



VI-101 g/1

Vorlage — zur Kenntnisnahme —

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-101 g/1
für das Gelände südlich des Kottbusser Tores zwischen Skalitzer Straße,
Reichenberger Straße, Mariannenstraße und Kottbusser Straße
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:

V e r o r d n u n g

**über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-101 g/1
für das Gelände südlich des Kottbusser Tores
zwischen Skalitzer Straße, Reichenberger Straße,
Mariannenstraße und Kottbusser Straße
im Bezirk Kreuzberg**

Vom 17. Januar 1979

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 22. Dezember 1978 (GVBl. S. 2504), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-101 g/1 vom 25. Februar 1975 mit Deckblatt vom 14. Dezember 1978 für das Gelände südlich des Kottbusser Tores zwischen Skalitzer Straße, Reichenberger Straße, Mariannenstraße und Kottbusser Straße im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung vom 20. Februar 1959 (GVBl. S. 433) festgesetzten Bebauungsplan VI-26 für die Reichenberger Straße zwischen Kottbusser Tor und Ratiborstraße in Berlin-Kreuzberg teilweise ändert, 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.

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Mariannenstraße in einem Gebiet, das durch die Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212) als Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor – förmlich festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan ist Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Baublocks. Er sichert als Straßenverkehrsfläche benötigte Grundstücksflächen, ordnet die Baugrundstücke überwiegend dem Kerngebiet und zum Teil dem allgemeinen Wohngebiet zu und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Der Bebauungsplan erfaßt einen Teilabschnitt des in dem durch Verordnung vom 20. Februar 1959 (GVBl. S. 433) festgesetzten Bebauungsplan VI-26 ausgewiesenen Straßlandes der Reichenberger Straße, den er unter Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche für eine Eckabschrägung an der Einmündung der Mariannenstraße als Straßenverkehrsfläche festsetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war ursprünglich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VI-101 g, der das Gelände südlich des Kottbusser Tores zwischen Skalitzer Straße, Reichenberger Straße, Mariannenstraße, Kohlfurter Straße und Admiralstraße erfaßte. Er wurde von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes abgetrennt, nachdem sich für das Gelände westlich der Kottbusser Straße, für das der Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI-101 g/2 weitergeführt wird, noch zu klärende Fragen hinsichtlich der Entwurfskonzeption ergaben und die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes VI-101 g/1 für den Baublock ostwärts der Kottbusser Straße wegen der Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen der Neuordnung vordringlich war.

Die Grundstücke im Baublock befinden sich mit Ausnahme der privateigenen, mit Altwohngebäuden bebauten Grundstücke Kottbusser Straße 28 Ecke Reichenberger Straße 15 – dessen Altbebauung dem Neuordnungskonzept entgegenstand und wegen Gefahr der Baufälligkeit vor kurzem beseitigt wurde – und Reichenberger Straße 25 im Eigentum des Sanierungsbauträgers, der um den Erwerb der privaten Grundstücke bemüht ist. Er beabsichtigt, die erhaltenswerten Vordergebäude auf einem Teil seiner Grundstücke zu modernisieren und die nicht erhaltenswerte Bebauung seiner übrigen Grundstücke zu beseitigen und eine Neubebauung zu errichten.

Die Neubebauung der Grundstücke Kottbusser Straße 20 bis 25 und Kottbusser Straße 15 und 16 / Mariannenstraße 21 bis 25 nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes konnte teils begonnen und teils durch Beseitigung der nicht erhaltenswerten Substanz vorbereitet werden, nachdem sie unter Anwendung von § 33 des Bundesbaugesetzes genehmigt werden konnte, da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen war, daß das Vorhaben den künftigen

