



VI-51

GVBl. S. 707

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2. 6. 1967

V. Wahlperiode

Nr. 57

Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-51
für das Gelände zwischen der Friedrichstraße,
dem geplanten Straßendurchbruch
Puttkamerstraße — Ritterstraße,
der Markgrafenstraße, der Lindenstraße
und der geplanten Südtangente
(Blumengroßmarkthalle)
im Bezirk Kreuzberg

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 VI-51
für das Gelände zwischen der Friedrichstraße, dem
geplanten Straßendurchbruch Puttkamerstraße —
Ritterstraße, der Markgrafenstraße, der Linden-
straße und der geplanten Südtangente (Blumen-
großmarkthalle) im Bezirk Kreuzberg

Vom 2. Mai 1967

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-51 vom 9. Januar 1967 mit Deckblatt vom 21. April 1967 für das Gelände zwischen der Friedrichstraße, dem geplanten Straßendurchbruch Puttkamerstraße — Ritterstraße, der Markgrafenstraße, der Lindenstraße und der geplanten Südtangente (Blumengroßmarkthalle) 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 von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Die ehemalige Blumengroßmarkthalle auf dem Grundstück Friedrichstraße 18 ist im Jahre 1944 durch Kriegseinwirkung zerstört worden. Die Behelfsbauten, in denen der Markt nach dem Kriege abgewickelt wurde, erwiesen sich als unzulänglich. Es wurde notwendig, ein den Anforderungen entsprechendes Gebäude zu errichten. Der Senat von Berlin beschloß daher im Jahre 1955 den Wiederaufbau der Blumengroßmarkthalle (Senatsbeschuß Nr. 730/55 vom 4. Juli 1955).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war das zukünftige Grundstück der Blumengroßmarkthalle in Lage und Größe so zu bemessen, daß neben dem bereits fertiggestellten ersten Bauabschnitt die Errichtung einer zweiten Halle möglich wird und die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können.

Darüber hinaus führen die Verkehrsschwierigkeiten am Blücherplatz und am Halleschen Tor sowie die Notwendigkeit, die Innenstadt verkehrstechnisch einwandfrei zu bedienen, zu erheblichen Umgestaltungen des Verkehrsnetzes.

Am Halleschen Tor kreuzen sich starke Nord-Süd- und Ost-West-Verkehrsströme, die den Kreuzungspunkt über die Grenzen der Leistungsfähigkeit belasten. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muß deshalb durch den Bau von Entlastungsstraßen Abhilfe geschaffen werden, zumal mit einer weiteren Steigerung der Verkehrsdichte zu rechnen ist.

Ferner muß der Verkehr von und zu den Anschlußstellen der kreuzungsfreien Schnellstraßen weitergeleitet werden, um einen reibungslosen und schnellen Abfluß der über die Schnellstraßen zu erwartenden starken Verkehrsströme sicherzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte sowie der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsbeziehungen soll nunmehr folgendes Straßennetz ausgebaut werden:

1. Zwei Hauptverkehrsstraßenzüge Tempelhofer Damm – Mehringdamm – Wilhelmstraße – Kanonierstraße und Friesenstraße – Zossener Straße – Lindenstraße – Markgrafenstraße sollen den Nord-Süd-Durchgangsverkehr an der City vorbeileiten und gleichzeitig den Anschluß an die Südtangente herstellen. Aus diesem Grunde werden der Mehringdamm über einen Durchbruch mit der Wilhelmstraße und die Zossener Straße ebenfalls über einen Durchbruch mit der Lindenstraße verbunden.
2. Die Südtangente hat die Aufgabe, den ost-west-gerichteten Durchgangsverkehr an der Innenstadt vorbeizuleiten. Sie wird im Anschluß an die vorhandene Trasse über die Kurfürstenstraße und das Gelände am Anhalter Bahnhof weitergeführt, um dann nördlich der vorgesehenen Bebauung am Mehringplatz in Richtung Moritzplatz abzuschwenken.
3. Die Ritterstraße wird mit der Puttkamerstraße verbunden und über die Schöneberger Straße an die Kanaluferstraßen angeschlossen.
4. Die Friedrichstraße wird nicht mehr unmittelbar mit dem Mehringdamm verbunden; sie beginnt erst an der Südtangente und wird nur in nördlicher Richtung behalten.

