



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-34-1
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastianstraße,
Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiberstraße
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:

Verordnung

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-34-1
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße,
Sebastianstraße, Prinzenstraße, Oranienstraße
und Stallschreiberstraße im Bezirk Kreuzberg**

Vom 6. November 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 VI-34-1 vom 15. Juni 1973 mit Deckblatt vom 10. Oktober 1974 für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastianstraße, Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiberstraße im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung vom 25. November 1966 (GVBl. S. 1678) festgesetzten Bebauungsplan VI-34 für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastianstraße, Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiberstraße 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

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der vom Bebauungsplan VI-34-1 erfaßte Bereich ist nach der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Der Bebauungsplan VI-34-1 ändert teilweise den durch Verordnung vom 25. November 1966 festgesetzten Bebauungsplan VI-34. Dieser sah im Bereich der Grundstücke Stallschreiberstraße 8-12, Alexandrinenstraße 46, 50-52 und Sebastianstraße 65-74, als Art der baulichen Nutzung ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindertagesstätte vor. Nach dem letzten Stand der vorbereitenden Bauleitplanung und der langfristigen Zielplanung für Schulstandorte im Bezirk Kreuzberg, wurde der Schulstandort aufgegeben. An dessen Stelle sind im Rahmen der Stadterneuerung ein Altenheim und Wohnbauten geplant. Für die Nutzungsänderung und die damit verbundene Bodenordnung wurde das Planänderungsverfahren VI-34-1 erforderlich. Da die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien unverändert beibehalten werden, erfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-34-1 nur das von den künftigen Verkehrsflächen begrenzte Bauland.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan, den der Senat am 24. September 1974 beschlossen hat und der dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorliegt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit den zulässigen Geschosflächenzahlen 1,5 und 1,0 sowie das Baugrundstück mit der bereits vorhandenen Kindertagesstätte an der Alexandrinenstraße Ecke Stallschreiberstraße als Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten, Kindertagesstätte - dargestellt. Der ursprünglich nach der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehene Schulstandort wurde mit dem 3. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103) in allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,5 umgewandelt. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sieht gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 vor.

II. Inhalt des Planes

Die Kindertagesstätte mit 65 Plätzen an der Stallschreiberstraße Ecke Alexandrinenstraße und die Wohnbebauung an der Prinzenstraße mit 148 Wohneinheiten sind unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan VI-34 getroffenen Festsetzungen bereits errichtet.

Der Bebauungsplan VI-34-1 setzt den Standort des Altenheimes an der Stallschreiberstraße im Anschluß an das Baugrundstück der Kindertagesstätte als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen für die überbaubaren Flächen des 5560 qm großen Baugrundstücks mit Eintragung der Geschosflächenzahl als Höchstgrenze sowie durch die zulässige Geschosfläche von 10 400 qm bestimmt. Die Geschosfläche kann sich in Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (Planergänzungsbestimmung 3) auf 11 300 qm erhöhen.

Diesen Festsetzungen liegt der als Vorschlag eingetragene Architektenentwurf zugrunde. Für das ein- bis achtgeschossige Gebäude sind etwa 180 Wohneinheiten mit 210 Altenheimplätzen, ein Gemeinschaftssaal und alle Nebeneinrichtungen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage der anschließenden Wohnbebauung untergebracht.

Das Bauvorhaben wird vom Sanierungsträger, der BeWoGe, durchgeführt, wobei das Belegungsrecht dem Sozialamt vorbehalten bleibt. Mit dem Bau soll so bald als möglich begonnen werden.

Die restliche Wohnbaufläche im Bereich des aufgegebenen Schulstandortes wird in Form einer zusammenhängenden vier- bis neungeschossigen Wohngebäudekette geschaffen, die als Randbebauung an der Alexandrinenstraße beginnt, sich als solche an der Sebastianstraße fortgesetzt, durch die Blockmitte zur Stallschreiberstraße verläuft und

dort wiederum als Randbebauung an das Altenheim anschließt. Die Stellplätze werden hier ebenfalls in Tiefgaragen untergebracht.

Im Bebauungsplan wurden die erweiterten Grundflächen der baulichen Anlagen als überbaubare Flächen der Baugrundstücke durch Baugrenzen mit Eintragung der Geschosflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschosflächenzahl von 1,6 zugelassen, die sich in Anwendung der Vorschriften des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (Planergänzungsbestimmung 4) auf 2,1 erhöhen kann.

Mit der Planergänzungsbestimmung 6 wird für einen Teil der Stallschreiberstraße, der als Baugrundstück festgesetzt ist, eine mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche festgesetzt, die dem Schutz zweier Kanäle der Berliner Entwässerungswerke dienen soll.