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen würde, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannte und die Erschließung der Grundstücke gesichert war.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan vom 28. Januar 1976 (ABl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke Mariannenstraße 21 (teilweise), 22 bis 26, Kottbusser Straße 14 bis 18, 19 (teilweise), 20 bis 22, 23 (teilweise), 24 bis 28 und Reichenberger Straße 15 bis 21 und 22 (teilweise) als Kerngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 3,0, die Grundstücke Reichenberger Straße 22 (teilweise), 23 bis 26 und Mariannenstraße 16 bis 20 und 21 (teilweise) und Teilflächen der Grundstücke Kottbusser Straße 19 und 23 als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,7 sowie der Skalitzer Straße und die Mariannenstraße als „sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Außerdem ist das Gelände mit Ausnahme der Mariannenstraße gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke Mariannenstraße 21 (teilweise), 22 bis 26, Kottbusser Straße 14 bis 18, 19 (teilweise), 20 bis 22, 23 (teilweise), 24 bis 28 Ecke Reichenberger Straße 15 bis 20 als Kerngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- bis zehn-geschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von 36 000 m² zulässiger Geschoßfläche;
2. die Grundstücke Reichenberger Straße 21 bis 26 Ecke Mariannenstraße 16 bis 20 und 21 (teilweise) und Teilflächen der Grundstücke Kottbusser Straße 19 und 23 als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für ein- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen im Rahmen einer baulichen Nutzung von 9 900 m² zulässiger Geschoßfläche;
3. Teilabschnitte der Straßenverkehrsfläche des Platzes Kottbusser Tor, der Skalitzer Straße, der Reichenberger Straße, der Mariannenstraße und der Kottbusser Straße unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen an der Reichenberger Straße Ecke Kottbusser Tor und Ecke Mariannenstraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im Kerngebiet in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 – BauNVO –);
- b) im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschoßfläche nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO);
- c) sich die zulässigen Geschoßflächen um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöhen, und zwar für die zulässige Geschoßfläche von 9 900 m² bis zu einer Geschoßfläche von 11 600 m² und für die zulässige Geschoßfläche von 36 000 m² bis zu einer Geschoßfläche von 39 600 m² (§ 21 a Abs. 5 BauNVO);
- d) für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Kottbusser Straße 15 bis 26 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker, Veranden und architektonische Gliederungen bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen zugelassen werden kann (§ 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO);

e) zur Herstellung einer Fußgänger Verbindung zwischen Kottbusser Straße und Reichenberger Straße im nördlichen Teil des Baublockes eine im Bebauungsplan näher bezeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG vom 23. Januar 1960);

f) die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen – auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden – gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, daß die Bindungen für Bepflanzungen nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen gelten und daß Werbeanlagen und Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Durch Nebenzeichnungen wurde die Überbaubarkeit eines Teiles der Straßenverkehrsfläche der Kottbusser Straße im Bereich der Grundstücke Kottbusser Straße 26 bis 28 und im Bereich der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche vom zweiten Vollgeschoß ab geregelt.

Die im Zuge der Konkretisierung der Planung im Blockinnenbereich vorgenommene geringfügige Veränderung der Begrenzung zwischen Kerngebiet und allgemeinem Wohngebiet stellt wegen der geringen Größe der beinahe gleichgroßen, gegeneinander ausgetauschten Flächen eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan dar.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet überschreitet die jeweils zulässigen Höchstwerte der nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete und für Kerngebiete zulässigen Maße der Nutzung.

Da eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl 1,7 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet und der Geschoßflächenzahl 3,0 liegende bauliche Nutzung der Grundstücke im Kerngebiet – wie sie (abgesehen von der unter Anwendung von § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung durch Planergänzungsbestimmung eingeräumten Möglichkeit der Erhöhung der für die Baugebiete zulässigen Geschoßflächen) durch die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Geschoßflächen erreicht werden kann – unter Zugrundelegung der Vorschriften des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 städtebaulich gerechtfertigt war und sonstige öffentliche Belange dieser Ausnutzung nicht entgegenstanden, wurden für diesen und für die hierfür in Frage kommenden übrigen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Kerngebietes im Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor – im 4. Änderungs- und Ergänzungsplan vom 16. Juli 1973 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 die Darstellungen des Maßes der Nutzung für das allgemeine Wohngebiet und für das Kerngebiet auf Geschoßflächenzahl 1,7 bzw. 3,0 angehoben. Die Grundstücke gehörten bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 bereits zu einem überwiegend bebauten, baulich weit höher genutzten Gebiet. Neben städtebaulich-gestalterischen Gründen sprachen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensive bauliche Nutzung des zudem verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

Die vorgesehene Altbaumodernisierung und die Konzeption für die Neubebauung des Bereiches um den Platz am Kottbusser Tor orientieren sich im wesentlichen an dem alten Stadtgrundriß. Besondere Sorgfalt erforderte in diesem Zusammenhang die entwerfsplanerische Bearbeitung der Neuordnung für die Bebauung der spitzwinklig geschnittenen, an den Einmündungen der Reichenberger Straße und der Mariannenstraße in die Kottbusser Straße gelegenen Grundstücke, insbesondere in bauordnungsrechtlicher Hinsicht. Während für die nördlichen Eckgrundstücke eine zurückgesetzte raumbildende und für die Platzgestaltung günstige Bebauung festgesetzt wurde, war eine sinnvolle Nutzung für die überwiegend für eine Geschäftsnutzung vorgesehenen Grundstücke an der Südspitze nur durch Festsetzung einer mehrgeschossigen, für diese Nutzung zweckmäßigen Bebauung im Innenbereich – mit Ausnahme

