



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-96 a für das Gelände zwischen Bergfriedstraße, Ritterstraße, Segitzdamm und Wassertorstraße sowie für die Grundstücke Wassertorstraße 65 und Gitschiner Straße 59-61 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-96 a für das Gelände zwischen Bergfriedstraße, Ritterstraße, Segitzdamm und Wassertorstraße sowie für die Grundstücke Wassertorstraße 65 und Gitschiner Straße 59-61 im Bezirk Kreuzberg

Vom 1. März 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), 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-96 a vom 10. September 1974 für das Gelände zwischen Bergfriedstraße, Ritterstraße, Segitzdamm und Wassertorstraße sowie für die Grundstücke Wassertorstraße 65 und Gitschiner Straße 59-61 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 Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 vom Bebauungsplan VI-96 a erfaßte Bereich liegt innerhalb eines im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes dargestellten und inzwischen durch die Verordnung vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, in dem zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Diese Maßnahmen erstrecken sich hier auf die Entkernung durch Abriß störender Hintergebäude, die Beseitigung unzulänglicher Vorderhäuser, die Modernisierung erhaltenswürdiger Bausubstanz, die Bodenordnung und die Neubebauung von abgeräumten Baugrundstücksflächen.

Die im Bebauungsplanbereich vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen sind als Sanierungsvorhaben nach den „Richtlinien für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ vom 12. Dezember 1961 (ABl. 1962 S. 86) und den „Allgemeinen Anweisungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ in der Fassung vom 29. August 1967 (ABl. S. 1263) vom Senator für Bau- und Wohnungswesen anerkannt worden. Sie werden jetzt nach dem Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389) fortgeführt. Nach § 10 des Städtebauförderungsgesetzes sind für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes Bebauungspläne aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teil des Durchführungsabschnittes D I, und zwar den Block 65 und Teilflächen der Blöcke 66 und 69 (vgl. 3. Bericht über Stadterneuerung in Berlin, Anlagen 2 a–2 d, 6. Bericht Anlage 6 a und 11. Bericht, Bd. II Anlage 15, 1–3. Der westlich angrenzende Teil des Sanierungsgebietes wird von den Bebauungsplänen VI-96 b und VI-96 c erfaßt.

Der Sanierungsträger – die GeWoBaG, Gemeinnützige Wohnungsbau AG Berlin – und der von der GeWoBaG beauftragte Architekt Professor W. Düttmann haben im Einvernehmen mit der Bezirksverwaltung für den gesamten Durchführungsabschnitt D I die Entwürfe für die Stadterneuerung entwickelt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), sind die vom Bebauungsplan betroffenen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt. Im Zuge des Segitz-/Erkelenzdammes ist im Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 die künftige Autobahn Osttangente eingezeichnet.

Im Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sind für den Bebauungsplanbereich als Art der baulichen Nutzung gemischtes Gebiet und als Maß der Nutzung die Baustufe V/3 ausgewiesen.

II. Inhalt des Planes

Dem Bebauungsplan liegt hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung das im 11. Bericht über Stadterneuerung 1. 1. – 31. 12. 1973 Band 2 Anlage 15.3 (Mitteilungen des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin Nr. 104 Drucksache 6/1593) wiedergegebene „städtebauliche Konzept“ zugrunde. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und setzt für die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier durch die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie überwiegend auch zusätzlich durch Geschosflächenzahlen (2,0 bzw. 2,2) festgesetzt. Auf eine Baukörperausweisung wurde lediglich bei dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf – Wassertorstraße 4, auf dem Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig sind, verzichtet. Zur Zeit befindet sich hier das Gebäude einer Berufsschule, das später – voraussichtlich nach 1982 – für diesen schulischen Bereich aufgegeben

werden soll. Der Bebauungsplan setzt für dieses Baugrundstück die überbaubare Fläche durch Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung, die Geschosflächenzahl 1,5 und geschlossene Bauweise fest.

