



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-101 e
für eine Teilfläche des Geländes zwischen Gitschiner Straße,
Wassertorplatz, Erkelenzdam, Landwehrkanal und Prinzenstraße
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-101 e
für eine Teilfläche des Geländes zwischen
Gitschiner Straße, Wassertorplatz, Erkelenzdam,
Landwehrkanal und Prinzenstraße im Bezirk Kreuzberg**

Vom 27. September 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 und § 5 Abs. 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-101 e vom 25. Februar 1975 mit Deckblatt vom 10. September 1976 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Gitschiner Straße, Wassertorplatz, Erkelenzdam, Landwehrkanal und Prinzenstraße 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.

Gleichzeitig wird der durch Beschluß des Senats vom 13. Dezember 1954 (ABl. 1955 S. 50) festgesetzte Bebauungsplan Nr. VI/6 vom 10. Mai 1954 für den „Böcklerpark“ im Bezirk Kreuzberg aufgehoben.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Als Ergänzung zum Bezirksamtsbeschuß vom 1. Dezember 1969 hat das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin am 4. Juni 1973 beschlossen, für das Sanierungsgebiet Kreuzberg-Kottbusser Tor (P VI-SKS) zwischen Gitschiner Straße, Wassertorplatz, Skalitzer Straße, Kottbusser Tor, Reichenberger Straße, Mariannenstraße, Landwehrkanal und Prinzenstraße unter Einschluß des Böcklerparks vier Bebauungspläne mit der Bezeichnung VI-101 e, f, g und h aufzustellen.

Der von diesen Bebauungsplänen erfaßte Bereich ist mit Ausnahme des Böcklerparks nach der Ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die vier Bebauungspläne (VI-101 e bis h) wurden auf der Grundlage des von den beauftragten Architekten der Planungsgruppe SKS erarbeiteten Richtplanes und des für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Kreuzberg-Kottbusser Tor geltenden Strukturplanes aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan VI-101 e für das Gelände zwischen Gitschiner Straße, Wassertorplatz, Erkelenzdamm, Landwehrkanal und Prinzenstraße (Baublock 71) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen, die Modernisierung vorhandener Wohnbauten und die Errichtung von Ersatzbauten für Sanierungsbetroffene auf landeseigenen Grundstücken am Rande des verbleibenden Teils des Böcklerparks geschaffen werden.

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 ein Teil des Böcklerparks und das Fraenkelufer als Grünflächen – Parkanlage – mit einem Standort für das Jugendheim, der östlich und nördlich anschließende Planbereich bis zur Gitschiner Straße und zum Segitzdamm als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,7 dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) gehören nur die Baugrundstücke Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52 zum allgemeinen Wohngebiet, Baustufe V/3, der gesamte restliche Planbereich zum Nichtbaugbiet.

II. Inhalt des Planes

Die zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gehörende Fläche ist im Bebauungsplan mit den Buchstaben A bis M umschrieben. Durch den Sanierungsvertrag vom 16. November 1972 ist die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) als Sanierungsträger mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt worden. Die von der Planungsgruppe SKS erarbeiteten Entwürfe für die städtebauliche Neugestaltung wurden in mehreren Koordinierungssitzungen mit den zuständigen Stellen der Senats- und Bezirksverwaltung abgestimmt.

Bis auf die der Hilfswerksiedlung GmbH gehörenden Grundstücke Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52 ist das vom Bebauungsplan VI-101 e erfaßte Gelände im Eigentum Berlins oder der GSW. Die Wohngebäude auf dem Grundstück der Hilfswerksiedlung sind Neubauten; sie bleiben bestehen. Die Wohnhäuser auf dem Grundstück Segitzdamm 54/58 wurden modernisiert.