der freizuhaltenden früheren Hofffläche des für eine Modernisierung vorgesehenen Eckgrundstücks – zu erreichen. Die Festsetzungen ermöglichen die Erhaltung einer den städtebaulichen Rahmen bestimmenden maßstabgerechten Randbebauung für die Grundstücke in diesem Eckbereich und gestatten eine den Bedürfnissen der Bewohner dieses Gebietes gerechtwerdende Nutzung durch Einrichtungen der gewerblichen Infrastruktur im Rahmen der Gesamtlösung. Aus der diese Ecksituationen berücksichtigenden Verteilung der Baumassen resultiert die somit städtebaulich begründete und auch im Interesse einer sinnvollen und zweckmäßigen Nutzung liegende Baukörperfestsetzung.

Die notwendigen Stellplätze für die Baumaßnahmen des Sanierungsträgers werden mit Ausnahme der ebenerdig herzustellenden Besucherstellplätze in einer geplanten Tiefgarage (Eintragung als Vorschlag) nachgewiesen. Dadurch verbleiben die Grün- und Freiräume im Blockinnenraum weitgehend als solche, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird und die auf den Grundstücken des Sanierungsträgers herzustellenden Kinderspielflächen und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage auf den Freiflächen des Blockinnenraumes erbracht werden können.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf Allerhöchste Cabinets Ordre erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien sowie einer Straßenbegrenzungslinie aus dem Jahre 1959 festgesetzt.

Die vorhandenen nicht erhaltenswerten Gebäude wurden entsprechend § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes als „zu beseitigende Gebäude oder bauliche Anlagen“ kenntlich gemacht.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Erörterung der Neugestaltung nach § 9 des Städtebauförderungsgesetzes mit den Betroffenen wurde im Jahre 1974 durchgeführt. Das Ergebnis konnte – soweit es die Bauleitplanung betraf – im wesentlichen berücksichtigt werden. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept für die Neuordnung ergaben sich danach keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen. Die Erörterungen zwischen den Beteiligten wurden auf Bezirksebene weitergeführt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan in der ursprünglichen ungeteilten Fassung am 27. Februar 1975 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 25. März bis 25. April 1975 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan – soweit sie den vorliegenden, vom Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes VI-101 g abgetrennten Bebauungsplan VI-101 g/1 betreffen – vorgebracht

1. von 80 Personen, die im Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor – wohnen, in einem gemeinsamen Schreiben,
2. von Herrn Hans-Joachim Gertig, Eigentümer des Grundstücks Reichenberger Straße 25,
3. von Herrn Dr. Konrad Bütow und Frau Liselotte Krause, damalige Eigentümer des Grundstücks Kottbusser Straße 26 und
4. von Herrn Gerhard Dietrich und Frau Käthe von Pfuhlstein, damalige Eigentümer des Grundstücks Mariannenstraße 20.

Die Bedenken und Anregungen zu 3. und zu 4. betrafen Fragen der Sanierung im Zusammenhang mit den Grundstücken der Eigentümer und sind nach dem inzwischen erfolgten Erwerb der Grundstücke durch den Sanierungsbau-träger als gegenstandslos anzusehen.

In den Bedenken und Anregungen zu 1. und zu 2. wird die Forderung zum Ausdruck gebracht, die nach Auffassung der Einsprechenden erhaltenswerten Gebäude auf den Grundstücken Kottbusser Straße 14 und 15, Reichenberger Straße 20 bis 25 und Mariannenstraße 17 bis 20 und 26 zu erhalten und zu modernisieren.

Es wurde angeregt, den weiteren Fortzug von Kreuzberger Bürgern durch einen Entmietungs- und Abrißstop von Gebäuden im Sanierungsgebiet solange zu verhindern, bis Ersatzwohnraum in diesem Gebiet zur Verfügung stehe. Der Entmietungsstop müsse insbesondere auf die für eine Modernisierung vorgesehenen Gebäude angewendet werden und eine Neuvermietung bereits entmieteter Wohnungen einschließen, um auch einem weiteren Verfall dieser Bausubstanz und später höheren Modernisierungskosten entgegenzuwirken.

