



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-97
für die Grundstücke Manteuffelstraße 12-14, Wrangelstraße 127, 129-135
und für Teilflächen des Grundstücks Manteuffelstraße 7/Wrangelstraße 128
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-97
für die Grundstücke Manteuffelstraße 12-14,
Wrangelstraße 127, 129-135 und für Teilflächen
des Grundstücks Manteuffelstraße 7/Wrangelstraße 128
im Bezirk Kreuzberg**

Vom 24. März 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), 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-97 vom 6. Juni 1974 für die Grundstücke Manteuffelstraße 12-14, Wrangelstraße 127, 129-135 und für Teilflächen des Grundstücks Manteuffelstraße 7/Wrangelstraße 128 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

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich liegt mit Ausnahme der Grundstücke Wrangelstraße 128 und Manteuffelstraße 7 innerhalb eines im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) gemäß § 5 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes kenntlich gemachten Sanierungsgebietes, in dem zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich wurden. Diese Maßnahmen erstrecken sich hier auf den Abriß der um das Jahr 1865 errichteten Gebäude auf den Grundstücken Wrangelstraße 129-133 und die Errichtung von Neubauten für Wohnungen und Altenwohnheimplätze; das außerhalb des f. f. Sanierungsgebietes gelegene Gebäude auf dem Grundstück Wrangelstraße 128 soll erhalten werden.

Die im Bebauungsplan an sich durchzuführenden 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-97 erforderlich.

Der Sanierungsträger im Bebauungsplanbereich ist die GSW, Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), sind der Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0, das Grundstück Manteuffelstraße 7 / Wrangelstraße 128 als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“ dargestellt.

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

II. Inhalt des Planes

Die im Sanierungsgebiet vorhandene Altbauung war weder erhaltenswürdig noch modernisierungsfähig; sie wurde bereits abgerissen. Das ehemalige Schulgebäude mit rechtem Seitenflügel auf dem Grundstück Wrangelstraße Nr. 128 wird gegenwärtig als Kindertagesstätte genutzt; das Vorderhaus soll erhalten bleiben. Auf dem rückwärtigen Teil des Hammergrundstückes steht ein weiteres Gebäude gleichen Baustils, in dem das Sozialamt des Bezirks untergebracht war und das jetzt für Schulzwecke genutzt wird. Es kann nach den Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; er setzt die von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen Baugrundstücke oder deren Restflächen als allgemeines Wohngebiet und das landeseigene Grundstück Wrangelstraße 128 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und für die Bezirksverwaltung“ fest. Das Sanierungsvorhaben besteht aus einer 5- bis 8geschossigen Randbebauung, die an der Manteuffelstraße leicht gestaffelt ist und im nördlichen Bereich an das vorhandene Schulgebäude anschließt. Die im Sanierungsgebiet an der Manteuffelstraße bereits fertiggestellte Neubebauung enthält 67 Wohnungen, 120 Altenwohnheimplätze und die im Rohbau bereits erstellte Neubebauung an der Wrangelstraße weitere 45 Wohnungen.

Die erweiterten Grundflächen dieser baulichen Anlagen wurden durch Baugrenzen als überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit den Vollgeschoßzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Ausnahmen von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind gemäß Planergänzungsbestimmung Nr. 2 zulässig. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung gilt für die Grundstücke an der Manteuffelstraße einschließlich des Grundstücks Wrangelstraße 127 die Geschosflächenzahl 1,9, für die Grundstücke Wrangelstraße 129 bis 135 die Geschosflächenzahl 1,5.

Die erforderlichen Bewegungsflächen für Erwachsene, Kinderspielflächen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden auf den ausreichend verbleibenden Freiflächen der Grundstücke untergebracht. Für einen Teil des Stellplatzbedarfs wurde eine Fläche für eine Garage mit Dachstellplätzen auf den Grundstücken Wrangelstraße 134 und 135 festgesetzt.

