



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-101 f
für das Gelände zwischen Skalitzer Straße, Admiralstraße, Kohlfurter Straße
und Wassertorplatz, für die Grundstücke Kohlfurter Straße 4 und 6
sowie für Teilflächen der Grundstücke Erkelenzdamm 43, 49
und Kohlfurter Straße 2, 8 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 f
für das Gelände zwischen Skalitzer Straße, Admiralstraße,
Kohlfurter Straße und Wassertorplatz, für die Grundstücke
Kohlfurter Straße 4 und 6 sowie für Teilflächen
der Grundstücke Erkelenzdamm 43, 49
und Kohlfurter Straße 2, 8 im Bezirk Kreuzberg**

Vom 11. August 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) geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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-101 f vom 25. Februar 1975 mit Deckblatt vom 25. Juli 1977 für das Gelände zwischen Skalitzer Straße, Admiralstraße, Kohlfurter Straße und Wassertorplatz, für die Grundstücke Kohlfurter Straße 4 und 6 sowie für Teilflächen der Grundstücke Erkelenzdamm 43, 49 und Kohlfurter Straße 2, 8 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

In Ergänzung des Bezirksamtsbeschlusses 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, 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 städtebaulichen Entwurfes aufgestellt.

Der Bebauungsplan VI-101 f erfaßt das Gelände zwischen Skalitzer Straße, Admiralstraße, Kohlfurter Straße und Wassertorplatz, die Grundstücke Kohlfurter Straße 4 und 6 sowie Teilflächen der Grundstücke Erkelenzdamm 43, 49 und Kohlfurter Straße 2 und 8.

Die auf den Grundstücken Erkelenzdamm 37/41 vorhandenen Neubauten gehören zum erhaltenswerten Baubestand (Wiederaufbau 1955).

Die übrigen Altbauten sind nicht modernisierungsfähig und sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan VI-101 f sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für bodenordnende Maßnahmen und die Errichtung von Neubauten für Sanierungsbetroffene 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 der Planbereich als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) 1,7 und das Grundstück Kohlfurter Straße 4 sowie Teilflächen der Grundstücke Erkelenzdamm 49 und Kohlfurter Straße 6 als Fläche für Versorgungsanlagen — Umspannwerk — dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) gehören der Block 86 (nördlich der Kohlfurter Straße) zum gemischten Gebiet und der Block 70 (südlich der Kohlfurter Straße) zum allgemeinen Wohngebiet, jeweils mit der Baustufe V/3.

II. Inhalt des Planes

Durch den Sanierungsvertrag vom 16. November 1972 wurde die Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH (GSW) als Sanierungsträger mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die von der Planungsgruppe SKS erarbeiteten Entwürfe für die städtebauliche Neugestaltung wurden in mehreren Koordinierungssitzungen mit

den zuständigen Stellen der Senats- und Bezirksverwaltung abgestimmt.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück Kohlfurter Straße 4 und Teilflächen der Grundstücke Erkelenzdamm 49 und Kohlfurter Straße 6 als Fläche für Versorgungsanlagen — Umspannwerk — und die einer Wohnnutzung vorbehaltenen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet aus.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde folgendes festgesetzt:

1. Für das Grundstück Erkelenzdamm 37/41 die überbaubare Fläche des Baugrundstücks mit 5 zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung) zur Sicherung des vorhandenen Baubestandes (erreichte GFZ 2,0);
2. für die übrigen Baugrundstücke nördlich der Kohlfurter Straße und westlich der Admiralstraße einschließlich die in das allgemeine Wohngebiet einbezogenen Teilflächen des Wassertorplatzes, des Erkelenzdammes, der Kohlfurter Straße, der Skalitzer Straße und der Grundstücke Erkelenzdamm 43, 49 (teilweise), Kohlfurter Straße 2 und 6/8 (teilweise), auf denen etwa 350 Wohneinheiten errichtet werden sollen, überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit 1 bis 11 Vollgeschossen (erweiterte Baukörperausweisung) bei einer zulässigen Geschosfläche von 35 700 m² (erreichte mittlere Geschosflächenzahl 1,7). Diese Geschosfläche erhöht sich in Anwendung des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche von 42 000 m² (erreichbare mittlere Geschosflächenzahl 2,0);
3. für die Versorgungsfläche eine überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) und die Baumassenzahl 6,0, die einer Geschosflächenzahl von 1,7 entspricht.

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der Grundstücke Wassertorplatz 37/41 im Einzelfall zugelassen werden, wenn die festgesetzte zulässige Geschosfläche nicht überschritten wird (Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

Für die dreigeschossige bauliche Anlage an der Skalitzer Straße/Ecke Admiralstraße kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme und Überdachungen bis zu der festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 zugelassen werden.

Für den Nachweis von Stellplätzen ist südlich der Kohlfurter Straße eine Fläche für ein eingeschossiges Gargengebäude mit Dachstellplätzen festgesetzt worden. Für Stellplätze, die auf dieser Fläche nicht untergebracht werden können, sind im Bebauungsplan Tiefgaragen als Vorschlag eingetragen. Um eine maximale Begrünung der Baugrundstücke zu erreichen, sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt und Stellplätze ausgeschlossen worden. Stellplätze für Besucher können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der durch den Innenbereich des Blockes 86 führende Teilabschnitt der Fußgänger Verbindung vom Böcklerpark über den Wassertorplatz zum Kottbusser Tor — Anschluß Skalitzer Straße und Admiralstraße — (Fläche A) sowie die Fläche B an der Skalitzer Straße Ecke Admiralstraße wurden als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

Das dem Bauland zugeordnete Gelände des Wassertorplatzes, der Teile des Erkelenzdammes, der Skalitzer Straße und der Kohlfurter Straße (Fläche C) wurden als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Flächen festgesetzt. Die Fläche D ist von der Beweg zu erwerben, da sie für das Umspannwerk als Zufahrt benötigt wird.

Der Bebauungsplan folgt damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Er ist aus ihm entwickelt. Dies gilt auch für das Grundstück Erkelenzdamm 37/41 mit einer zu-

lässigen Geschosßflächenzahl von 2,0, zumal es flächenmäßig im Verhältnis zum Gesamtareal sehr klein ist und für die Grundstücke Skalitzer Straße 10-13 und Admiralstraße 1-6 mit einer erreichten Geschosßflächenzahl von 2,58, weil diese durch entsprechend niedrigere Nutzungsmaße der westlich anschließenden Bebauung so ausgeglichen wird, daß die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Geschosßflächen – bezogen auf die Gesamtfläche – nicht überschritten werden.

Da der Bebauungsplanbereich bei Inkrafttreten der Bau-nutzungsverordnung 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 gerechtfertigt.

Die vorgenannte Erhöhung des Nutzungsmaßes für die Grundstücke Erkelenzdamm 37/41 sowie Skalitzer Straße 10-13 und Admiralstraße 1-6 ist gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Der bereits vorhandene Neubau auf dem Grundstück Erkelenzdamm 37/41 wurde mit fünf Vollgeschossen errichtet, um die Baulücke und damit die für den Wassertorplatz typische Randbebauung zu schließen.

Bezogen auf den festgesetzten Baukörper mit fünf zulässigen Vollgeschossen und die dazugehörige Baugrundstücksfläche wird eine Geschosßflächenzahl von 2,0 erreicht.

Die notwendige Überschreitung des Höchstwertes gemäß § 17 Abs. 1 Spalte 4 der Baunutzungsverordnung ergibt sich aus der Lage und der Flächengröße des Baugrundstückes; sie ist aus Gründen der Gestaltung und Wiederherstellung des Ortsbildes und der daraus resultierenden Randbebauung rund um den Wassertorplatz, deren Baumasse und Höhenentwicklungen auszugleichen waren, aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, zumal es sich hier um ein überwiegend bebautes innerstädtisches Gebiet handelt.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Bebauung nicht entgegen, zumal das Baugrundstück ausreichend von Freiflächen umgeben ist.

Der geplante Baukörper auf den Grundstücken Skalitzer Straße 10-13 und Admiralstraße 1-6 gehört zur südlichen Randbebauung des Kottbusser Tores, eines Platzes, der den Endpunkt eines Citybandes darstellt, welches sich als Kerngebiet vom Hermannplatz entlang des alten Straßenzuges Kottbusser Damm – Kottbusser Straße bis zum Kottbusser Tor erstreckt. Die städtebauliche gewünschte Betonung dieses Endpunktes in seinen Platzcharakter kann wegen der vorhandenen, den Platz durchschneidenden Hochbahntrasse nur durch eine hohe Randbebauung erreicht werden.

Der in Rede stehende Baukörper, der die vorhandene zehngeschossige Ringbebauung im nördlichen Bereich südlich des Kottbusser Tores fortsetzt, müßte daher aus gestalterischen Gründen maximal 11 Geschosse erhalten.

Die hierdurch eintretende hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird durch niedrigere bauliche Ausnutzungen auf den übrigen Baugrundstücken des Baublockes ausgeglichen, so daß – bezogen auf den gesamten Baublock – unter Außerachtlassung der Vergünstigung nach § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung – die im Flächennutzungsplan vorgegebene Geschosßflächenzahl 1,7 eingehalten wird.

Die Wohnverhältnisse werden durch die intensivere Nutzung nicht beeinträchtigt, zumal die erforderlichen Freiflächen auf den Grundstücken der westlich anschließenden Bebauung mit gedeckt wird und die notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage auf dem Grundstück selbst nachgewiesen sind.

Die Straßenbegrenzungslinie für die Skalitzer Straße wurde neu festgesetzt und führt zu einer Erweiterung der Straßenverkehrsfläche. Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche für die Admiralstraße und die Kohlfurter Straße folgt weitgehend der ehemaligen Straßen- und Baufluchtlinie. Die Kohlfurter Straße wird in Höhe des Grundstückes Kohlfurter Straße 6 abgeriegelt.

Die Überbauung der Admiralstraße muß in ihrer Höhenlage (Unterkante der baulichen Anlage) einen Abstand von mindestens 4,50 m von der Höhe der Straßenoberkante einhalten. Der Bebauungsplan hebt im übrigen die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien auf.

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 VI-101 f ergaben sich hierdurch keine Änderungen.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 27. Februar 1975 erhalten und wurde gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. März bis 25. April 1975 öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen von der Bewag und dem Sanierungsträger vorgebracht, die mit den vom Stadtplanungsamt Kreuzberg beantragten und im Deckblatt zum Bebauungsplan eingetragenen Änderungen der Baugrenzen, der Vollgeschosßzahlen und der Abgrenzung der Versorgungsfläche sowie der Flächen für Geh- und Leitungsrechte ihre Erledigung gefunden haben.

Die Änderungen sind auf Konkretisierung und Fortentwicklung der Projekte zurückzuführen. Soweit sie den Standort des Umspannwerkes betreffen, dienen sie der besseren Erschließung des Standortes.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind für die betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung. Auf eine erneute Auslegung konnte daher verzichtet werden. Das von den Änderungen mitbetroffene Grundstück Admiralstraße 9 wurde inzwischen vom Sanierungsträger erworben.

Von Privatpersonen während der Erörterung der Neugestaltung und der öffentlichen Auslegung der Bebauungspläne VI-101 e, f, g und h vorgebrachte Bedenken und Anregungen betreffen – soweit sie aufrechterhalten wurden – nicht unmittelbar die im Bebauungsplan VI-101 f getroffenen Festsetzungen, sondern die Bebauungspläne VI-101 g und h. Sie können daher nicht hier, sondern erst später bei der Entscheidung über die Festsetzung der Bebauungspläne VI-101 g und h Gegenstand der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes sein.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 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, 1977 S. 667 / GVBl. S. 2836, 1977 S. 932);

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:

1. Die im Rahmen der Stadterneuerung zu deckenden Kosten werden für den Bereich, den der Bebauungsplan VI-101 f umfaßt, voraussichtlich ca. 6 500 000 DM,
für einen sanierungsbedingten Anteil am Umspannwerk der Bewag voraussichtlich
ca. 5 000 000 DM
betragen, die zu gegebener Zeit aus den beim Abschnitt 1201 HSt. 893 31 zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert werden.
2. Die Kosten für die Verkehrsmaßnahmen, Grunderwerb, Eckabschrägungen nach Abzug der Rückflüsse durch Veräußerungen von Straßenland betragen etwa 620 000 DM
Kosten der Leitungsverwaltungen (ohne Berliner Entwässerungswerke) . . . etwa 1 200 000 DM.
Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Fachhaushalt eingestellt.

Berlin, den 22. August 1977

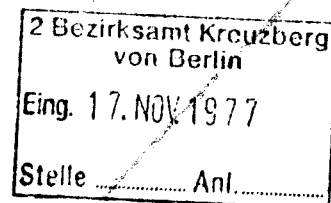
Der Senat von BerlinLüder
BürgermeisterRistock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II b A 31-6142/VI-101 f

1 Berlin 31, den 8. November 1977
Württembergische Straße 6 - 10
(95) 6983

Bezirksamt Kreuzberg
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

von Berlin



Betr.: Bebauungsplan VI-101 f
für das Gelände zwischen Skalitzer Straße, Admiralstraße,
Kohlfurter Straße und Wassertorplatz, für die Grundstücke
Kohlfurter Straße 4 und 6 sowie für Teilflächen der Grund-
stücke Erkelenzdamm 43, 49 und Kohlfurter Straße 2, 8 im
Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II b A 31-6142/VI-101 f vom 18. August 1977

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 7/954

Der o. a. Bebauungsplan VI-101 f vom 25. Februar 1975
mit Deckblatt vom 25. Juli 1977 ist am 11. August 1977
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen fest-
gesetzt worden. Die Verordnung wurde am 29. August 1977
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 1785) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 65. Sitzung vom 8. September 1977
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des o. a. Bebau-
ungsplanes - Drucksache Nr. 7/954 - dem Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 26. Oktober 1977
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

Beglaubigt

Bew. v. Herrn Miletzko von Festsetzung genehmigt

P. 12. 12. 1977