



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-96 b
für die Grundstücke Gitschiner Straße 62-71, Prinzenstraße 6-15,
Wassertorstraße 57-64 und 65 (teilweise) 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-96 b
für die Grundstücke Gitschiner Straße 62-71,
Prinzenstraße 6-15, Wassertorstraße 57-64 und 65 (teilweise)
im Bezirk Kreuzberg**

Vom 19. März 1971

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078), 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-96 b vom 14. Mai 1970 mit Deckblatt vom 18. Februar 1971 für die Grundstücke Gitschiner Straße 62-71, Prinzenstraße 6-15, Wassertorstraße 57-64 und 65 (teilweise) 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 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 vom Bebauungsplan erfaßte Bereich liegt innerhalb eines im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Amtsblatt 1970 S. 703) gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbau-

gesetzes dargestellten 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 Baugrundstückflächen.

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. Zu ihrer Verwirklichung war die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-96 b erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teil des Durchführungsabschnittes DI, und zwar einen Teil des Baublocks 69 (vgl. 3. Stadterneuerungsbericht, Anlagen 2 a—2 d, und 6. Stadterneuerungsbericht, Anlage 6 a). Der östlich angrenzende Teil des Sanierungsgebietes wird vom Bebauungsplan VI-96 a, der nördlich angrenzende Teil vom Bebauungsplan VI-96 c erfaßt.

Der Sanierungsträger — die Gewobag, Gemeinnützige Wohnungsbau AG Berlin — und der von der Gewobag beauftragte Architekt Professor Düttmann haben im Einvernehmen mit der Bezirksverwaltung für den gesamten Durchführungsabschnitt DI die Entwürfe für die Stadterneuerung entwickelt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 sind die vom Bebauungsplan betroffenen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 dargestellt. 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 vorgesehen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er setzt als Nutzungsart dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Grundflächen baulicher Anlagen mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Geschosflächenzahl 2,0 fest. Nur für die Grundstücke Gitschiner Straße 71/Prinzenstraße 6/7 wurde wegen der relativ kleinen Grundstückflächen keine Geschosflächenzahl festgesetzt (Knotenlinie).

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich hier ausschließlich nach der Grundfläche der baulichen Anlage und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Eine weitere Ausnahme bildet das Grundstück Wassertorstraße 62. Hier wurden mit Rücksicht auf die erhaltenswürdige Altbau-substanz mit 5 Geschossen und die mit 7 Geschossen geplante Neubebauung auf den angrenzenden Grundstücken bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Vollgeschosflächenzahl 7 als Höchstgrenze, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 2,0 festgesetzt. Die in Anlehnung an die Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück Wassertorstraße 63 festgesetzte zulässige Bebauungstiefe von 15,5 m kann bis zu einer Tiefe von 34 m überschritten werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder der Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die vorgesehene Neubebauung setzt sich aus einer zweifach achtgeschossigen z. T. gestaffelten Randbebauung mit Anschluß an den erhaltenswürdigen Gebäudebestand an der Prinzenstraße sowie aus einer 10- bis 12geschossigen etwa in Nord-Süd-Richtung gestellten Hochhauszeile im Blockinnern zusammen. Die Neubauten sollen im Erdgeschoß z. T. Einrichtungen für die Nahversorgung der Bewohner, im ersten Obergeschoß z. T. Abstellräume als Ersatz für Mieterkeller aufnehmen und in den übrigen Geschossen etwa 240 Wohnungen enthalten. Mit der Planergänzungsbestimmung Nr. 1 sind Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen.

Das höchstzulässige Maß der Nutzung von GFZ 2,0 wurde in Übereinstimmung mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen für die anschließenden Bebauungsplanbereiche VI-96 a und VI-96 c festgesetzt; dabei können wegen der günstigen Aufteilung und Anordnung der Baumassen sowie der Stellplatzanlage in mehreren Ebenen ausreichende Abstands- und Freiflächen mit den erforderlichen Außenanlagen und Kinderspielflächen untergebracht werden.