Die Altbauten auf dem landeseigenen Grundstück Gitschiner Straße 48-49 werden zur Zeit von der Abteilung Jugend und Sport als Kindertagesstätte und Jugendwerkheim genutzt; sie können erst abgerissen werden, wenn Ersatzbauten auf dem im Bebauungsplanentwurf VI-101 h nachgewiesenen Baugrundstück für den Gemeinbedarf südlich der Kohlfurter Straße errichtet sind.

Im Böcklerpark befindet sich ein Jugendheim, das erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; er

setzt in Entwicklung aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die einer Wohnnutzung vorbehaltenen Baugrundstücke als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und als zulässiges Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

1. Für das Grundstück Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52 die Grundflächen der baulichen Anlagen als überbaubare Fläche der Baugrundstücke mit zwei bis zwölf zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (erreichte Geschosflächenzahl 1,65);
2. für den Grundstücksteil ostwärts der Erschließungsstraße mit der Bezeichnung Gitschiner Straße 48, 49 und Segitzdamm 60 sowie für das Grundstück Segitzdamm 54/58 erweiterte Grundflächen der baulichen Anlagen als überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit sechs und sieben zulässigen Vollgeschossen bei einer zulässigen Geschosfläche von 14 500 m² (erreichte Geschosflächenzahl 1,67);
3. für die übrigen Baugrundstücke westlich der Erschließungsstraße ebenfalls erweiterte Grundflächen der baulichen Anlagen als überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Angabe der zulässigen Vollgeschosflächen – zwei bis elf Vollgeschosse – als Höchstgrenze und einer zulässigen Geschosfläche von 51 000 m². Die geplante Neubebauung soll als gestaffelte Randbebauung den Böcklerpark nördlich und ostwärts abschließen und ostwärts der neuen Erschließungsstraße an die vorhandenen und geplanten Wohnbauten anschließen, deren Stellung im wesentlichen der in diesem Bereich den Stadtgrundriß bestimmenden Lenné'schen Achse zwischen Südsterne und Oranienplatz folgt.

Wie bereits dem Erläuterungsbericht zum 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16. Juli 1973 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 zu entnehmen ist, sollen die für Wohnbauten vorgesehenen Flächen in dieser zentralen Lage im Stadtgebiet intensiv genutzt werden. Sie wurden daher nach den im § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung gegebenen Möglichkeiten bereits im 4. Änderungs- und Ergänzungsplan mit einer Geschosflächenzahl von 1,7 dargestellt.

Im Zuge der Konkretisierung der planerischen Vorstellungen im Bebauungsplanverfahren ergab sich eine geringfügige Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Geschosflächenzahl (GFZ 1,7) im westlichen Teil des Bebauungsplanbereiches (GFZ 1,77); sie wird durch die geringere Geschosflächenzahl im ostwärtigen Teil (GFZ 1,65) in etwa ausgeglichen und liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan innerhalb der Grenzen des nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der Nutzung.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52 im Einzelfall zugelassen werden können, wenn die jeweils festgesetzten zulässigen Geschosflächen nicht überschritten werden.

Westlich der Erschließungsstraße sollen auf dem etwa 28 500 m² großen Baugrundstück mit der festgesetzten zulässigen Geschosfläche von 51 000 m², die sich gemäß § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung auf 57 000 m² erhöhen kann, etwa 564 Wohneinheiten einschließlich 149 Altenwohnheimplätzen und ostwärts der Erschließungsstraße etwa 125 Wohneinheiten neu errichtet beziehungsweise durch Modernisierung gewonnen werden. Weitere 126 Wohneinheiten befinden sich auf dem Grundstück Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52.

Beiderseits der Erschließungsstraße an der Einmündung in die Gitschiner Straße und nordwestlich des Spiel- und Tummelplatzes setzt der Bebauungsplan Stellplatzflächen fest. Für den weiteren Bedarf an Stellplätzen, die auf diesen festgesetzten Stellplatzflächen nicht untergebracht werden können, ist im Bebauungsplan eine Tiefgarage als Vorschlag eingetragen. Um eine maximale Begrünung der Baugrundstücke westlich der Erschließungsstraße zu sichern, gelten die festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch dann, wenn unter diesen Flächen Tiefgaragen hergestellt werden.