Der Bebauungsplan schafft in seinem Geltungsbereich die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Maßnahmen und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke, die nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – im Kerngebiet, Baustufe V/3, liegen.

II. Inhalt des Planes

Für die Blumengroßmarkthalle wurden

1. das zukünftige Grundstück mit einer Gesamtgröße von etwa 29 600 m² als dem Kerngebiet zugeordnete Gemeinbedarfsfläche,

2. die Grundflächen der baulichen Anlagen für den bereits ausgeführten ersten und den vorgesehenen zweiten Bauabschnitt,

3. die Geschoßflächenzahl 1,0 und

4. – zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze – zwei Stellplatzgebäude mit zwei Ebenen festgesetzt.

Die restlichen nicht zur Gemeinbedarfsfläche gehörenden Grundstücksflächen an dem geplanten Durchbruch Puttkamerstraße – Ritterstraße Ecke Friedrichstraße und Ecke Markgrafenstraße wurden ebenfalls dem Kerngebiet zugeordnet.

Als Maß der Nutzung wurden die Grundflächen der baulichen Anlagen und die Geschoßflächenzahl 3,0 festgesetzt. Auf dem vorgenannten Grundstück Ecke Friedrichstraße wurde für die Unterbringung der Stellplätze ein Stellplatzgebäude mit zwei Ebenen vorgesehen. Da es sich im vorliegenden Falle um ein Gebiet handelt, das überwiegend mit einem über der Geschoßflächenzahl 1,0 liegenden Maß der Nutzung bebaut ist und dem als Citygebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt, ist die gegenüber den Nutzungswerten des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung erhöhte Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt; öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das südlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene, gewerblich genutzte Grundstück wird nach den Plänen des Architekten Garski mit einem 3- bis 17geschossigen Gebäude bebaut. Hierfür wurden dem Entwurf und der vorgesehenen Nutzung entsprechend Gewerbegebiet bzw. Stellplatzfläche, die Grundflächen der baulichen Anlagen, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit drei Ebenen festgesetzt. Soweit die Grundflächen der einzelnen Geschosse der dem Gewerbegebiet zugeordneten baulichen Anlage voneinander abweichen, wurden sie in Nebenzeichnungen dargestellt. Da sich die Abmessungen der Grundflächen im Rahmen der Bearbeitung der Ausführungsunterlagen des Projektes geringfügig geändert haben, wurden die neuen Maße durch Deckblatt in den Bebauungsplan übernommen; nachbarrechtliche Belange werden nicht berührt.

Die Südtangente mit ihren Anschlüssen an die Friedrichstraße und an den Straßenzug Zossener Straße – Lindenstraße – Markgrafenstraße greift in den Südteil des Geltungsbereiches ein.

Der Durchbruch Puttkamerstraße – Ritterstraße soll eine Breite von 38,0 m erhalten; für die Friedrichstraße ist eine Breite von 65,0 m vorgesehen. Die Markgrafenstraße wird auf 30,0 m verbreitert.

In der Lindenstraße wurde vor der Blumengroßmarkthalle in Anbetracht des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes des ehemaligen Kammergerichts eine 10,0 m tiefe Aufweitung des Straßenlandes vorgesehen, deren Abschluß zum Baugrundstück durch Planergänzungsbestimmung geregelt wurde.

Das Grundstück der Blumengroßmarkthalle soll hier durch eine 1,70 m hohe Mauer eingefriedet werden, die nach Norden durch eine kastenförmig zu schneidende Hecke fortgesetzt wird. Die aufzuweitende Straßenlandfläche soll mit 2 Baumreihen bepflanzt werden.

Die für die gesamten Tiefbaumaßnahmen benötigten Grundstücksflächen wurden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

An Stelle der gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien wurden der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien 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 des Senators

für Wirtschaft, die sich gegen die Vorschläge zur Lösung der Stellplatzfrage richteten, sind durch Verhandlungen gegenstandslos geworden. Weitere Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht. Von dem Vertreter der Bundesbahn wurde darauf hingewiesen, daß zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge des Durchbruchs Puttkamerstraße – Ritterstraße mit dem Bau einer Schnellbahn zu rechnen sei.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan am 26. Januar 1967 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13. Februar 1967 bis einschließlich 13. März 1967 öffentlich ausgelegt worden.

Während der Auslegungsfrist wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von:

1. Herrn Gerhard Mamsch als Eigentümer des Grundstücks Friedrichstraße 12,
2. den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) und
3. Herrn Walter Adolph, Immobilien, namens der NATIONAL Allgemeine Versicherungs AG, Eigentümerin des Grundstücks Friedrichstraße 31.

Zu 1.:

Herr Mamsch führt im wesentlichen zur Begründung seiner Bedenken und Anregungen folgendes aus:

- a) Das Grundstück Friedrichstraße 12 diene zusätzlich als Nachweis für die Stellplätze des Grundstücks Friedrichstraße 231. Berlin müsse daher für dieses Grundstück an anderer Stelle – etwa im Bereich der Grundstücke Friedrichstraße 21-27 – Ersatzland zur Verfügung stellen. Sollte sich in diesem Zusammenhang eine Lösung ergeben, die gleichzeitig die Möglichkeit der Errichtung eines Geschäftshauses biete, so sei er daran interessiert.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes sei u. U. damit zu rechnen, daß freiwerdende Räume nicht mehr vermietet werden können; er müsse daher für den Mietausfall Entschädigungen erhalten.

- b) Herr Mamsch vertritt weiter die Auffassung, daß die Friedrichstraße als Folge des Ausbaues der Südtangente „Sackstraße“ werde. Um diesen Eindruck zu vermindern, sollen drei Zubringer – die Wilhelmstraße, die Friedrichstraße und die Lindenstraße – an der Südtangente entstehen, die etwa 150 m voneinander entfernt sind. Die im Bebauungsplan vorgesehene Lösung habe den Ausbau von drei Fahrbahnen übereinander zur Folge. Um die sich s. E. daraus ergebende Gefahrenstelle auszuschalten, werde vorgeschlagen, auf die Friedrichstraße als Zubringer zu verzichten. Dadurch könne auch die Straßenbreite der Friedrichstraße verringert werden, zumal breite Straßen mehr dem Verkehr als dem geschäftlichen Leben dienen.

Im übrigen sei er der Auffassung, daß die Durchgangsstraßen wie die Wilhelmstraße und die Lindenstraße für den zu erwartenden Verkehr ausreichen.

Hierzu wird folgendes bemerkt:

Zu a):

Es ist vorgesehen, die neu zu bildenden Grundstücke am Straßendurchbruch Puttkamerstraße – Ritterstraße Ecke Friedrichstraße und Ecke Markgrafenstraße für eine Bebauung durch Privateigentümer, die von den Maßnahmen betroffen werden, zur Verfügung zu stellen. Die Aufteilung der Flächen und die etwaige Bildung von Aufbaugemeinschaften sind jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht möglich und müssen späteren Verhandlungen vorbehalten bleiben. Auch die sich etwa aus der Durchführung der Maßnahmen ergebenden Entschädigungsfragen können – für den Fall der Nichteinigung – nur in einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren geklärt werden.

Unabhängig davon, daß mit der Durchführung der Straßenbaumaßnahme nicht vor 1980 zu rechnen ist, wurde das Bezirksamt Kreuzberg, Abt. Finanzen, Grundstücksamt, gebeten, bereits jetzt entsprechende Verhandlungen einzuleiten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat der Bebauungsplan noch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudestand, da die Grundstücke voraussichtlich ebenfalls nicht vor dem genannten Termin benötigt werden. Für die Zulässigkeit von Vorhaben gilt in der Zwischenzeit § 32 des Bundesbaugesetzes.

Zu b):

Der Ausbau eines Schnell- und Hauptverkehrsstraßennetzes ist für die Bedienung des Innenstadtbereiches unerläßlich. An den Anschlüssen der dieses Gebiet berührenden Schnellstraßen, insbesondere an den Anschlüssen der Südtangente an das Ortsstraßennetz, ist mit sehr hohen Verkehrsbelastungen zu rechnen. Daher reichen die Straßenverbindungen Mehringdamm – Wilhelmstraße – Kanonierstraße und Zossener Straße – Lindenstraße – Markgrafenstraße für den zu erwartenden Verkehr leistungsmäßig keinesfalls aus. Dem Anschluß der Friedrichstraße kommt daher für die Bedienung der Innenstadt besondere Bedeutung zu. Da die Friedrichstraße nicht mehr mit dem Mehringdamm verbunden wird, kann der von der Südtangente abfließende Verkehr ohne Behinderung durch Durchgangsverkehr von der Friedrichstraße übernommen werden.

Um den Verkehrsfluß der Fahrzeuge, die die Verbindung zwischen der Lindenstraße und dem Straßenzug Mehringdamm – Wilhelmstraße – Kanonierstraße befahren, nicht zu behindern und um einen leistungsfähigen Abfluß der Fahrzeuge von der Südtangente zur Friedrichstraße und umgekehrt zu ermöglichen, muß die Südtangente in zweifacher Höhenlage verlaufen und das Verteilerbauwerk in einfacher Höhenlage den Anschluß über die dazugehörigen Rampen zur Friedrichstraße vermitteln. Eine Verbreiterung der Friedrichstraße ist daher unbedingt notwendig.

Die Bedenken und Anregungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Zu 2.:

Die Berliner Verkehrs-Betriebe (BVG) weisen darauf hin, daß bei der Verbreiterung der Friedrichstraße Notausstiege der U-Bahn verlegt werden müssen. Die Berücksichtigung dieses Hinweises bereitet keine technischen Schwierigkeiten; ihm wird bei der Durchführung der Tiefbaumaßnahmen Rechnung getragen.

Zu 3.:

Vom Vertreter des Eigentümers wurde für die Prüfung, inwieweit gegen den Bebauungsplan Bedenken vorzubringen seien, um Fristverlängerung bis zum 15. Mai 1967 gebeten. Diesem Wunsch konnte in Anbetracht der durch den Ablauf der 2. Verlängerung der Veränderungssperre VI-51/1 für das Grundstück Friedrichstraße 24 gegebenen Frist für die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht entsprochen werden. Da jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur eine kleine Teilfläche des Grundstücks Friedrichstraße 31 liegt, wurde diese Fläche durch Deckblatt aus dem Geltungsbereich herausgenommen; der Eigentümer ist hiervon in Kenntnis gesetzt worden. Das gesamte Grundstück wird von einem zu gegebener Zeit aufzustellenden Bebauungsplan erfaßt werden. Im Rahmen des entsprechenden Verfahrens ist dem Eigentümer dann die Möglichkeit gegeben, etwaige Bedenken vorzubringen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 756);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben

1. Blumengroßmarkthalle

Die Kosten für den Grunderwerb einschließlich des Gebäudewertes, der Umsetzung der Betriebe und des Gebäudeabrisses werden auf 2 410 000 DM und die Kosten für den zweiten Bauabschnitt – einschließlich der Einfriedungen und der Stellplatzanlagen – auf etwa 10 400 000 DM geschätzt.

Diese Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

2. Verkehrsplanung

Für den Grunderwerb einschließlich Gebäudewert, Umsetzung der Betriebe und Gebäudeabriß wurden Kosten in Höhe von etwa 6 989 000 DM errechnet.

Die Baukosten für den Aufbruch der Enckestraße und Besselstraße werden etwa 75 000 DM, für die Verbreiterung der Friedrichstraße etwa 1 500 000 DM, für den Straßendurchbruch Puttkamerstraße –

Ritterstraße etwa 450 000 DM und für den Ausbau der Markgrafenstraße etwa 550 000 DM betragen.

Für Leitungsverlegungen werden etwa 2 000 000 DM benötigt.

Die Kosten für die Abschirmung gegenüber dem Kammergericht (Mauer und Baumbepflanzung) werden auf etwa 90 000 DM geschätzt.

Die vorgenannten Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Die Kosten für den Ausbau der Südtangente im Bereich des Bebauungsplanes VI-51 wurden noch nicht errechnet. Sie werden zu gegebener Zeit abschnittsweise ermittelt.

Die Kosten für den Umbau der Lindenstraße in Höhe von etwa 630 000 DM sind in den für das Straßenbauprojekt „Rund um den Blücherplatz“ veranschlagten Kosten von 21 500 000 DM enthalten, die vom Rechnungsjahr 1964 an unter HUA A 67 00 HSt 800 erfaßt sind.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Berlin, den 16. Mai 1967

Der Senat von Berlin

Striek
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen