



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-21-1 für die Grundstücke Johanniterstraße 2-6 und 10 (teilweise) im Bezirk Kreuzberg

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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-21-1 für die Grundstücke Johanniterstraße 2-6 und 10 (teilweise) im Bezirk Kreuzberg

Vom 4. März 1980

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-21-1 vom 2. Mai 1978 für die Grundstücke Johanniterstraße 2-6 und 10 (teilweise) im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung vom 19. Februar 1960 (GVBl. S. 149) festgesetzten Bebauungsplan VI-21 für die Grundstücke Urbanstraße 185-188, Blücherstraße 61-64, Brachvogelstraße 1-3, Johanniterstraße 3-6 und Am Johannistisch im Bezirk Kreuzberg teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Kreuzberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-21-1 liegenden Grundstücke Johanniterstraße 2-6 und 10 (teilweise) wurden von dem nach dem Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) am 19. Februar 1960 (GVBl. S. 149) festgesetzten Bebauungsplan VI-21 erfaßt. Er setzte für die ehemaligen Grundstücke Am Johannistisch 5 / Brachvogelstraße 2-3 / Johanniterstraße 3-5 eine Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke, die der Errichtung von Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke des Vereins der Berliner Stadtmission dienen sollte, für das ehemalige Grundstück Johanniterstraße 6 / Am Johannistisch 4 gemischtes Gebiet, die überbaubare Fläche für eine fünfgeschossige Randbebauung an der Johanniterstraße sowie eine überbaubare Fläche für eine zweigeschossige Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil fest. Als Maß der Nutzung war die Geschosflächenzahl 1,5 festgesetzt worden. Der Bebauungsplan berücksichtigte darüber hinaus, entsprechend der damaligen Verkehrsplanung, eine Verbreiterung der Brachvogelstraße auf 30,0 m.

Diese Festsetzungen stehen der auf Grund neuer städtebaulicher Überlegungen inzwischen errichteten sechsgeschossigen Wohnhausbebauung mit 135 Wohneinheiten (WE) — hiervon etwa 80 Seniorenwohnungen —, die auf dem Befreiungswege genehmigt worden ist und der derzeitigen Verkehrsplanung entgegen. Es wurde deshalb notwendig, für das neugebildete Grundstück Johanniterstraße 3-6 ein Planänderungsverfahren durchzuführen, durch das einerseits ein der auf diesem Grundstück fertiggestellten Neubebauung entsprechender Abschluß der Bebauung auf dem Grundstück Johanniterstraße 2 und der Verkehrliche Anschluß der an diese Straße angrenzenden Grundstücke — insbesondere auch der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Johanniterstraße 10 — über die Privatstraße Am Johannistisch geregelt werden soll. Andererseits ergab sich die Notwendigkeit, die ursprünglich vorgesehene Verbreiterung der Brachvogelstraße wieder rückgängig zu machen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,5 dargestellt.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung des neugeschaffenen städtebaulichen Zustandes und der Neuregelung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung für das Grundstück Johanniterstraße 2.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Johanniterstraße 2 und für die bereits bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Johanniterstraße 3-6 dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete überbaubare Grundstücksflächen mit sechs zulässigen Vollgeschossen und der Geschosflächenzahl 1,7 fest (erweiterte Baukörperausweisung).

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

Die gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan intensivere bauliche Nutzung stellt eine Verfeinerung der Planung dar und ist in Anbetracht der relativ geringen Größe der Baugrundstücke als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen.

Die U-förmige Bebauung mit der sich aus ihr ergebenden Überschreitung der zulässigen Geschosflächenzahl ist im Sinne des § 17 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, weil

1. durch den Neubau des Hauses Johanniterstraße 6 der erwünschte Anschluß an den vorhandenen Altbau auf dem Grundstück Johanniterstraße 7 gefunden wird,
2. zumindest zwischenzeitlich der Fortbestand der Bauten auf den Grundstücken Johanniterstraße 2 und Blücherstraße 62-63 berücksichtigt werden muß,
3. das Grundstück Brachvogelstraße 1 wegen seiner unzureichenden Größe für eine Randbebauung ungeeignet ist,
4. eine ausreichend hohe Bebauung vom Straßenbild her erforderlich ist und
5. auf die Erhaltung der Fahrverbindung in der Straße Am Johannistisch zugunsten der Besucher und Benutzer der anliegenden Grundstücke Wert gelegt werden muß.

