



VI-44

# Drucksachen

## des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 27. 4. 1962

III. Wahlperiode

Nr. 1284

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-44  
für das Gelände zwischen Brandenburgstraße,  
Gitschiner Straße, Alexandrinenstraße und  
Ritterstraße im Bezirk Kreuzberg.**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 VI-44  
für das Gelände zwischen Brandenburgstraße,  
Gitschiner Straße, Alexandrinenstraße und Ritterstraße  
im Bezirk Kreuzberg.**

Vom 24. März 1962.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan VI-44 vom 16. November 1959 mit Deckblatt vom 27. Februar 1962 für das Gelände zwischen Brandenburgstraße, Gitschiner Straße, Alexandrinenstraße und Ritterstraße im Bezirk Kreuzberg wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung 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 gab die Absicht der Durchführung eines geschlossenen Wiederaufbauvorhabens (Springprojekt) in dem Gebiet zwischen Gitschiner Straße und der geplanten Südtangente. Der Plan stellt den mittleren Teilabschnitt zwischen der Alexandrinenstraße, der Ritterstraße und der Brandenburgstraße dar. Das Gelände ist in der vorbereitenden Bauleitplanung – Baunutzungsplan (ABl. 1961 S. 742) – im südlichen Teil als allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe V/3, im nördlichen Teil als Nichtbaugelände ausgewiesen. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung.

### II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum Berlins. Die auf dem Grundstück Brandenburgstraße 71-75 im Wohnungsbauprogramm 1956 von einem privaten Eigentümer errichteten drei 5geschossigen Wohnzeilen mit insgesamt 128 Wohnungen und das auf den Grundstücken Wassertorstraße 41-45 Ecke Brandenburgstraße 65-70 geplante 15geschossige Wohnhochhaus wurden durch Baugrenzen und durch Angabe der höchstzulässigen Geschosßzahl festgesetzt. Die übrigen Grundstücke des Plangebietes sind öffentlicher Nutzung vorbehalten. Südlich der Wassertorstraße ist ein Standort für eine Berufsschule und eine Grundschule mit Schulkindergarten festgesetzt worden. Das Gebiet zwischen Wassertorstraße und Ritterstraße soll als öffentliche Sportfläche mit einer Sporthalle sowie mit Wasch- und Umkleieräumen genutzt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung der Alexandrinenstraße auf 33,0 m vor. Ein weiterer, 12,0 m breiter Geländestreifen, der einen Teil des Grünzuges zwischen dem Böcklerpark und dem Waldeckpark darstellt und dementsprechend begrünt werden soll, wurde in das Straßenland der Alexandrinenstraße einbezogen. Das für den Verkehr entbehrliche Straßenland der Wassertorstraße wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die der Planung nicht entsprechenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch neue Baulinien ersetzt.

### III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen.

Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan am 2. Dezember 1959 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes in der Zeit vom 28. Dezember 1959 bis 25. Januar 1960 zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Es wurden folgende Einwendungen erhoben:

#### 1. Deutsche Zündholzfabriken GmbH

als Eigentümerin des Grundstücks Ritterstraße 92 mit Schreiben vom 12. Januar 1960.

In der Einwendung wurde ausgeführt, daß die Eigentümerin durch die Inanspruchnahme des Grundstücks für öffentliche Zwecke daran gehindert sei, es einer rentierlichen Verwendung zuzuführen.

Anläßlich der Erörterungen der Einwendungen beim Bezirksamt am 5. Februar 1960 hat der Beauftragte der Eigentümerin, Herr Rechtsanwalt Jezewski, erklärt, daß gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen mehr bestünden. Die Eigentümerin sei verkaufsbereit, es gehe ihr ausschließlich um die Höhe des Kaufpreises.

Hierüber kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht verhandelt werden. Die Einwendung mußte deshalb unberücksichtigt bleiben.

#### 2. Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH

für die Grundstücke Wassertorstraße 41-45 Ecke Brandenburgstraße 65-70

mit Schreiben vom 25. Januar 1960.

Die Einwendung richtete sich gegen die ursprünglich vorgesehene Ausweisung des Hochhauses mit 15 Geschossen. Gewünscht wurde ein Hochhaus mit ebenfalls 15 Geschossen, jedoch in einer anderen Form.

Der Einwendung wurde durch Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen.

#### 3. Herr Edmund Dresselt

als Verwalter des der Firma Kaufring eGmbH gehörenden Grundstücks Alexandrinenstraße 26

mit Schreiben vom 20. Januar 1960.

Die Einwendung wurde vorsorglich eingelegt, weil die Eigentümerin ursprünglich die Absicht hatte, die durch den Krieg beschädigten Gebäude wieder instandsetzen zu lassen.

Das Grundstück wird jedoch ausschließlich für öffentliche Zwecke benötigt ( $\frac{1}{3}$  Straßenland,  $\frac{2}{3}$  Sportflächen). Inzwischen laufen erfolgversprechende Kaufverhandlungen; nur über die Höhe des Kaufpreises konnte noch keine Einigkeit erzielt werden.

#### 4. Firma M. Rogall, Lagerhaus und Speditionen GmbH

als Mieterin des Grundstücks Wassertorstraße 42 (Eigentümerin: Rhenus, Gesellschaft für Schifffahrt, Spedition und Lagerei mbH)

mit Schreiben vom 20. Januar 1960.

In der Einwendung wurde ausgeführt, daß die Durchführung des Bebauungsplanes die Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz der Mieterin zur Folge habe. Es wurde Abänderung des Bebauungsplanes gefordert, um die gewerbliche Tätigkeit des Unternehmens am alten Standort fortführen zu können. Dieser Forderung konnte aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das vor dem zweiten Weltkrieg ein völlig überbebautes und gemischt genutzter Stadtteil war. Die Randbebauung an den Straßen enthielt meist Wohnungen, während die Blockkerne ausschließlich gewerblich genutzt wurden. Öffentliche Einrichtungen waren kaum vorhanden oder lagen ungeordnet zwischen den Fabriken und der übrigen Bebauung. Grünanlagen fehlten völlig. Im Kriege wurde die Bebauung dieses Gebietes weitgehend zerstört. Es lag zweifellos im öffentlichen Interesse, bei der Wiederbebauung dieses Stadtteils allen modernen städtebaulichen Erkenntnissen Rechnung zu tragen. Dies führte dazu, daß dieses Gebiet unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungsgrundlagen überwiegend zum Wohnen bestimmt wurde. Innerhalb des Springprojektes werden rund 2000 Wohnungen und die erforderlichen öffentlichen Einrichtungen geschaffen.

Danach muß bei Durchführung des Bebauungsplanes das Speditionsunternehmen der Einwendenden auf eines der für die gewerbliche Wirtschaft reservierten Gebiete in Berlin verlagert werden, weil in einem Wohngebiet die Wohnruhe der Bevölkerung gesichert werden muß. Die Lage des Betriebes im Wohngebiet würde auch keine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Unternehmens zulassen.

Inzwischen sind zwischen der Eigentümerin des Grundstücks, der Rhenus, Gesellschaft für Schifffahrt, Spedition und Lagerei mbH, an deren Vermögen die Bundesrepublik Deutschland mit 78% beteiligt ist, und dem Land Berlin Grundstücksaustauschverhandlungen in Gang gekommen, in deren Ablauf auch die Verlagerung des Speditionsunternehmens Rogall geklärt werden soll.

## B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit § 174 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Folgende Mittel sind in den Rechnungsjahren 1961, 1962, 1963 und 1964 bereitgestellt bzw. vorgesehen:

|                                                                          |                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Grunderwerb für den Straßenumbau und die Sportanlagen                    | HUA A 49 00/1962 Hst 804 | 883 220 DM          |
| Straßenumbau einschl. Leitungsverlegungen                                | HUA B 67 00/1961 Hst 826 | 110 000 DM          |
|                                                                          | HUA B 67 00/1962 Hst 826 | 5 000 DM            |
| Anlegung der öffentlichen Grünfläche in der aufgehobenen Wassertorstraße | HUA A 83 10/1964 Hst     | 40 500 DM           |
| Bau der Sporthalle                                                       | HUA A 49 00/1961 Hst 810 | 600 000 DM          |
|                                                                          | HUA A 49 00/1962 Hst 810 | 585 000 DM          |
| Anlage eines Sportplatzes                                                | HUA A 49 00/1963 Hst 810 | 1 050 000 DM        |
|                                                                          |                          | <u>3 273 720 DM</u> |

Vom Bezirksamt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, wurden folgende weitere Kosten ermittelt, die haushaltsmäßig noch nicht erfaßt sind:

|                                                                                                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Grunderwerb (Grundstück Alexandrinenstraße 28) für den Straßenumbau                                                        | 140 000 DM          |
| Restlicher Straßenaufbruch Wassertorstraße, Beseitigung der Zufahrt Wassertorstraße 42                                     | 20 000 DM           |
| Endgültiger Ausbau der Alexandrinenstraße und der Ritterstraße einschl. Leitungsverlegungen                                | 2 800 000 DM        |
| Beseitigung von Gebäuden, die im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen und damit verbundene Abfindungen und Entschädigungen | 1 871 000 DM        |
|                                                                                                                            | <u>4 831 000 DM</u> |

Berlin, den 29. März 1962

Der Senat von Berlin

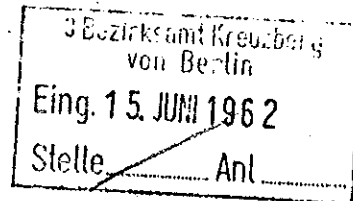
A m r e h n  
Bürgermeister

S c h w e d l e r  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator  
für Bau- und Wohnungswesen  
II B 1 5 6142/VI - 44

Berlin-Wilmersdorf, den 13. Juni 1962  
Württembergische Str. 6-10  
(95) 4752

An das  
Bezirksamt Kreuzberg  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
- Amt für Stadtplanung -



Betr.: Beb.-Pl.VI-44 für das Gelände zwischen Brandenburgstraße  
Gitschiner Straße, Alexandrinenstraße und Ritterstrasse  
im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Ihr Schrb. Stapla 1 b/Je-6144 (VI-44) 51 vom 5. 3. 60

Anlg.: 3 Drucksachen (1 Expl. für Sen.Fin. Abt.III)

Der o.a. Bebauungsplan VI-44 vom 16.11.59 mit Deckblatt vom 27.2.62 ist am 24.3.62 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 10.4.62 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 316 verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 87. Sitzung vom 3. 5. 62 die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage -zur Kenntnisnahme- über die Festsetzung des genannten Bebauungsplanes -Drucksache Nr. 1284 - zur Kenntnis genommen.

Ich bitte, die Einsprechenden hiervon zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage

K l i t s c h e r

Beglaubigt:

*Laurot*  
Verw.-Angest.

*Die Einsprechenden bewilligt  
mit Hgen. Stapla 1 b/Je-6144 (VI-44) 52 vom 20.6.1962  
2 Drucksachen aus Sen. Fin. III abgegeben.*