Für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf setzt der Bebauungsplan in Anlehnung an die Anschlußbebauung an der Wrangelstraße eine Randbebauung (Baukörperausweisung) mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,5 und für die rückwärtige Fläche bei geschlossener Bauweise eine Flächenausweisung mit der zulässigen Grundflächenzahl 0,4 und der zulässigen Geschosflächenzahl 1,1 fest. Diese Festsetzungen ermöglichen den Fortbestand der vorhandenen Gebäude mit ihrer derzeitigen Nutzung und auch eine spätere Neubebauung sowie eine Veränderung der Nutzung entsprechend der eingetragenen Zweckbestimmung.

Durch das Wohngebäude auf dem vom Bebauungsplan erfaßten landeseigenen Grundstück Manteuffelstraße 7 führt ein Zugang zur Schule, der aufgegeben werden kann, weil der vorhandene Hauptzugang über das Grundstück Wrangelstraße 136 ausreicht. Auf die Einbeziehung der an der Manteuffelstraße gelegenen Teilfläche des Grundstücks Manteuffelstraße 7 in das Schulgrundstück konnte daher im Einvernehmen mit der Abteilung Volksbildung beim Bezirksamt Kreuzberg verzichtet werden. Der Bebauungsplan setzt für diese Teilfläche allgemeines Wohngebiet und Baugrenzen für ein 5geschossiges Gebäude (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse fest; die bauliche Nutzung entspricht einer Geschosflächenzahl von etwa 1,6.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dies gilt hinsichtlich der Herausnahme der in Rede stehenden Teilfläche des Grundstückes Manteuffelstraße 7 aus dem Schulgrundstück, zumal es sich hierbei nur um einen kleinen Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Einrichtung für den Gemeinbedarf – Schule – handelt, hinsichtlich der Anhebung des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet und hinsichtlich der Zweckbestimmung für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschosflächenzahl 1,0 war das bei Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes nach der Baunutzungsverordnung 1962 höchstzulässige Nutzungsmaß für allgemeine Wohngebiete. Eine Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung war seinerzeit nur beim Bebauungsplan zulässig. Da der Bebauungsplanbereich bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 in einem überwiegend bebauten Gebiet intensiver baulicher Nutzung lag und die durch viele Jahrzehnte gewachsene

Struktur andere Maßstäbe hinsichtlich der Wohndichte setzte, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung in diesem verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Gebiet gemäß § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung städtebaulich – insbesondere auch vom Stadtbild her – gerechtfertigt und als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Die im Bebauungsplan als Zweckbestimmung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf getroffene Festsetzung „Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und für die Bezirksverwaltung“ berücksichtigt, daß im Standortbereich neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte und Schule) im Bedarfsfalle auf einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des Schulstandortes auch andere damit im Zusammenhang stehende Stellen der Bezirksverwaltung untergebracht werden können. Der Bebauungsplan verfeinert damit die Aussage des Flächennutzungsplanes.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Einschränkung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf und die Erweiterung seiner Zweckbestimmung nicht berührt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen.

Die im Bebauungsplan mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche A wurde zur Sicherung eines zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls notwendigen Zuganges zum Baugrundstück für den Gemeinbedarf von der Manteuffelstraße aus eingetragen.

Der Bebauungsplan setzt die für die Verkehrsplanung erforderlichen Straßenbegrenzungslinien mit einer Eckabrundung an der Wrangel- Ecke Manteuffelstraße fest. Alle von den Sanierungsmaßnahmen betroffenen privaten Grundstücke wurden vom Sanierungsträger bereits erworben.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksordnetenversammlung mit Beschluß vom 2. Juli 1974 erhalten und wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 29. Juli 1974 bis 29. August 1974 öffentlich ausgelegt.

Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, und zwar von:

1. Herrn Rechtsanwalt Hellmut Draeger im Auftrage der Eigentümer des Grundstückes Wrangelstraße 129;
2. der Abteilung Jugend und Sport des Bezirksamtes Kreuzberg als zuständige Fachverwaltung für die Kindertagesstätte auf dem landeseigenen Grundstück Wrangelstraße 128.

Zu 1.:

Die vorgebrachten Bedenken richten sich gegen den in Aussicht genommenen Abriß des Gebäudes auf dem Grundstück Wrangelstraße 129 und gegen die Sanierungsmaßnahmen allgemein.