Die Berücksichtigung der obengenannten Punkte führte zu der Festsetzung der U-förmigen Bebauung mit 6 Vollgeschossen im Rahmen der in Rede stehenden Geschosflächenzahl.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs einerseits durch die gute Lage der Baugrundstücke zum öffentlichen Nahverkehr und zu Hauptverkehrsstraßen und andererseits durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück befriedigt.

Die Wohnqualität wird durch die intensivere Nutzung des Baugrundstücks nicht beeinträchtigt, da durch die U-förmige Bebauung ein ausreichend großer und weitgehend ruhiger Innenraumbereich verbleibt und die erforderlichen Stellplätze an der Straße Am Johannistisch und entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet wurden.

Hinzu kommt, daß die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Grünflächen — Promenaden beiderseits des Landwehrkanals, Sommerbad Kreuzberg und Böcklerpark — auf kurzem Wege zu erreichen sind und der Freiflächenbedarf für Stellplätze für Seniorenwohnungen geringer ist als für Wohnungen allgemeiner Art.

Die Anhebung des Maßes der Nutzung auf Geschosflächenzahl 1,7 ist im übrigen auch deshalb gerechtfertigt, weil es sich bei den betroffenen Baugrundstücken um einen innerstädtischen Bereich handelt, der der fünf- und neugeschossigen Neubebauung an der Westseite der Brachvogelstraße und fast unmittelbar auch dem an der Urbanstraße dargestellten Kerngebiet (vorbereitende Bauleitplanung Geschosflächenzahl 2,2) gegenüberliegt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Anhebung des Nutzungsmaßes nicht berührt; Öffentliche Belange stehen der Anhebung nicht entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen auch zu keinen in einem allgemeinen Wohngebiet unzumutbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Straße Am Johannistisch behält — wie bereits im Bebauungsplan VI-21 festgesetzt — ihren Charakter als Privatstraße. Die Planergänzungsbestimmung Nr. 3 regelt, daß die Privatstraße Am Johannistisch mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG 1960).

Eine Verbreiterung der Brachvogelstraße ist – wie erwähnt – nach neueren verkehrlichen Überlegungen nicht mehr vorgesehen, so daß die in der Örtlichkeit vorhandene Breite der Straßenverkehrsfläche von 19,7 m festgesetzt werden konnte.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sowie Teilflächen der Brachvogelstraße und der Johanniterstraße als Straßenverkehrsfläche fest.

III. Verfahren

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 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 21. Juni 1978 zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21. August bis 21. September 1978 ist am 11. August 1978 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1329 fristgerecht bekanntgemacht worden. (§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.)

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

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 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763 / GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Keine.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

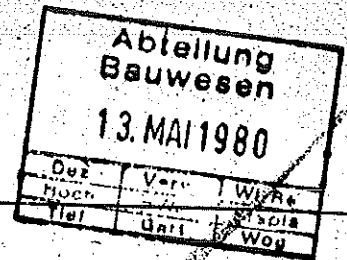
Siehe Ausführungen unter A. Begründung – II. Inhalt des Planes –.

Berlin, den 24. März 1980

Der Senat von Berlin

Reichel	Ristock
Senator für den	Senator
Reg. Bürgermeister	für Bau- und Wohnungswesen

Senator für Bau- und Wohnungswesen
1 Berlin 31 (Wilmerdorf), Württembergische Str. 6-10



Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Geschäftszeichen:

II bA 31
6142/VI-21-1

Zim. Nr.

1602

Tel. 870591 App.
(intern 95)

6983

Datum:

5. Mai 1980

Betr.: Bebauungsplan VI-21-1
für die Grundstücke Johanniterstraße 2 - 6 und 10 (teilweise)
im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II b A 31-6142/VI-21-1 vom 17. März 1980

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 8/372

Der o. a. Bebauungsplan VI-21-1 vom 2. Mai 1978
~~ist am 4. März 1980~~ ist am 4. März 1980
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 29. März 1980
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 534 - verkün-
det worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 25. Sitzung vom 24. April 1980
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des genannten
Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 8/372 - zur Kenntnis genommen.

~~Ich bitte, die entsprechenden Vorlagen der Bezirks- und Stadtplanungs-
Bedürfnisse und Anregungen zu unterrichten.~~

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Beglaubigt

v. Lelinski