Die festgesetzte Fläche für das Stellplatzgebäude mit fünf zulässigen Ebenen schließt an die erhaltenswürdige Altbau-substanz auf dem Grundstück Gitschiner Straße 61 an, damit der fünfgeschossige und 53 m lange Giebel zumindest zum größten Teil abgedeckt werden kann. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehende Bedarf an Tummelplätzen wird durch südlich der Gitschiner Straße vorgesehene öffentliche Tummelplätze (4 Plätze mit rd. 4500 qm) gedeckt. Unter allen diesen Umständen war die Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsmaße aus städtebaulich gestalterischen Gründen an dieser Stelle angebracht; sie ist im Sinne des § 17 Abs. 8 und 9 der Baunutzungsverordnung aufgrund der günstigen Aufteilung und Anordnung der Baumassen und der Lage des Grundstücks gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben im Bereich des Bebauungsplanes unverändert; anstelle der aufgehobenen Straßenfluchtlinien wurden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. An der Prinzenstraße Ecke Wassertorstraße ist eine Eckabrundung festgesetzt worden.

Die Grundstücke Gitschiner Straße 71/Prinzenstraße 6, Prinzenstraße 7—9 und Wassertorstraße 62 sind von der Neugestaltung des Baublocks nicht unmittelbar betroffen. Zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme sind mit Ausnahme der Grundstücke Wassertorstraße Nr. 62, Prinzenstraße 6—8 und 11 alle übrigen Grundstücke in einer Hand zu vereinigen. Nach dem heutigen Stand der Ankaufverhandlungen müssen vom Sanierungsträger nur noch die Grundstücke Gitschiner Straße 68 und 69 erworben werden. Der Erwerb des Grundstückes Prinzenstraße 11 durch den Sanierungsträger ist nicht unbedingt erforderlich. Notwendig wird jedoch auf der Grundlage der Festsetzungen im Bebauungsplan der Abbruch der Hintergebäude auf diesem Grundstück und gegebenenfalls die Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einer Baulast zur Sicherung der Abstandsvorschriften sein, wenn die Eigentumsgrenzen nicht durch Ankauf des Grundstückes oder Teilflächen davon verändert werden.

III. Verfahren

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

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksordnetenversammlung mit Beschluß vom 28. Mai 1970 erhalten und in der Zeit vom 15. Juni 1970 bis 15. Juli 1970 öffentlich ausgelegen. Während der öffentlichen Auslegung wurden gegen den Bebauungsplan fristgerecht Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. der Firma Visolux-Elektronik Berlin, Richard-Siering GmbH, 1 Berlin 61, Gitschiner Straße 61, Eigentümerin des Grundstückes Gitschiner Straße 61,
2. Herrn Fritz Collberg, 1 Berlin 45, Carstennstraße 32, Eigentümer des Grundstückes Prinzenstraße 11 und Herrn Rechtsanwalt Dr. Berthold Zimmermann, 1 Berlin 15, Bleibtreustraße 24 als seinem Bevollmächtigten.

Zu 1.

Die Bedenken der Fa. Visolux richten sich gegen den Anbau der Parkpalette in ihrer ganzen Länge an den westseitigen Brandgiebel des Grundstückes Gitschiner Straße 61. Zur Begründung wurde vorgetragen, der Fa. Visolux sei im Stadium der Vorplanung in Gesprächen mit der Gewobag als Sanierungsträger an dieser Giebelwand eine Grundstückserweiterung für einen Außenfahrstuhl zugesagt worden.

Die Beteiligten haben sich — im Rahmen der Erörterung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen beim Stadtplanungsamt Kreuzberg — geeinigt, den Fahrstuhl durch das Garagen- und Stellplatzgebäude bis zur Firsthöhe des Altbaues zu führen. Die Firma hat daraufhin mit Schreiben vom 31. August 1970 vorbehaltlich der in Aussicht gestellten Genehmigung zur Anbringung eines Außenfahrstuhles ihre Bedenken zurückgenommen. Damit diese privatrechtlichen Vereinbarungen im Einklang mit den Vorschriften der Bauordnung verwirklicht werden können, wurde die Planergänzungsbestimmung Nr. 5, die für das Garagen- und Stellplatzgebäude eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 45,8 m über NN vorschreibt, dahingehend geändert, daß eine dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Fahrstuhlanlage, die im Bereich der Fläche für Garagen und Stellplätze liegt, von dieser Vorschrift ausgenommen ist und ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Bedenken und Anregungen zu 1. konnten damit berücksichtigt werden.