Die zu fordernden Kinderspielplätze (2,5 m² pro Wohneinheit) sollen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke untergebracht werden.

Zugänge zum Bocklerpark sind von allen Seiten her vorgesehen; sie wurden, soweit sie über das allgemeine Wohngebiet führen, durch Festsetzung von zum Teil breiten mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Grundfläche des Jugendfreizeithauses im Bocklerpark wurde durch am Gebäude anliegende Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Jugendfreizeithaus - festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche ist nur ein Vollgeschoß zulässig.

Die Restfläche des Bocklerparks, der vom Bebauungsplan erfaßte Abschnitt des Fraenkelufers sowie Teilflächen des Segitzdammes und des Wassertorplatzes setzt der Bebauungsplan als Grünflächen, überwiegend mit der Zweckbestimmung Parkanlage, fest; für eine durch Knotenlinien abgeteilte Fläche nördlich der Erschließungsstraße wurde die Zweckbestimmung Spiel- und Tummelplatz festgesetzt.

Die Parkanlage des Bocklerparks soll ohne sichtbare Begrenzung in das private Grün der Randbebauung übergehen.

Für die zu schützenden Leitungen sind zugunsten der zuständigen Unternehmensträger die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen N und O eingetragen.

Um den Anschluß des Grundstücks Gitschiner Straße 50 / Segitzdamm 42/52 an eine öffentliche Straße (Erschließungsstraße) zu gewährleisten, ist durch Planergänzungsbestimmung Nr. 7 geregelt, daß die Fläche PQRSP - mit Ausnahme der festgesetzten Fläche für Stellplätze - mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher dieses Grundstücks zu belasten ist.

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Baugrundstücke ostwärts der Erschließungsstraße, die dem Land Berlin, der Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) und der Hilfswerksiedlung GmbH gehören, erforderlich, wobei Teilflächen des aufzuhebenden Straßenlandes (Segitzdamm und Wassertorplatz) einzubeziehen sind. Alle übrigen Baugrundstücksflächen werden, soweit sie noch nicht in das Eigentum des Sanierungsträgers übergegangen sind, vom Land Berlin an diesen zum Zwecke der Neubebauung veräußert.

Der Bebauungsplan hebt die überholten Straßen- und Baufluchtlinien und die im Bebauungsplan VI/6 getroffenen Festsetzungen auf und setzt die der städtebaulichen Neuordnung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

Hierbei wurden - wie vom Stadtplanungsamt und vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt angeregt - die Baugrenzen geringfügig geändert und die zulässige Geschoßfläche von 48 500 m² auf 51 000 m² angehoben und dadurch mit den amtlichen Lageplänen, das heißt mit den inzwischen konkretisierten Bauprojekten in Übereinstimmung gebracht.

Darüber hinaus wurde der Anregung des Tiefbauamtes, die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche an der Erschließungsstraße und dem Fraenkelufer nach Westen zu erweitern, um die Möglichkeit der Verlegung von Leitungen zwischen der Erschließungsstraße und der bereits vorgesehenen Leitungsrechtsfläche nicht auszuschließen, entsprochen. Die ursprünglich geplante und im Bebauungsplan als Vorschlag eingetragene Brücke über die Grünfläche am Segitzdamm soll nach jüngster Entscheidung der Bezirksverwaltung nicht gebaut werden; daher mußte die die Erschließungsstraße SKS abschließende Straßenbegrenzungslinie entfallen. Die Bezirksverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 6. April 1976 dieser Empfehlung des Bezirksamtes zugestimmt.

In einer Besprechung am 5. März 1976 beim Stadtplanungsamt Kreuzberg wurde unter Beteiligung der beauftragten Architekten der Planungsgruppe SKS und des Tiefbauamtes unter anderem festgestellt, daß eine Verbreiterung der Erschließungsstraße SKS von 19 m auf 21 m erforderlich ist, da die bisher in 4 m Breite geplanten Gehwege zur Aufnahme der Leitungen benötigt werden und Baumbepflanzungen im Gehweg erst ab 5 m Breite möglich sind. Das Planungsziel einer baumbestandenen Straße konnte nur durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um 2 m erreicht werden. Die GSW als unmittelbar Betroffene hat dieser Änderung zugestimmt.

Hieraus ergaben sich die im Deckblatt eingetragenen Änderungen; sie berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen auf Grund der Vorschriften des § 9 des Städtebauförderungsgesetzes erörtert worden. Für den Inhalt des Bebauungsplanes ergaben sich hierdurch keine Änderungen.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 27. Februar 1975 erhalten und wurde in der Zeit vom 25. März 1975 bis 25. April 1975 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden - wie bereits erwähnt - gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes Bedenken und Anregungen von der Bezirksverwaltung Kreuzberg vorgebracht, die mit den vom Stadtplanungsamt Kreuzberg beantragten und im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragenen Änderungen der Baugrenzen einer Geschoßfläche und der Fläche für das Gehrecht sowie der Ergänzung des Leitungsrechtes ihre Erledigung gefunden haben.

Die von privaten Personen während der Erörterung der Neugestaltung und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht unmittelbar die im Bebauungsplan VI-101 e getroffenen Festsetzungen, sondern die in den Bebauungsplänen VI-101 g und h in Aussicht genommenen Festsetzungen; sie können deshalb nicht hier, sondern erst bei der Entscheidung über die Festsetzung der Bebauungspläne VI-101 g und h Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes sein.

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, berichtigt GVBl. 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

	DM
1. Die im Rahmen der Stadterneuerung aus Abschnitt 1201 zu deckenden Kosten werden für den Bereich, den der Bebauungsplan VI-101 e umfaßt, betragen:	
	ca. 2 555 000
2. Die Kosten für die Verkehrsmaßnahmen und den Grunderwerb betragen nach Abzug der Rückflüsse durch Veräußerung von Straßenland	ca. 2 383 000
3. Kosten der Leitungsverwaltungen ..	ca. 631 000
zuzüglich der der Entwässerungswerke	ca. 350 000
4. Die Kosten für die Umgestaltung der Grünflächen betragen	ca. 350 000
Insgesamt:	6 269 000

Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den jeweiligen Fachhaushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 7. Oktober 1976

Der Senat von Berlin

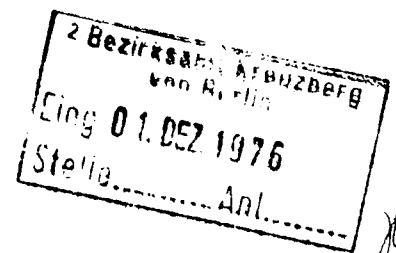
Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II b A 011-6142/VI-101 e

1 Berlin 31, den 26. November 1976
Württembergische Straße 6 - 10
(95) 6983

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -



Betr.: Bebauungsplan VI-101 e für die Teilfläche des Geländes
zwischen Gitschiner Straße, Wassertorplatz, Erkelenzdam, Landwehrkanal und Prinzenstraße im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II b A 011-6142/VI-101 e vom 4. Oktober 1976

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 7/621

Der o. a. Bebauungsplan VI-101 e vom 25. Februar 1975 mit Deckblatt vom 10. September 1976 ist am 27. September 1976 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung wurde am 16. Oktober 1976 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 2343) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 39. Sitzung vom 28. Oktober 1976 die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Fortsetzung des o. a. Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 7/621 - dem Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuss für Bau- und Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 10. November 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 Abgeordnetenhauses erfolgt nicht.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Reg. beauftragt
[Handwritten signature]