



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-87
für das Gelände zwischen dem Straßendurchbruch
Zossener Straße – Lindenstraße, künftiger Südtangente,
Neuenburger Straße und Alte Jakobstraße sowie für Teilflächen
des Straßendurchbruchs Zossener Straße – Lindenstraße,
der Neuenburger Straße und der Gitschiner Straße 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-87
für das Gelände zwischen dem Straßendurchbruch
Zossener Straße – Lindenstraße, künftiger Südtangente,
Neuenburger Straße und Alte Jakobstraße
sowie für Teilflächen des Straßendurchbruchs
Zossener Straße – Lindenstraße,
der Neuenburger Straße und der Gitschiner Straße
im Bezirk Kreuzberg

Vom 11. Dezember 1973

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-87 vom 10. April 1967 mit Deckblatt vom 28. August 1972 für das Gelände zwischen dem Straßendurchbruch Zossener Straße – Lindenstraße, künftiger Südtangente, Neuenburger Straße und Alte Jakobstraße sowie für Teilflächen des Straßendurchbruchs Zossener Straße – Lindenstraße, der Neuenburger Straße und der Gitschiner Straße im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung vom 7. Januar 1961 (GVBl. S. 147) festgesetzten Bebauungsplan VI-5 für das Gelände zwischen Sedanufer, Gitschiner Straße und Alexandrinenstraße im Bezirk Kreuzberg sowie den durch Verordnung vom 23. Juni 1960 (GVBl. S. 543) festgesetzten Bebauungsplan VI-43 für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Neuenburger Straße und Südtangente im Bezirk Kreuzberg teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigt

Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Kreuzberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, 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

Der Bebauungsplan VI-87 erfaßt im wesentlichen die von den Geltungsbereichen der Bebauungspläne VI-84, VI-51, VI-88, VI-43, VI-43-1, VI-62, VI-5 und VI-71 umschlossene Fläche und dient ebenso wie diese Pläne der städtebaulichen Neugestaltung des Bereichs um den Mehringplatz; er bildet die Grundlage für einen Teil des neu trassierten Hauptverkehrsstraßenzuges zwischen Columbiadamm und Lindenstraße im Bereich des Straßendurchbruchs Zossener Straße - Lindenstraße sowie für bodenordnende Maßnahmen und schafft die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung neu begrenzter Baulandflächen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (ABl. 1973 S. 1103), sind der an der Westgrenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verlaufende Straßendurchbruch Zossener Straße - Lindenstraße als Hauptverkehrsstraße und die Baugrundstücke als Kerngebiet mit der Geschosflächenzahl (GFZ) 2,0 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehört der Planbereich zum Kerngebiet der Baustufe V/3.

II. Inhalt des Planes

Entscheidend für die städtebauliche Neuordnung war der Umstand, daß die Bausubstanz in diesem innerstädtischen Gebiet überwiegend zerstört war. Bei der Planung wurde der Standort des 1929 von Mendelssohn auf dem Grundstück Alte Jacobstraße 148-155 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes berücksichtigt, das durch die Aufweitung der Straßenräume als städtebaulicher Akzent an Bedeutung gewinnt. Die ebenfalls erhalten gebliebenen Gebäude auf den Grundstücken Neuenburger Straße 9 / Alte Jacobstraße 145 und Neuenburger Straße 5 waren in die Neuplanung nicht einzuordnen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt die Straßenbegrenzungslinien für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Straßenverkehrsflächen der künftigen Südtangente, des Straßendurchbruchs Zossener Straße - Lindenstraße, der Alte Jacobstraße und der Neuenburger Straße fest. Der Straßendurchbruch erhält als Hauptverkehrsstraße im Bereich des Bebauungsplanes eine Gesamtbreite von 38,75 m, die Alte Jacobstraße soll in einer Breite von ca. 23 m ausgebaut werden. Für die Neuenburger Straße wird die bereits planungsrechtlich festgelegte Breite von 18,9 m beibehalten; die Straße endet unter teilweiser Aufhebung der im Bebauungsplan VI-43 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien in Höhe des Grundstücks Neuenburger Straße 5 in einer Kehre. Die Restfläche der sich in nordwestlicher Richtung fortsetzenden Neuenburger Straße wurde teils als Bauland und teils als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die bisher noch nicht festgesetzte Teilfläche der künftigen Südtangente, deren Straßenbegrenzungslinie und Straßenverkehrsfläche in den beiderseits anschließenden Bebauungsplänen VI-51 und VI-88 bereits festgesetzt sind, wurde zur Vervollständigung in den Geltungsbereich einbezogen. An der Straßenbegrenzungslinie für die Südtangente wurde ein Zu- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Der Grunderwerb für den Straßendurchbruch ist abgeschlossen und der Straßendurchbruch Lindenstraße - Zossener Straße mit den erforderlichen Anschlüssen bereits fertig ausgebaut.

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung setzt der Bebauungsplan für die Baugrundstücke als Art der Nutzung Kerngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das südlich der Neuenburger Straße neu zu bildende Baugrundstück bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Grundflächenzahl 0,7 und die Geschosflächenzahl 2,4 festgesetzt. Die Fläche gehört der „Treuhandverwaltung Igement GmbH.“ mit Ausnahme von Teilflächen des bebauten Grundstücks Neuenburger Straße 5 (Eigentümer Novapax GmbH., Werkzeugbau, Kunststoffverarbeitung), die nach Umsetzung des Betriebes und Erwerb des Grundstücks durch Berlin noch in das Eigentum der Igement GmbH. übergehen sollen.

Die Bebauung auf den bis zu den im Deckblatt eingetragenen Straßenbegrenzungslinien erweiterten Baugrundstück erreicht nach Abriß der Altbausubstanz auf den Grundstücken Neuenburger Straße 5 und 9 / Alte Jakobstraße 145 und nach Abzug der künftigen Straßenverkehrsfläche für die Alte Jakobstraße unter Einbeziehung der noch zu erwerbenden Teilflächen die GRZ 0,4 und die GFZ 1,5; somit wird bei der festgesetzten GRZ 0,7 und GFZ 2,4 eine städtebaulich befriedigende Ergänzung der erhaltenswerten Bausubstanz möglich sein. Darüber hinaus können die erforderlichen Freiflächen und Stellplätze geschaffen werden. Insofern ist die Erhöhung des Nutzungsmaßes von 2,0 (Flächennutzungsplan) auf 2,4 (Bebauungsplan) gerechtfertigt. Sie ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, weil die Geschosflächenzahl 2,4 nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 dem für Kerngebiete höchstzulässigen Nutzungsmaß entspricht und im Flächennutzungsplan das zur Zeit seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß dargestellt ist.

Das Baugrundstück nördlich der Neuenburger Straße setzt sich aus Teilflächen landeseigener Baugrundstücke, die selbständig nicht mehr bebaubar sind, und dem aufgehobenen Teil des Straßenlandes der Neuenburger Straße zusammen. Diese Flächen sind zum Zwecke der Vereinigung zu einem Baugrundstück an die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH. (GSW) veräußert worden. Die GSW beabsichtigt, nach einem Entwurf des Architekten Professor Düttmann ein 12- bis 15geschossiges Wohnhaus mit etwa 86 Wohnungen zu errichten. Die Bauabsicht steht im Einklang mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 1, nach der auf diesem Grundstück oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind.

Die geplante Wohnbebauung im Kerngebiet verbindet die ostwärts anschließende Wohnbebauung „Spring-Projekt“ mit der Wohnbebauung am Mehringplatz. Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Flächen des Baugrundstücks mit 12 und 15 zulässigen Vollgeschossen (Baukörperausweisung) und die Fläche für ein Garagen- und Stellplatzgebäude mit zwei Ebenen fest. Für das Bauvorhaben auf dem etwa 4 150 m² großen Grundstück ergibt sich eine GFZ von 2,0.

Die im Bebauungsplan VI-5 auf 7. Januar 1961 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie für die Gitschiner Straße mußte im Hinblick auf die Verkehrsbedürfnisse ostwärts des Straßendurchbruchs geändert werden.

Mit Ausnahme der dafür geringfügig in Anspruch genommenen Uferbegrünung am Landwehrkanal werden andere öffentliche Grünflächen nicht betroffen.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie festgesetzte Straßenbegrenzungslinien auf und setzt die der städtebaulichen Neuplanung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplan hat in seiner Fassung vom 10. April 1967 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 27. April 1967 erhalten und in der Zeit vom 29. Mai 1967 bis 29. Juni 1967 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden von

der Industrie- und Handelskammer Berlin,

der Firma Novopax GmbH, Werkzeugbau, Kunststoffverarbeitung, 1 Berlin 61, Neuenburger Straße 5, und

der Treuhandverwaltung Igemet GmbH., 1 Berlin 61, Alte Jakobstraße 148-155,

vorgebracht.

Die Industrie- und Handelskammer Berlin hat bereits vor der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27. Juli 1965 an das Stadtplanungsamt Kreuzberg und während der Auslegung angeregt, die Entscheidung über die Festsetzung des Bebauungsplanes so lange zurückzustellen, bis über den Verlauf der Südtangente endgültig entschieden ist. Im übrigen wurde gebeten, die Bebauung des Grundstücks Neuenburger Straße 5 so lange wie möglich zu erhalten.

Über den Verlauf der Südtangente im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft wurde inzwischen dadurch entschieden, daß die Straßenbegrenzungslinien in den angrenzenden Bebauungsplänen VI-51 und VI-88 festgesetzt worden sind. Insofern sind die vorgebrachten Bedenken und Anregungen als gegenstandslos anzusehen. Sie wurden seitdem auch nicht wiederholt.

Der Anregung, das Grundstück Neuenburger Straße 5 so lange wie möglich zu erhalten konnte bisher gefolgt werden. Die Firma Novapax GmbH. befindet sich zur Zeit noch auf dem Grundstück Neuenburger Straße 5. Sie hat mit Schreiben vom 29. Juni 1967 Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht mit der Begründung, daß die in Aussicht genommenen Festsetzungen wegen der sich daraus ergebenden Notwendigkeit der Beseitigung des Gebäudes auf dem Grundstück Neuenburger Straße 5 die wirtschaftliche Existenz der Firma gefährde. Die langjährigen Verhandlungen mit der Firma Novapax haben zu der Vereinbarung geführt, daß der Firma von der Bezirksverwaltung ein Ersatzgrundstück zum Eigentumserwerb nachgewiesen wird. Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. Hans Arnscheidt, 1 Berlin 61, Obentrautstraße 2, als Bevollmächtigter der Firma Novapax hat daraufhin mit Schreiben vom 12. März 1973 an das Stadtplanungsamt Kreuzberg die vorgebrachten Bedenken zurückgenommen mit dem Hinweis, seine Vollmachtgeberin erwarte, daß ihr Entgegenkommen in diesem förmlichen Festsetzungsverfahren durch eine absolute Schadloshaltung honoriert werden. Dabei habe im Vordergrund der Betrachtungen zu stehen, daß der Firma Novapax ein Ersatzgrundstück zum Eigentumserwerb verschafft werde. Der Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages würde diesen Belangen nur unvollkommen Rechnung tragen. Die Entschädigung für eintretende Folgeschäden (Betriebsverlegung) würden in einem Umfang erwartet, der sowohl die nahtlose Weiterführung des Betriebes als auch die volle Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit sicherstelle. Es sei der Firma Novapax daran gelegen, unter Vermeidung jeder Zeitnot, möglichst unverzüglich die wirtschaftlichen Voraussetzungen und den rechtlich vertretbaren Umfang einer notwendigen Entschädigung abzuklären. Das Stadtplanungsamt Kreuzberg hat eine Ablichtung des Schreibens vom 12. März 1973 der Abteilung Finanzen – Grundstücksamt – der Bezirksverwaltung zugeleitet mit der Bitte, die Verhandlungen über die Verlagerung des Betriebes auf ein geeignetes Ersatzgrundstück weiterzubetreiben und hierbei eine für beide Seiten annehmbare Lösung anzustreben.

Die Treuhandverwaltung Igemet GmbH. hat mit Schreiben vom 26. April 1967 Bedenken gegen die Einbeziehung der ehemaligen Zossener Straße in die Straßenverkehrsfläche des Straßendurchbruchs Zossener Straße – Linden-

straße vorgebracht. Sie begründet die Bedenken mit dem Verlust von Parkmöglichkeiten im Straßenland entlang der Westseite ihres Grundstücks, da nach dem Bebauungsplan in der Fassung vom 10. April 1967 beabsichtigt war, diesen Teil der Straßenverkehrsfläche als Grünanlage zu gestalten. Den Mietern auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 148-155 werde durch die Umwandlung eines Teiles der Fahrban der Zossener Straße in begrüntes Straßenland jede Möglichkeit genommen, auf dieser Straßenseite zu parken; als Folge davon sei mit geringeren Geschäftsmieten zu rechnen.

Die in diesem Zusammenhang vorgebrachte Anregung, das Baugrundstück bis zur eigentlichen Begrenzung der Straßenverkehrsfläche für den Straßendurchbruch zu erweitern, wurde unter Abwägung öffentlicher und privater Belange durch Festsetzung der im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragenen Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt.

Darüber hinaus hat die GSW nach Erwerb der Flächen des nördlich der Neuenburger Straße neu zu bildenden Baugrundstücks vorgeschlagen, auf der als Kerngebiet festzusetzenden Fläche ein Punkthaus für Wohnnutzung zuzulassen, um damit eine Verbindung zwischen der ostwärts gelegenen Wohnsiedlung und der entstehenden Wohnbebauung am Mehringplatz herzustellen.

Der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung dieser Anregungen durch Deckblatt vom 28. August 1972 geändert. Die zuständigen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden, soweit sie von der Änderung betroffen waren, davon in Kenntnis gesetzt und haben keine Bedenken geäußert.

Der Bebauungsplan vom 10. April 1967 mit Deckblatt vom 28. August 1972 hat mit Beschluß vom 12. Oktober 1972 die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung erhalten und in der Zeit vom 4. Dezember 1972 bis 4. Januar 1973 öffentlich ausgelegen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht.

Die GSW und ihr Architekt haben den Entwurf für das geplante Wohnhaus überarbeitet und nach der öffentlichen Auslegung angeregt, aus städtebaulich gestalterischen Gründen den für 14 Vollgeschosse vorgesehenen Trakt des Punkthauses um ein Vollgeschosß auf 15 zulässige Vollgeschosse zu erhöhen. Der Anregung konnte gefolgt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderung für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist. Eine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes war nicht erforderlich.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen für die Zossener Brücke wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil der gesamte Brückenbereich in den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan VI-84 einbezogen werden soll, um insoweit eine planungsrechtlich einheitliche Regelung zu treffen.

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, berichtet BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtet 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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Ausgaben:

1. Für den endgültigen Ausbau der Straßenabriegelung und des Fußgängerdurchganges, die Begradiung der Alte Jakobstraße einschließlich Grunderwerb, die Entschädigungen, den Gebäudeabriß und die Liegenschaftsaussonderungen

etwa 2 060 000 DM

2. Kosten der Leitungsverwaltungen

etwa 160 000 DM

2 220 000 DM

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. Dezember 1973

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

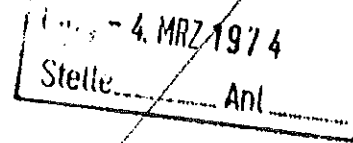
Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
IIbA 10-6142- VI-87

1 Berlin 31, den 20. Febr. 1974
Württembergische Str. 6-10
Tel.: 87 05 91 (95) 6983

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -



Betr.: Bebauungsplan VI-87

für das Gelände zwischen dem Straßendurchbruch Zossener Straße - Lindenstraße, künftiger Südtangente, Neuenburger Straße und Alte Jakobstraße sowie für Teilflächen des Straßendurchbruchs Zossener Straße - Lindenstraße, der Neuenburger Straße und der Gitschiner Straße im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II bA 10-6142/VI-87 vom 18. Dez. 1973

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 6/1203

Der o.a. Bebauungsplan VI-87 vom 10. April 1967 mit Deckblatt vom 28. Aug. 1972 ist am 11. Dezember 1973 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung wurde am 11. Januar 1974 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 31) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 66. Sitzung vom 24. Jan. 1974 die ihm gem. Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des o.a. Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 6/1203 - dem Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuß für Bau- und Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 31. Januar 1974 mit dieser Angelegenheit 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 Auftrage
Braunsdorf

Verw. Angest.