Die günstige Aufteilung und Anordnung der Baumassen, insbesondere aber die Unterbringung von Kraftfahrzeugstellplätzen in Tiefgaragen, ermöglicht den Nachweis ausreichender Abstand- und Freiflächen für Außen- und Grünanlagen einschließlich der Kinderspielflächen. Die Planergänzungsbestimmung 5 bildet dafür die Rechtsgrundlage. Die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmaße ist in diesem überwiegend bebauten Gebiet im Sinne des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung daher städtebaulich gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Bebauung nicht entgegen. Sie berücksichtigt das städtebauliche und stadtökonomische Interesse an einer möglichst intensiven Nutzung innerstädtischer Baulandflächen und ist einerseits wegen der geringen, insbesondere durch hochliegende Kellergeschosse bedingten Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Geschosflächenzahl 1,5 und andererseits deshalb als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, weil die in ihm für den nördlichen Teilbereich dargestellte Geschosflächenzahl 1,0 das bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1965 höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete war. Hinsichtlich der Nutzungsart ist die Standortausweisung für das Altenheim insofern als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, weil Anlagen für soziale Zwecke auch in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässig sind.

Die Grundstücke Alexandrinenstraße 50, 51 und Sebastianstraße 66, 67 und 73 sind vom Sanierungsträger noch zu erwerben und freizumachen. Die Grundstücke Sebastianstraße 72, Prinzenstraße 79, 80, 81 und Stallschreiberstraße 8a befinden sich bereits im Eigentum des Sanierungsträgers. Alle übrigen Grundstücke im Planbereich gehören dem Land Berlin. Die daraus resultierende Bodenordnung für den nördlichen Planbereich obliegt Berlin und dem Sanierungsträger. Die zu beseitigenden Gebäude wurden gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes kenntlich gemacht.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen und vorgebrachte Änderungswünsche wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 5. Juli 1973 erhalten und wurde in der Zeit vom 23. Juli 1973 bis 23. August 1973 öffentlich ausgelegt.

Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bedenken und Anregungen vorgebracht, die auch gemäß § 9 des Städtebauförderungsgesetzes erörtert wurden, und zwar von

1. Herrn Dr. H. Scholze, Rechtsanwalt und Notar, namens und im Auftrage des Kaufmanns Erich Schlegel, geschäftsansässig unter der Firma Gebr. Olfe, 1 Berlin 36, Dresdener Straße 8, Eigentümer des Grundstücks Stallschreiberstraße 11,
2. Herrn Hansrudolf Plarfe, Dipl.-Ing. Architekt BDA, als beauftragter Architekt des Sanierungsträgers, der

BeWoGe, für den Bau des Altenheimes und der im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen vorgesehenen Wohnbauten,

3. Herrn Günther Hammerschmidt, als Beauftragter der Grundstücksgesellschaft des bürgerlichen Rechts der Grundstücke Alexandrinenstraße 50 und 51.

Zu 1.:

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich gegen die Inanspruchnahme des Grundstücks Stallreiberstraße 11 für Zwecke des Gemeinbedarfs; sie wurden inzwischen zurückgenommen, da ein Grundstückstauschvertrag zwischen dem Land Berlin und der Fa. Olfe beurkundet ist.

Zu 2.:

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegte Altenheimprojekt mußte nach den Richtlinien des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen zur Förderung des Wohnungsbaues für alte Menschen vom 30. Dezember 1971 überarbeitet werden. Daraus ergab sich für das projektierte Gebäude ein größerer Raumbedarf, eine etwas höhere Bruttogeschossfläche und eine geringfügige Überschreitung der im öffentlich ausgelegten Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen. Herr Plarre hat daher als beauftragter Architekt für den Sanierungsträger angeregt, die Baugrenzen für das Altenheim teilweise zu ändern; dieser Anregung konnte durch Eintragung im Deckblatt gefolgt werden. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist, war eine nochmalige Auslegung des Bebauungsplanes nicht erforderlich; im übrigen kommt diese Änderung den für das Grundstück Alexandrinenstraße 50 vorgebrachten Bedenken und Anregungen entgegen, weil die Baugrenze für das Altenheim nicht mehr – wie bisher – die rückwärtige Grenze des Grundstückes Alexandrinenstraße 50 durchschneidet, sondern an sie grenzt.

Zu 3.:

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen des Herrn Hammerschmidt richten sich gegen die Inanspruchnahme der gewerblich genutzten Teilflächen der Grundstücke Alexandrinenstraße 50 und 51 für den Standort eines Altenheimes bzw. für die durch Sanierungsmaßnahmen vorgesehene Wohnbebauung. Die auf den Grundstücken verbliebenen Gebäude seien nach dem Kriege mit großem Kostenaufwand wieder hergerichtet worden. Das Umsetzen der in Pacht stehenden Betriebe durch Grunderwerb, Neubauten, Verlagerung und Produktionsausfall würde finanziell einschneidende Konsequenzen nach sich ziehen.

Im Rahmen der Erörterung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen beim Stadtplanungsamt hat Herrn Hammerschmidt auch das Deckblatt zum Bebauungsplan vorgelegen. Er begrüßte besonders, daß die Baugrenzen für das Altenheim nicht mehr die rückwärtige Grenze des Grundstückes Alexandrinenstraße 50 durchschneiden. Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen wurde anerkannt. Herr Hammerschmidt hat dem Stadtplanungsamt in diesem Zusammenhang mitgeteilt, daß die Gesellschaft deshalb bereits Vorbereitungen zur Aufgabe der Grundstücke mit den in Pacht stehenden Gewerbebetrieben getroffen habe. Wegen der laufenden Verträge sei dafür jedoch eine Abwicklungszeit bis 1976 erforderlich. Nach seiner Meinung sei sowohl die Einhaltung dieses Zeit-

raumes möglich als auch der Bau des Altenheimes mit der geringfügigen Änderung der Baugrenze gesichert. Die gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen könnten seines Erachtens zurückgenommen werden. Eine direkte Zusage dazu konnte Herr Hammerschmidt nicht geben, weil das offizielle Einverständnis der Gesellschafter dazu vorliegen müsse.

Die angekündigte Rücknahme der Bedenken durch die Gesellschafter kam jedoch bisher nicht zustande, weil über die Höhe der Entschädigung im Falle der Übernahme der Grundstücke durch den Sanierungsträger unterschiedliche Bewertungsstandpunkte der Verhandlungspartner auftraten. Da die Höhe der Entschädigung nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan ist und die Bereitschaft zur Grundstücksveräußerung zu einem späteren Zeitpunkt erklärt wurde, ist den noch bestehenden Bedenken, die sich hauptsächlich auf Kaufpreisforderungen beziehen, unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander nicht das größere Gewicht beizumessen. Das Altenheim dient der Aufnahme der durch Sanierungsmaßnahmen betroffenen älteren Bürger und muß daher im öffentlichen Interesse dringend an der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stelle errichtet werden. Außerdem gehört es zu den Hauptzielen der Sanierung, durch Entkernung der Baublöcke gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

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);
Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389);
Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);
Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Einnahmen:

Durch die Veräußerung landeseigener Grundstücke an den Sanierungsträger entstehen Rückflüsse im Werte von rd. 950 000,— DM

2. Ausgaben:

Die bei der Stadterneuerung durch den sanierungsbedingten Grunderwerb entstehenden unrentierlichen Kosten werden aus dem HUA 1200 gedeckt. Sie betragen im Planbereich nach bisherigen Angaben rd. 3 900 000,— DM
Ausgaben insgesamt: 2 950 000,— DM

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 25. November 1974

Der Senat von Berlin

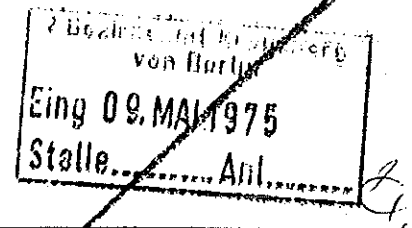
Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für Bau- und
Wohnungswesen

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen

BERLIN

Senator für Bau- und Wohnungswesen
1 Berlin 81 (Wilmersdorf), Württembergische Str. 6-10



Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Geschäftszeichen: II bA 011

Zim. Nr.

Tel. 870591 App.: 6983
(intern 95)

Datum: 5. Mai 1975

Betr.: Bebauungsplan VI-34-1
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastian-
straße, Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiber-
straße im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II bA 011-6142/VI-34-1 vom 18. November 1974

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 6/1630

Der o. a. Bebauungsplan VI-34-1 vom 15. Juni 1973 mit Deckblatt vom 10. Oktober 1974 ist am 6. November 1974 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung wurde am 28. November 1974 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 2736) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 87. Sitzung vom 4. Dezember 1974 die ihm gem. Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des o. a. Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 6/1630 - dem Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen hat sich mit dieser Angelegenheit in seiner Sitzung am 22. Januar 1975 befaßt. Da Anträge auf Abänderung oder Aufhebung der Verordnung nicht gestellt wurden, gilt diese als zur Kenntnis genommen. Eine nochmalige Behandlung im Plenum des Abgeordnetenhauses erfolgt nicht.

Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Beglaubigt
Poster