Die Neubebauung besteht aus 1 bis 17geschossigen Gebäuden, die als gestaffelte Randbebauung an den erhaltenswürdigen Baubestand anschließen oder im Blockinneren etwa in Nord-Süd-Richtung angeordnet sind und im wesentlichen bereits während des Bebauungsplanverfahrens auf dem Befreiungswege errichtet wurden. Die Wassertorstraße wird östlich der einmündenden Bergfriedstraße durch ein 14geschossiges Gebäude überbaut, das im Straßenbereich über 2 Geschosse mit einer Durchfahrts Höhe von 4,6 m geöffnet bleibt (Mindestdurchfahrts Höhe 4,5 m gemäß Planergänzungsbestimmung 5) und von zwei Stützenreihen getragen wird. Im Erdgeschoß der Neubauten befinden sich Einrichtungen für die Nahversorgung der Bewohner, im ersten Obergeschoß Abstellräume als Ersatz für Mieterkeller. In den übrigen Geschossen befinden sich etwa 623 Wohnungen. Die Bruttogeschosfläche der Neubebauung und der modernisierungsfähigen Vorderhäuser mit 58 Wohneinheiten entspricht, bezogen auf die dafür zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, der Geschosflächenzahl (GFZ) 2,2.

Bei der Planung des Durchführungsabschnittes D I, der von den Bebauungsplänen VI-96 a, VI-96 b und VI-96 c erfaßt wird, wurde als höchstzulässiges Nutzungsmaß einschließlich der erhaltenswerten Gebäude die GFZ 2,0 zugrunde gelegt. Für die drei Bebauungsplanbereiche ergibt sich insgesamt ein zulässiges Nutzungsmaß, das einer GFZ von 1,93 entspricht.

Bei der Ermittlung der vorstehenden Grundflächen und Geschosflächen sind die Flächen für Garagen unter Anwendung des § 21 a Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung unberücksichtigt geblieben.

Die Garagen mit drei und vier zulässigen Geschossen dienen dem Eigenbedarf der Bewohner.

Die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung folgt dem geänderten Rahmenplan für den Durchführungsabschnitt I im Sanierungsgebiet Kreuzberg (SK), der im 6. Stadterneuerungsbericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin 1. Januar 1968 – 31. Dezember 1968 Anlage 6 enthalten ist (Sonderdruck der Mitteilung Nr. 41/131 vom 21. November 1969). Die Lage des Gebietes nahe der City und die durch viele Jahrzehnte gewachsene Struktur erfordern andere Maßstäbe hinsichtlich der Wohndichte und der Verflechtung der Nutzungen untereinander als in den Neubaugebieten im äußeren Bereich der Stadt. Außerdem werden durch die günstige Aufteilung und Anordnung der Baumassen und die konzentriert in hinreichendem Umfang angelegten Garagen in mehreren Ebenen Abstand- und Freiflächen gesichert, auf denen die erforderlichen Außenanlagen, insbesondere auch Kinderspielflächen, untergebracht werden. Die nach dem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung ist daher aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 8 und 9 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden befriedigt.

Die öffentlichen Spiel- und Tummelplätze für die künftigen 3300 Einwohner des von den Bebauungsplänen VI-96 a, b, c erfaßten Teilsanierungsgebietes werden auf Grund ihrer notwendigen Mindestgrößen an für das gesamte Planungsgebiet geeigneten Stellen vorgesehen. Pro Einwohner sind 1 m² Nettopielfläche angesetzt. Zur Zeit steht im nördlichen Bereich des Wassertorplatzes zwischen Segitzdamm und Erkelenzdamm auf begrünten Straßenlandflächen ein Spielplatz mit etwa 400 m² Nettopielfläche zur Verfügung. Er soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der neuen Verkehrsplanung auf etwa 1750 m² vergrößert werden. Darüber hinaus ist geplant, einen Teil der Kindertagesstättenfreifläche Wassertorstraße 47-48/Lobeckstraße 11 – etwa 2350 m² – als öffentlich zugängliche Nettopielfläche freizugeben, da der Kindertagesstätte zur Zeit eine Fläche von 6100 m² bei 110 Plätzen zur Verfügung steht, obwohl nach dem Richtwert für 2geschossige An-

lagen von 20 m² pro Platz nur 2200 m² erforderlich wären; sie liegt somit 3900 m² über dem Richtwert. Für die künftig etwa 3300 Einwohner des von dem vorgenannten Bebauungsplänen erfaßten Bereiches können somit im Endzustand ausreichend öffentliche Spielplatzflächen nachgewiesen werden.

Um eine Verbindung von der Bergfriedstraße zum Böcklerpark zu schaffen, wurde die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche G festgesetzt. Diese Verbindung findet auf der südlichen Seite der Gitschiner Straße im Bereich des Bebauungsplanes VI-101 e ihre Fortsetzung.

Soweit die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vom Sanierungsträger erworben wurden, bleiben sie als private Einzelgrundstücke bestehen. Die überbaute Fläche der Wassertorstraße (375 m²) ist an den Sanierungsträger veräußert worden. Im Kaufvertrag wurde gesichert, daß die Verkehrsfläche dem öffentlichen Verkehr uneingeschränkt verfügbar bleibt.

III. Verfahren

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

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 3. Dezember 1974 erhalten und wurde in der Zeit vom 3. März 1975 bis 3. April 1975 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen wurden während der Erörterung gemäß § 9 des Städtebauförderungsgesetzes und während der Auslegungsfrist nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt 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);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125 / GVBl. S. 1389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705 / GVBl. S. 1024);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die bei der Stadterneuerung entstehenden Kosten gemäß Ziffer I. 3. der „Allgemeinen Anweisungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ werden aus der Haushaltsstelle A 1200 gedeckt. Für das Teilsanierungsgebiet mit den Baublöcken 64 (teilweise), 65 und 69 (ganz) werden die unrentierlichen Kosten auf etwa 15 000 000,— DM geschätzt.

Davon entfallen auf den Bebauungsplan VI-96 a etwa 9 000 000,— DM

Die Kosten für den noch durchzuführenden Gebäudeabriß betragen 250 000,— DM
9 250 000,— DM

Die Kosten für den Ankauf von Flächen für Eckabrundungen und Vorgärten betragen nach Abzug der Rückflüsse durch Veräußerungen von Straßenland etwa 5 000,— DM
insgesamt 9 255 000,— DM

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 15. März 1976

Der Senat von Berlin

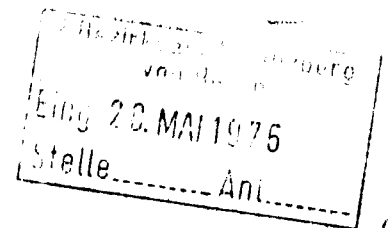
Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator für
Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II b A 011-6142/VI-96 a

1 Berlin 51, den 18. Mai 1976
Mittelbergische Straße 6 -
(95) 6983

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -



Betr.: Bebauungsplan VI-96 a

für das Gelände zwischen Bergfriedstraße, Ritterstraße,
Segitzdamm und Wassertorstraße sowie für die Grundstücke
Wassertorstraße 65 und Gitschiner Straße 59 - 61 im
Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II b A 011-6142/VI 96 a vom 10. März 1976

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 7/411

Der o. a. Bebauungsplan VI-96 a vom 10. September 1974
~~xxxxxxxxxxxxxxxx~~ ist am 1. März 1976
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen fest-
gesetzt worden. Die Verordnung wurde am 20. März 1976
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 483) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 25. Sitzung vom 25. März 1976
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des o. a. Bebau-
ungsplanes - Drucksache Nr. 7/411 - dem Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 5. Mai 1976
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 Abge-
ordnetenhauses erfolgt nicht.

Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Beden-
ken und Anregungen zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Beschaubst
[Signature]