der Brandenburgischen Straße und des Hohenzollerndammes 3 bis 5 zulässige Vollgeschosse festgesetzt wurden. Eine Überdachung des im Erdgeschoß gelegenen Eingangstraktes darf die Baulinie entsprechend der Planfestsetzung ausnahmsweise überschreiten.

Das Bürogebäude auf dem Grundstück Fehrbelliner Platz 2 ist in dem der Bauordnung für Berlin als Anlage beigefügten Verzeichnis der Baudenkmale aufgeführt.

Für das Grundstück Fehrbelliner Platz 3, Brandenburgische Straße 67-68, Mannheimer Straße 1-2, Mansfelder Straße 2/6 und Barstraße 57-61 wurden Kerngebiet, 5 zulässige Vollgeschosse – durch Nebenzeichnung für die Überbauung der Brandenburgischen Straße und der Barstraße 3 bis 5 zulässige Vollgeschosse –, die Grundflächenzahl 0,5 und die Geschosßflächenzahl 2,4 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Darstellung der Geschosßflächenzahl 2,0 im Flächennutzungsplan von 1965 stellte das bei seiner Aufstellung gemäß der Baunutzungsverordnung von 1962 höchstzulässige Nutzungsmaß für Kerngebiete dar. Wäre der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung von 1968 aufgestellt worden, wäre mit Sicherheit für dieses Gebiet das zulässige Höchstmaß von

2,4 dargestellt worden. Die Überschreitung der Geschoßflächenzahl 2,0 bis zur Geschoßflächenzahl 2,4 ist daher als Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die Überschreitung der nach § 17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung bei 5 zulässigen Vollgeschossen höchstzulässigen Geschoßflächenzahl ist nach § 17 Abs.8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, weil es hierdurch einerseits möglich wird, mehr als 5 Vollgeschosse auf dem in Rede stehenden Grundstück im Interesse der einwandfreien Einordnung des denkmalgeschützten Gebäudes Fehrbelliner Platz 2 in seine Umgebung von einer Ausnahmebewährung abhängig zu machen, andererseits aber die im Verwaltungszentrum Fehrbelliner Platz erwünschte und überwiegend vorhandene intensive Ausnutzung des Baulandes gesichert bleibt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Anhebung der Geschoßflächenzahl nicht entgegen.

Wie im Bebauungsplan festgesetzt, kann die Baulinie A-B ausnahmsweise von Gebäudeteilen bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

Eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 30 m, gerechnet von den Baulinien bzw. Baugrenzen an, bis zu 45 m kann - abgesehen von dem denkmalgeschützten Gebäude, für das die Bebauungstiefenregelung nicht gilt - zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs.5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben. Gegebenen Anregungen wurde gefolgt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 10. März 1971 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs.6 des

Bundesbaugesetzes in der Zeit von 13. April bis einschließlich 13. Mai 1971 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

#### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallende U-Bahnteilbaumaßnahme sind in den Kosten des Gesamtprojektes „Bau der U-Bahnlinie 7 (H) Mehringdamm-Rohrdamm“ enthalten, die mit 540 Mio DM veranschlagt wurden.

Der haushaltsmäßige Ansatz für 1971 in Höhe von 37,5 Mio DM ist als Kapitalzuführung an die BVG beim Abschnitt 8910 Hst. 831 20 vorgesehen.

Die Regulierung der oberirdischen Tiefbaumaßnahmen wird aus der Baumaßnahme „Ausbau der Berliner Straße und der Brandenburgischen Straße bis Zähringerstraße einschließlich Umbau des Fehrbelliner Platzes“ finanziert, die nach den Ergänzungsunterlagen vom 3. April 1967 12 950 000 DM erfordert. Im Haushalt für 1971 sind 1,850 Mio DM bei HUA 42 02 - Wilmersdorf - Hst. 720 01 nachgewiesen.

#### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 2. November 1971

### Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen