



VI-45

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 6. 1961

III. Wahlperiode

Nr. 1002

Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-45
für die Grundstücke Brandenburgstraße 1-29,
Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109,
Gitschiner Straße 80-84,
Wassertorstraße 18-25, 45a-56, Moritzstraße 1-21
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-45
für die Grundstücke Brandenburgstraße 1-29,
Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109,
Gitschiner Straße 80-84, Wassertorstraße 18-25, 45a-56,
Moritzstraße 1-21 im Bezirk Kreuzberg.

Vom 8. Juni 1961.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städte-
bauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom
22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl.
S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-45 vom 16. November 1959 mit
Deckblatt vom 8. Mai 1961 für die Grundstücke Branden-
burgstraße 1-29, Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109,
Gitschiner Straße 80-84, Wassertorstraße 18-25, 45a-56,
Moritzstraße 1-21 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 Bezirks-
amt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt
für Stadtplanung und Bau- und Aufsichtsamt, 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 geplante Durchführung eines geschlossenen Wiederaufbauvorhabens (Springprojekt) in dem Gebiet zwischen Gitschiner Straße und der geplanten Südtangente. Der vorliegende Plan stellt den östlichen Teilabschnitt zwischen der Brandenburg-, Ritter- und Prinzenstraße dar. Das Gelände ist in der vorbereitenden Bauleitplanung - Baunutzungsplan (ABl. 1959 S. 50) - bis auf einen 40-60 m breiten Streifen längs der Prinzenstraße, der gemischtes Gebiet ist, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, insbesondere haben die Gemeinnützige Heimstätten AG - Gehag - und die Volkswohnheim Gemeinnützige AG größere zusammenhängende Flächen erworben, um sie dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen. Die Grundstücke des Standortes für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gehören dem Land Berlin, das Grundstück Wassertorstraße 21 a der Simeons-Kirchengemeinde Berlin.

Die im Baunutzungsplan ausgewiesene Nutzung als allgemeines Wohngebiet und gemischtes Gebiet wurde durch Einzelfestsetzungen differenziert. Für das Gelände der Gehag wurden Bauflächen für 4, 6, 8 und 15geschossige Wohnbauten durch Baugrenzen und Angabe der höchstzulässigen Geschosßanzahl festgesetzt. Die für den konfessionellen Standort - St. Simeon Kirche - Wassertorstraße 21 a einschließlich der Teilflächen der Grundstücke Wassertorstraße 22 und Prinzenstraße 99, 100 ausgewiesenen Baulandflächen gestatten die Wiederherstellung des früheren Bauzustandes der Kirche und eine Erweiterung des Kindergartens von 80 auf 120 Plätze. Die Grundstücke Brandenburgstraße 11-16 Ecke Wassertorstraße 45 a-48 wurden als Standort für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt. Es sollen hier eine Kindertagesstätte, eine Berufsschul- und Säuglingsfürsorge sowie ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet werden. Auf den übrigen Grundstücken des Planbereichs sind - soweit Bauprojekte bereits vorlagen - Einzelfestsetzungen mit Baugrenzen und Angabe der zulässigen Geschosßanzahl getroffen worden. Die Durchführung der Bebauung setzt, besonders bei den Grundstücken an der Prinzenstraße, die Beseitigung der noch vorhandenen Altbebauung und die Durchführung bodenordnender Maßnahmen voraus.

Die Verkehrsplanung sieht eine Verbreiterung der Prinzenstraße auf 30,0 m und der Ritterstraße auf 31,0 m vor. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und durch neue Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen 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. Außerdem ist den Eigentümern der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Brandenburgstraße 48, 49, 50 Ecke Ritterstraße 30 a, 30 b, 31 und 32 Gelegenheit gegeben worden, den Bebauungsplan nochmals in der Zeit vom 21. November 1960 bis 5. Dezember 1960 einzusehen, weil sie bei der ersten Auslegung nicht durch besondere Zuschrift unterrichtet wurden. Es wurden folgende Einwendungen erhoben:

- ✓ 1. Frau Dipl.-Ing. Sigrd Kressmann-Zschach, Architektin als Beauftragte des Bevollmächtigten Herrn Dr. Gerd Joachim Hiller (Eigentümerin Frau Josefa Henschke) für das Grundstück Brandenburgstraße 10 Ecke Moritzstraße 12 mit Schreiben vom 8. Januar 1960.

Mit dem auf Grund der Einwendung vom Amt für Stadtplanung aufgestellten Bebauungsvorschlag hat sich die Einwendende am 14. März 1960 einverstanden erklärt. Da der Bebauungsvorschlag unverändert, in das Deckblatt zum Bebauungsplan übernommen wurde, ist die Einwendung als erledigt anzusehen.

- ✓ 2. Frau Dipl.-Ing. Sigrd Kressmann-Zschach, Architektin, im Auftrage des Eigentümers Herrn Bernhard Koehler für das Grundstück Brandenburgstraße 34 mit Schreiben vom 8. Januar 1960.

Die ohne Begründung abgegebene Einwendung ist gegenstandslos geworden, da das Grundstück im Deckblatt zum Bebauungsplan aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

3. Butzke-Werke Aktiengesellschaft für die Grundstücke Ritterstraße 24-27

mit Schreiben vom 13. Januar 1960.

In der Einwendung wird gebeten, das Grundstück Ritterstraße 27 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen, um den Grundstückskomplex Ritterstraße 24-27 geschlossen zu erhalten und die vorgesehene Einschränkung der Nutzung zu verhindern. Der Einwendung wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen.

- ✓ 4. Herr Ernst Weissberg im Auftrage der Eigentümerin Frau Marie Weissberg für das Grundstück Prinzenstraße 109 Ecke Moritzstraße 1

mit Schreiben vom 21. Januar 1960.

Die Einwendung wurde nicht begründet. Das Bezirksamt hat eine Begründung unter Fristsetzung angemahnt. Der Einwendende hat sich jedoch nicht mehr gemeldet. Die Einwendung mußte mangels Begründung unberücksichtigt bleiben.

5. Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft - Gehag - als Eigentümerin des Geländes zwischen der Brandenburg-, Ritter-, Prinzen- und Wassertorstraße mit Schreiben vom 22. Januar 1960.

Die Gehag erhebt Einwendungen gegen die Planergänzungsbestimmung 7 a, welche die Einbeziehung der Grundstücke Ritterstraße 27-30 und Brandenburgstraße 30-35 in ihr Baugrundstück vorsieht. Die Gehag führt aus, daß die erforderlichen Garagen auch auf ihrem bisherigen Baugrundstück untergebracht werden könnten. Der Einwendung wurde im Deckblatt zum Bebauungsplan entsprochen, weil erstens die Geschosßflächenzahl für die geplanten Wohnbauten unter der im Baunutzungsplan zugelassenen GFZ von 1,5 liegt und damit die Errichtung der notwendigen Garagen auf eigenem Gelände ohne weiteres zuläßt und zweitens die obengenannten Grundstücke für die Verkehrslösung Abfahrt Ritterstraße (Südtangente) benötigt werden. Im Deckblatt zum Bebauungsplan wurde diese Verkehrslösung nachrichtlich eingetragen.

- ✓ 6. Frau Elfriede Arndt als Bevollmächtigte des Eigentümers Herrn Max Teitelbaum für das Grundstück Moritzstraße 4

mit Schreiben vom 22. Januar 1960.

Es wird eingewendet, daß der Bebauungsplan wirtschaftliche Nachteile für den Eigentümer bringe, weil Umbauten an Inneneinrichtungen des Gebäudes, die den Wohnwert verbessern könnten, nicht gestattet seien. Nach einer schriftlich durchgeführten Erörterung der Einwendungen seitens des Bezirksamtes nahm Frau Arndt ihre Einwendungen mit Schreiben vom 5. Mai 1960 unter den folgenden Voraussetzungen zurück:

- a) Das Grundstück Moritzstraße 4 kann durch den Bebauungsplan nicht enteignet werden.
- b) Der jetzige Eigentümer kann sein Grundstück frei veräußern.

- c) Der Eigentümer kann zur Erhaltung der Substanz seines Wohnhauses die erforderlichen Arbeiten nach Maßgabe des § 21 Abs. 1 und 4 des Planungsgesetzes durchführen.

Das Bezirksamt konnte der Einwendenden bestätigen, daß auf Grund des Bebauungsplanes keine Enteignungsmöglichkeiten ersichtlich sind und daß die Voraussetzungen zu b und c zutreffen. Die Einwendende hat sich dazu nicht mehr geäußert. Die Einwendung kann damit als ausgeräumt gelten.

7. Herr Willy Hein als Bevollmächtigter der Erbgemeinschaft Möbes für das Grundstück Prinzenstr. 96 mit Schreiben vom 22. Januar 1960.

Das Grundstück wird gewerblich genutzt und bildet die Existenzgrundlage eines Erben, des Herrn Werner Möbes. Der Einwendende macht darauf aufmerksam, daß die Kosten einer Verlagerung der Firmen von diesen nicht getragen werden können. Das Bezirksamt hat anlässlich der schriftlichen Erörterung der Einwendungen darauf hingewiesen, daß die Grundstücke an der Prinzenstraße nicht im Rahmen des Springprojektes neu bebaut werden sollen. Sie wurden nur deshalb in den Geltungsbereich einbezogen, um durch die Festsetzung der künftigen Nutzung eine städtebaulich vertretbare Beziehung zu der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen und die Änderung des bestehenden städtebaulichen Zustandes anzubahnen. Für das Grundstück Prinzenstraße 96 kommt der vorliegende Bebauungsplan erst bei der Verbreiterung der Prinzenstraße zum Zuge. Die auf dem hinteren Teil des Grundstücks stehende Bebauung wird dadurch jedoch nicht berührt. Auch die laufende Unterhaltung der bestehenden Bauwerke ist nach Maßgabe des § 21 des Planungsgesetzes möglich.

Auf dieses Schreiben des Bezirksamtes hat der Einwendende nicht mehr geantwortet. Die Einwendung kann somit als erledigt angesehen werden.

8. a) Frau Gertrud Siebert als Miteigentümerin zugleich im Namen der Eduard Bluhme'schen Erben mit Schreiben vom 23. Januar 1960.
b) Herr Rechtsanwalt Karl Giese als Bevollmächtigter von Frau Siebert mit Schreiben vom 23. Februar 1960.
c) Herr Architekt Gerhard Utzt im Auftrage von Frau Siebert mit Schreiben vom 25. Januar 1960.

Alle drei Einwendungen betreffen das Grundstück Moritzstraße 14-15.

Die Einwendenden führen aus, daß der Bebauungsplan die bauliche Ausnutzung beschränke. Der Ausbau des Seitenflügels und des Quergebäudes werde unmöglich gemacht. Die Einwendungen mußten zurückgewiesen werden, da die bauliche Ausnutzung (Flächenausweisung) dem Baunutzungsplan entspricht, von dessen Einschränkungen alle Eigentümer betroffen werden. Gewerbliche Betriebe sind in Zukunft ausgeschlossen, weil das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist.

9. Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. Albert Schilling als Beauftragter der Eigentümerin Frau Hildegard Mertens für das Grundstück Prinzenstraße 107 mit Schreiben vom 23. Januar 1960.

Der Einwendende macht darauf aufmerksam, daß bei einer Inanspruchnahme des Grundstücks der bestehende Gewerbebetrieb verlagert werden müßte. Dafür verlange die Eigentümerin eine Entschädigung und genügend Zeit (mindestens 3 Jahre), um sich ein Ersatz-

grundstück zu beschaffen. Die Einwendung richtet sich nicht gegen den Bebauungsplan und mußte deshalb unberücksichtigt bleiben. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich des Grundstücks Prinzenstraße 107 erst bei der Inanspruchnahme eines Teiles des Grundstücks für die Verbreiterung der Prinzenstraße wirksam. Die sich daraus und aus Anlaß einer Verlagerung des Betriebes ergebenden Rechtsfolgen müssen in besonderen Verfahren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

10. Herr Hermann Röhlig in Vertretung der Eigentümerin des Grundstücks Brandenburgstraße 3 mit Schreiben vom 25. Januar 1960.

Der Einwendende führt aus, daß für die Durchführung des Planes keine Notwendigkeit bestünde. Im übrigen seien seine Interessen nicht genügend berücksichtigt. Hierzu ist zu bemerken, daß der Wiederaufbau dieses im Kriege weitgehend zerstörten Gebietes zweifellos im öffentlichen Interesse liegt. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein sogenanntes Kleinstück (etwa 320 qm), das in der Baustufe V/3 wirtschaftlich allein nicht bebaubar ist. Inzwischen hat die Eigentümerin der angrenzenden Baugrundstücke, Frau Sigrid Kressmann-Zschach, einen Antrag auf Enteignung nach dem Bundesbaugesetz beim Baulandbeschaffungsamt gestellt. Die Einwendung mußte unberücksichtigt bleiben.

11. Frau Else Salber mit Schreiben vom 4. Dezember 1960 und Frau Marie Handschick mit Schreiben vom 28. Dezember 1960 als Eigentümerin des Grundstücks Brandenburgstraße 49.

Die Einwendenden bringen vor, daß sie sich seit 1947 um den Wiederaufbau bemühen, der ihnen jedoch bisher immer versagt worden sei.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist ein sogenanntes Kleinstück (etwa 290 qm), das in der Baustufe V/3 wirtschaftlich nicht mehr bebaubar ist. Nach der in Aussicht genommenen Verkehrsplanung wird es etwa zur Hälfte für die Auffahrt zur Südtangente (Anschluß Ritterstraße) in Anspruch genommen. Den Eigentümerinnen ist empfohlen worden, das Grundstück dem Lande Berlin zum Kauf anzubieten. Da sich die Einwendungen nicht gegen den Inhalt des Bebauungsplanes richten, konnten sie nicht berücksichtigt werden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach den Ermittlungen des Bezirksamtes Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, betragen die Kosten

- | | |
|--|--------------|
| 1. für den Straßenumbau einschließlich Grunderwerb und Leitungsverlegungen | |
| a) Ritterstraße | 735 000 DM |
| b) Prinzenstraße | 1 982 000 DM |
| Die Mittel dafür sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. | |
| 2. für den Bau der Gesundheitsfürsorge aus HUA A 51 00/1960 Hst. 811 | 340 000 DM |
| 3. für den Bau der Kindertagesstätte aus HUA A 47 00/1961 Hst. 810 | 400 000 DM |
| HUA A 47 00/1962 Hst. 810 | 245 000 DM |
| | 645 000 DM |

Berlin, den 16. Juni 1961

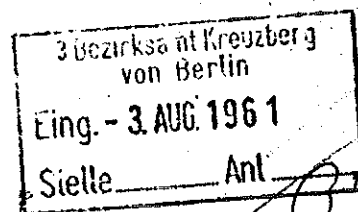
Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II B 15 - VI - 45/830 - 48

Berlin-Wilmersdorf, den 2. August 1961
(95) App.: 4752



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

Betr.: Festsetzung des Bebauungsplanes VI-45 für die Grundstücke
Brandenburgstr. 1-29, Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-
Gitschiner Straße 80-84, Wassertorstraße 18-25, 45a-56,
Moritzstraße 1-21 im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Ihre Schreiben Stapla 1c/Je.-6144 (VI-45) 5 vom 6.4.u.16.12.
1960
Anlg.: 3 Drucksachen Nr. 1002 (1 Exemplar für Senator für Finanzen
- III -)

Der o.a. Bebauungsplan VI - 45 vom 16.11.1959 mit Deck-
blatt vom 8.5.1961 ist am 8.6.1961 durch Rechtsver-
ordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden.
Die Verordnung ist am 21.6.1961 im Gesetz- und Verordnungs-
blatt für Berlin S. 697 verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 65. Sitzung vom 6.7.1961
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des genannten
Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 1002 - zur Kenntnis genommen.

Ich bitte, die Einsprechenden hiervon zu unterrichten. x)

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage

L ü d e k e

Beglaubigt:

x) Die Einsprechenden sind unter dem

z. Bfgr. Stapla C3/Schr. -6144. (VI-45) 52 vom 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 8. 61