



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 30. 4. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 909

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-75
für die Grundstücke Skalitzer Straße 71-72,
Oppelner Straße 46-49 und Schlesische Straße 1-3
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-75
für die Grundstücke Skalitzer Straße 71-72,
Oppelner Straße 46-49 und Schlesische Straße 1-3
im Bezirk Kreuzberg

Vom 30. März 1965

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-75 vom 10. April 1964 für die Grundstücke Skalitzer Straße 71-72, Oppelner Straße 46-49 und Schlesische Straße 1-3 im Bezirk Kreuzberg, der den durch Beschluß des Senats vom 13. Dezember 1954 (ABl. 1955 S. 50) festgesetzten Bebauungsplan VI-10 für die Schlesische Straße zwischen Oppelner Straße und Falckensteinstraße im Bezirk Kreuzberg teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Kreuzberg, 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 bestehenden Bauabsichten für die Grundstücke Oppelner Straße 46-49, die nach Durchführung einer Umlegung realisierbar sind, machten die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei war die städtebauliche Neuordnung dieses Gebietes am Schlesischen Tor, die auch die Grünplanung und die Verkehrsplanung betrifft, zu berücksichtigen.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-75 überwiegend im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3; nur ein etwa 60 m tiefer Streifen parallel zur Schle-

sischen Straße — von der am 13. Dezember 1954 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie an gerechnet — gehört zum gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

II. Inhalt des Plans

Auf den Grundstücken Oppelner Straße 48-49 und Schlesische Straße 1 und 2 befinden sich nach 1945 entstandene provisorische Ladenbauten und Verkaufsstände, auf dem Grundstück Schlesische Straße 3 Garagen, Büroräume und Überdachungen eines Lagerplatzes.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Oppelner Straße 46-49 und Skalitzer Straße 71-72 je einen Baukörper mit 6 Geschossen (zwingend) und die Grundflächen von Garagen als allgemeines Wohngebiet fest. Die für dieses Gebiet nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Geschosflächenzahl (1,0) wird unter Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung überschritten und beträgt für das bereits bebaute Grundstück Skalitzer Straße 71-72 etwa 2,0, für die an der Umlegung — zu der die Eigentümer bereits ihre Zustimmung gegeben haben — beteiligten Grundstücke Oppelner Straße 46-49 insgesamt etwa 1,8. Die Überschreitung der Geschosflächenzahl 1,0 und die zwingende Festsetzung der Geschosflächenzahl liegen im Interesse einer städtebaulich zufriedenstellenden Platzgestaltung im Bereich des U-Bahnhofes Schlesisches Tor sowie der Abdeckung des etwa 18 m hohen Brandgiebels des Hauses Skalitzer Straße 70 a, mit dessen Fortbestand für längere Zeit zu rechnen ist.

Die Lage der 6geschossigen Zeile östlich der Oppelner Straße ist für die angestrebte Raumwirkung von entscheidender Bedeutung. Sie stellt darüber hinaus sicher, daß starke Verschattungen der Wohnungen dieser Zeile durch den Brandgiebel des Hauses Oppelner Straße 44-45 vermieden werden.

Die Privatgrundstücke Schlesische Straße 1, 2 und 3 werden vollständig für den öffentlichen Bedarf in Anspruch genommen, wobei das Gelände vor der Straßenbegrenzungslinie als öffentliches Straßenland, das rückwärtige Gelände als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden sind. Die Aufweitung des Straßenraumes der Schlesischen Straße, die eine Zurückverlegung der Straßenbegrenzungslinie nach Süden um 21,1 m erfordert, beruht auf der den zu erwartenden Verkehrsbedürfnissen anzupassenden Umgestaltung der Straßenführung am Schlesischen Tor, bei der später auch die Untertunnelung der Skalitzer Straße im Zuge der Köpenicker Straße und der Schlesischen Straße vorgesehen ist.

Das im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Gelände ist Teil eines bezirklichen Grünzuges zwischen Cuvrystraße, Falckensteinstraße und Schlesisches Tor, der den gesundheitlichen Belangen der Bevölkerung dient und gleichzeitig eine Querverbindung durch die enge Altbebauung im Süden des Schlesischen Tores zum U-Bahnhof ermöglichen soll.

Im übrigen hebt der Bebauungsplan bestehende Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt Straßenbegrenzungslinien, eine Baulinie und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan am 23. April 1964 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Mai 1964 bis 15. Juni 1964 öffentlich ausgelegt worden.

Gegen den Bebauungsplan wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, und zwar:

1. für das Grundstück Schlesische Straße 2 mit Schreiben der Frau Wally Schönewerk vom 3. Juni 1964,
2. für das Grundstück Schlesische Straße 3 mit Schreiben des Herrn Walter Matthey vom 8. Juni 1964.

Zu 1.:

Frau Wally Schönewerk weist als Eigentümerin des Grundstücks Schlesische Straße 2 darauf hin, daß sie seit Jahren erheblich geschädigt sei, weil sie nicht habe bauen können. Ohne nähere Begründung dazu bittet sie um den Nachweis einer preisgünstigen Neubauwohnung.

Zu 2.:

Herr Walter Matthey, Eigentümer des Grundstücks Schlesische Straße 3, sieht in der künftigen Verwendung eines Teiles seines Grundstücks als öffentliche Grünfläche eine besondere Härte. Von der Rendite, die 7 Gewerbebetriebe und 6 Garagen auf seinem Grundstück abwerfen, lebe er zur Zeit. Die Existenz dieser Betriebe würde allgemein mehr Nutzen bringen als die geplante Grünfläche.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen richten sich im wesentlichen gegen den materiellen Verlust, der bei der Verwendung der Privatgrundstücke für den öffentlichen Bedarf – als Grünfläche und Straßenland – entsteht.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist hier dem öffentlichen Interesse an der geplanten städtebaulichen Neuordnung das größere Gewicht beizumessen. Mit der Verbreiterung der Schlesischen Straße wird die unter II. bereits erläuterte notwendige Umgestaltung der Straßenführung am Schlesischen Tor berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Anordnung des öffentlichen Grünzuges im dichtbesiedelten Innenstadtgebiet eine unabwiesbare Notwendigkeit. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche hat eine räumliche Beziehung zu den auf den Grundstücken

Cuvrystraße 13-14 sowie Falckensteinstraße 6 bereits vorhandenen Grünanlagen, mit denen sie verbunden werden soll.

Ein dem öffentlichen Interesse vorgehendes privates Interesse konnte bei dieser Sachlage nicht anerkannt werden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Entschädigungsfragen und Fragen der Wohnraumbeschaffung können nur im Rahmen der Durchführung der Planung, nicht aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

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. 757);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

1. Grunderwerb

Die Kosten für den Erwerb der Grundstücke Schlesische Straße 1, 2 und 3 werden auf etwa 175 000 DM geschätzt.

2. Baukosten

Die Kosten für die öffentliche Grünfläche sowie die provisorische Begrünung des Straßenlandes werden auf etwa 59 000 DM geschätzt.

3. Sonstige Kosten

Für die endgültige Entrümmung der Grundstücke sind etwa 32 600 DM bereitzustellen. Die Kosten für Straßenbau und Leitungsverlegungen sind hier wegen der relativ geringen Straßenlandfläche nicht nachgewiesen. Sie werden bei der gesamten Straßenbaumaßnahme berücksichtigt.

Die Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 8. April 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

3. Bezirksamt Kreuzberg
von Berlin
Eing. - 2. JUNI 1965
Stelle _____ Anl. _____

Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II B 15-6142/VI-75

Berlin 31, den 21. Mai 1965
Württembergische Str. 6-10
(95) 6983

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
~~Ank. für~~ Stadtplanungsamt -

Betr.: Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-75
für die Grundstücke Skalitzer Straße 71-72, Oppelner
Straße 46-49 und Schlesische Straße 1-3 im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II B 15-6142/VI-75 vom 7. April 1965

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 909

Der o.a. Bebauungsplan VI-75 vom 10. April 1964 ~~mit~~
~~Deckblatt~~ ist am 30. März 1965 durch
Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festge-
setzt worden. Die Verordnung ist am 13. April 1965 im Ge-
setz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 405) verkündet worden.
Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 52. Sitzung vom 6. Mai 1965
die ihm gem. Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des genannten
Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 909 - zur Kenntnis genommen.
Ich bitte, soweit erforderlich, die Einsprechenden hiervon zu
unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage
G r o s s e

Beiglaubigt:
W. Reifke
Verw. Ang.