Weiterhin wird angeregt, auf den Bau eines Parkhauses am Mariannenplatz, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, zu verzichten und den Mariannenplatz als Volkspark mit Grünanlagen und Kinderspielplätzen zu gestalten.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im einzelnen beim Stadtplanungsamt erörtert.

Herr Rechtsanwalt Draeger hat nach Erörterung der Einzelfragen mit Schreiben vom 30. August 1974 seine vorgebrachten Bedenken gegen den Bebauungsplan VI-97 zurückgenommen. Das Grundstück Wrangelstraße 129 wurde durch Kaufvertrag vom 21. Oktober 1974 vom Sanierungsträger, der GSW, erworben.

Die Anregung zur Gestaltung des Mariannenplatzes hat auf den Bebauungsplan VI-97 keine Auswirkung.

Zu 2.:

Die von der Abteilung Jugend und Sport vorgebrachten Bedenken richten sich gegen die vorgesehene Beseitigung des Seitenflügels auf dem landeseigenen Grundstück Wrangelstraße 128, dessen Räume zur Zeit für die Kindertagesstätte genutzt werden.

Der seinerzeit zuständige Dezernent, Herr Bezirksstadtrat Beck, hat in einer Besprechung bei der Abteilung Jugend und Sport der Bezirksverwaltung am 17. Dezember 1974 seine Bedenken unter der Voraussetzung zurückgestellt, daß

1. der Seitenflügel nicht abgerissen wird, so lange das Gebäude für eine Kindertagesstätte benötigt wird und daß
2. bei Abriß des Seitenflügels die fortfallenden sanitären Einrichtungen bei Bedarf im Vorderhaus untergebracht werden, weil das Vorderhaus dann als Jugendfreizeithaus genutzt werden soll.

Diese Forderungen gaben Anlaß zu einer Klärung unter den zuständigen Fachverwaltungen im Bezirk; sie können nach Aussage des Stadtplanungsamtes zu gegebener Zeit erfüllt werden.

Die von den Beteiligten von 1. und 2. vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben somit ihre Erledigung gefunden. Der Bebauungsplan war in der öffentlich ausgelegten Form festzusetzen.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. 1976, 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 – StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617 / GVBl. S. 2108, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341 / GVBl. S. 2836);

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, 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die bei der Stadterneuerung durch den sanierungsbedingten Grunderwerb entstehenden unrentierlichen Kosten werden aus dem Abschnitt 1201 gedeckt.

Es betragen:

die unrentierlichen Kosten ..	etwa noch	30 000 DM,
die Kosten für den durchzuführenden Gebäudeabriß ...	etwa	35 000 DM,
die Kosten für Verkehrszwecke	etwa	650 000 DM.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

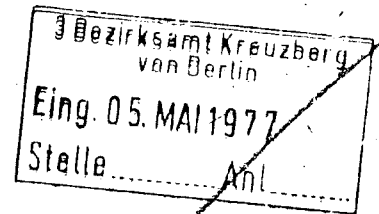
Berlin, den 6. April 1977

Der Senat von Berlin

Neubauer

Senator für den Senator
für Bau- und Wohnungswesen
zugleich für den Reg. Bürgermeister

Senator für Bau- und Wohnungswesen
1 Berlin 31 (Wilmerdorf), Württembergische Str. 6-10



Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Handwritten signature and initials

Geschäftszeichen:	Zim. Nr.	Tel. 870591 App. (intern 95)	Datum:
II bA 31 6142/VI-97	1602	6983	2. Mai 1977

Betr.: Bebauungsplan VI-97
für die Grundstücke Manteuffelstraße 12-14, Wrangelstraße 127, 129-135 und für Teilflächen des Grundstücks Manteuffelstraße 7/Wrangelstraße 128

~~XXXXXX~~

Vorg.: Mein Schreiben II b A 31-6142/VI-97 vom 6. April 1977

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 7/822

Der o. a. Bebauungsplan VI-97 vom 6. Juni 1974
~~nicht Drucksache Nr. 7/822~~ ist am 24. März 1977
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 21. April 1977
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 698 - verkün-
det worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 53. Sitzung vom 21. April 1977
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des genannten
Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 7/822 - zur Kenntnis genommen.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Radenković

Beglaubigt

Handwritten signature