Zu 2.

Herr Fritz Collberg und sein Bevollmächtigter, Herr Rechtsanwalt Dr. Zimmermann, haben grundsätzliche Bedenken gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Sanierungsmaßnahmen vorgebracht, soweit sie unmittelbar und mittelbar das Grundstück Prinzenstraße 11 betreffen. Insbesondere richten sich die Bedenken gegen die bei der Durchführung der Planung beabsichtigte Sanierungsmaßnahme auf dem Grundstück Prinzenstraße 11, nach der das zweigeschossige Fabrikgebäude (2. Quergebäude) und das fünfgeschossige Wohnhaus (1. Quergebäude) im Bereich der als nicht überbaubar festgesetzten Baugrundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen liegen. Aus dem Hinweis in der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan gehe hervor, daß der Erwerb des Grundstückes Prinzenstraße 11 durch den Sanierungsträger nicht unbedingt erforderlich, jedoch aus Abstandgründen bei Wahrung der derzeitigen Eigentumsverhältnisse der Abbruch der Hintergebäude geboten und die Einräumung einer Grunddienstbarkeit oder die Eintragung einer Baulast erforderlich sei; der Eigentümer dieses Grundstückes müsse somit besondere Nachteile hinnehmen. Um die Abstandflächen nach den Vorschriften der Bauordnung einhalten zu können, sollte das hinter dem Grundstück Prinzenstraße 11 geplante Gebäude nur so viel Geschosse erhalten, daß die Abstandfläche gegenüber dem 1. Quergebäude auf dem Grundstück Prinzenstraße 11 gewahrt bliebe, wenn auf dem Ausnahme- bzw. Befreiungswege eine andere Lösung nicht denkbar sei.

Die vorgebrachten Bedenken wurden mündlich beim Stadtplanungsamt mit dem Beteiligten erörtert. Hierbei wurde nochmals das genaue Planungsziel im Rahmen der Sanierung erläutert. Unter anderem wurde darauf hingewiesen, daß die stark überhöhte bauliche Nutzung des Grundstückes Prinzenstraße 11 (GFZ 3, 4) bei unzureichend sanitären Anlagen sowie fehlenden Abstand- und Freiflächen zu den städtebaulichen Mißständen gehören, die durch Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes beseitigt werden sollen.

Herr Collberg erklärte sich daraufhin bereit, das zweigeschossige 2. Quergebäude (unbenutztes Fabrikgebäude) abzureißen. Er bestand jedoch darauf, das fünfgeschossige 1. Quergebäude zu belassen, weil nach seiner Ansicht der Abstand zur geplanten Hochhauszeile zu vertreten sei. Das Stadtplanungsamt hat darauf hingewiesen, daß es weniger um diesen Abstand gehe, sondern vielmehr um das Freimachen der Abstandfläche des verbleibenden Vorderhauses, das nur durch Abriß des 1. Quergebäudes zu erreichen ist.

Darüber hinaus hat der Sanierungsträger — die Gewobag — Herrn Collberg ein marktgerechtes Kaufpreisangebot unterbreitet und 3 Lösungsmöglichkeiten für die notwendige Bodenordnung vorgeschlagen, und zwar

1. das Grundstück Prinzenstraße 11 einschließlich der Baulichkeiten lastenfrei zum Preise von 260 000 DM zu erwerben;
2. die rückwärtige Teilfläche des Grundstückes Prinzenstraße 11 mit 220 qm einschließlich der Baulichkeiten (fünfgeschossiges 1. Quergebäude und zweigeschossiges Fabrikgebäude) zum Preise von 85 000 DM zu erwerben;

3. die Gesamtfläche des Grundstückes im Eigentum von Herrn Collberg zu belassen, jedoch das 1. und 2. Hintergebäude gegen eine Entschädigung von 60 000 DM abzureißen.

Bei den Vorschlägen zu 2. und 3. würden die Abrißarbeiten und die Kosten von Berlin übernommen werden.

Die Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Sanierungsträger werden fortgesetzt. Im Interesse der baldigen Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahme hat das Stadtplanungsamt gebeten, über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abschließend zu entscheiden und den Bebauungsplan festzusetzen.

Wie aus dem Bebauungsplan und noch überzeugender an Ort und Stelle erkennbar ist, ist das Grundstück Prinzenstraße 11 mit den 3 vorhandenen Gebäuden stark überbaut und sanierungsreif. Auf dem Grundstück fehlen die erforderlichen Freiflächen, u. a. auch für Kinderspielplätze und Kraftfahrzeugstellplätze. Das 1. Quergebäude steht in der Abstandfläche des Vorderhauses, das 2. Quergebäude in der Abstandfläche des 1. Quergebäudes. Würden die sanierungsreifen Hintergebäude des Grundstückes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für die Zukunft über Jahre hinaus erhalten bleiben können, stünden sie als einzige Gebäude in dem Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen, weil der Sanierungsträger die Nachbargrundstücke bereits erworben hat, auf denen zumindest die Hintergebäude entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan beseitigt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Neuplanung geht von dem Grundsatz aus, bei der Sanierung sämtliche Hintergebäude zu beseitigen. Würde man dem Vorschlag des Eigentümers folgen, die Hintergebäude zu erhalten und hinsichtlich der Abstandflächen die Geschözzahl der 10- bis 12geschossigen in Nord-Süd-Richtung gestellten Hochhauszeile im Blockinnern zu mindern, so ergäbe das einen Ausfall von etwa 30 projektierten Neubauwohnungen, die anderweitig auf diesem Baublock nicht unterzubringen wären; auf sie müßte zugunsten der Erhaltung eines städtebaulichen Mißstandes verzichtet werden, womit weder dem öffentlichen Interesse noch dem Allgemeinwohl gedient wäre.

Es ist möglich, daß die Verhandlungen zwischen dem Sanierungsträger und Herrn Collberg zu einem positiven Ergebnis führen werden. Unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten mußte unabhängig davon den Interessen der Allgemeinheit, d. h. der Durchführung der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände das größere Gewicht beigemessen werden. Die vorgebrachten Bedenken des Herrn Collberg sind daher unberücksichtigt geblieben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 805 / GVBl. S. 1078) in Verbindung mit der Bau-nutzungsverordnung 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 18. Juli 1969 (GVBl. S. 1034).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Die bei der Stadterneuerung entstehenden unrentierlichen Kosten gemäß Nr. I. 3. der „Allgemeinen Anweisungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ werden aus dem Abschnitt 12 00 gedeckt. Für das Teilsanierungsgebiet mit den Baublöcken 64 (teilweise), 65 und 69 (ganz) werden die unrentierlichen Kosten auf etwa 15 Mio DM geschätzt.

Davon entfallen etwa 20 % =	3 000 000,— DM
auf den Bebauungsplan VI-96 b.	
Für den noch durchzuführenden	
Gebäudeabriß ist mit Kosten von	
etwa	400 000,— DM
zu rechnen.	
Insgesamt:	<u>3 400 000,— DM</u>

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 2. April 1971

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz	Schwedler
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
10
II b A 4-6142/ VI-96b

1 Berlin 31, den 21. Juni 1971
Württembergische Str. 6-10, Zim.:
Fernruf: (95) 6983

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Durch Fach

Betr.: Bebauungsplan VI-96 b
für die Grundstücke Gitschiner Straße 62-71,
Prinzenstraße 6-15, Wassertorstraße 57-64 und 65
(teilweise) im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II bA 4-6142/VI-96b vom 29.3.71
Anlg.: 1 Drucksache Nr. 6/22 (am 19.5.71 ausgehändigt)

Der o.a. Bebauungsplan VI-96 b vom 14. Mai 1970
mit Deckblatt vom 18. Februar 1971 ist am 19. März 1971
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 2. April 1971
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 550 -
verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 4. Sitzung vom 29. April 71
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unter-
breitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung
des genannten Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 6/22 - zur
Kenntnis genommen.

Ich bitte, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der
Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage
Braunsdorf

Beglaubigt:
Braunsdorf
Verw. Angest.