Vom Sanierungsbau-träger und von privaten Eigentümern sei es seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes versäumt worden, die Bausubstanz instandzuhalten. Der hierfür im Mietzins enthaltene und entrichtete Kostenanteil sei zurückbehalten worden. Dies habe zu einer deutlich erkennbaren Verslumung geführt. Es sei daher erforderlich, die notwendigen Maßnahmen der Instandhaltung unverzüglich nachzuholen, um die Modernisierungskosten und in deren Folge den künftigen Mietzins möglichst niedrig zu halten. Da die Altbau-modernisierung erklärtermaßen eine gleichwertige Alternative zur Neubebauung sei, sollte außerdem auch eine ähnlich günstige Subventionierung möglich sein.

Die zu 1. und zu 2. vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten nicht als gegen den Bebauungsplan gerichtet angesehen und demzufolge in diesem Rahmen auch keiner Entscheidung zugeführt werden. Sie waren bereits Gegenstand der Erörterungen über die Neugestaltung und bedürfen der Klärung im Rahmen der weiterzuführenden Erörterungen im Zuge der Durchführung der Sanierung.

Zu den Bedenken und Anregungen ist folgendes zu be-merken:

Bei den Gebäuden auf den genannten Grundstücken, deren Erhaltung und Modernisierung gefordert wird, handelt es sich nicht um Gebäude, für die wegen ihrer geschichtlichen, künst-lerischen oder städtebaulichen Bedeutung eine spezielle Fest-setzung der baulichen Anlagen unter Angabe der Zahl der Vollgeschosse und eine Kenntlichmachung als zu erhaltendes Gebäude oder bauliche Anlagen im Bebauungsplan in Frage steht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen jedoch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse einer Erhaltung und Moder-nisierung der noch vorhandenen Vordergebäude auf den in Rede stehenden Grundstücken nicht entgegen.

Die Frage der Erhaltung der Vordergebäude, die auf den Grundstücken Reichenberger Straße 24 und 25 und Marian-nenstraße 17 bis 20 noch vorhanden sind, kann erst nach eingehenden Substanzuntersuchungen und Feststellung der Wirtschaftlichkeit der Modernisierung entschieden werden. Für das Grundstück Mariannenstraße 26 Ecke Kottbusser Straße 14 ist – wie unter II. Inhalt des Planes erwähnt – die Entscheidung bereits im Sinne einer Erhaltung und Moderni-sierung getroffen worden. Ebenso werden die – zwar von den Einsprechenden für eine Erhaltung und Modernisierung nicht genannten, zum Teil noch bewohnten – Gebäude auf den Grundstücken Kottbusser Straße 17 bis 19 zum Teil bereits modernisiert. Die weitere Entmietung der noch vorhandenen Wohnungen im Baublock konnte im übrigen eingestellt wer-den.

Fragen, die die Instandhaltung vorhandener Gebäude, die Verwendung dafür einzusetzender Mittel, die Finanzierung von Modernisierungsvorhaben und die Subventionierung ihrer Kostenmiete betreffen, können im Rahmen des Bebauungs-planverfahrens nicht geklärt werden; sie sind im Zusammen-hang mit der Durchführung der Sanierung unter Beteiligung der Betroffenen zu regeln.

Über die vorstehenden Bemerkungen hinausgehende Aus-führungen zu den zum Bebauungsplan vorgebrachten Beden-ken und Anregungen können daher im Rahmen dieses Ver-fahrens nicht gemacht werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem mit Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungs-wesen herbeigeführten Beschluß des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin vom 29. August 1977, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-101 g wegen der bereits erwähnten, noch nicht abschließend geklärten Sanierungsplanung im Be-reich westlich der Kottbusser Straße in die Bebauungspläne VI-101 g/1 und VI-101 g/2 zu teilen – um den vorliegenden Bebauungsplan VI-101 g/1 für den Bereich ostwärts der Kott-busser Straße alsbald der Festsetzung zuführen und den Bebauungsplan VI-101 g/2 für den Bereich westlich der Kott-busser Straße nach Klärung der Entwurfskonzeption zu gege-bener Zeit weiterführen zu können – am 8. Dezember 1977 zugestimmt. Einer nochmaligen öffentlichen Auslegung be-durfte der Bebauungsplan VI-101 g/1 nicht, da mit der Gel-tungsbereichsteilung eine Änderung seines Inhaltes nicht verbunden war.

Auch die als Ergebnis der inzwischen konkretisierten Sanie-rungsplanung erfolgte Entwurfsüberarbeitung und die danach auf Grund amtlicher Lagepläne notwendigen geringfügigen Änderungen der Führung von Baugrenzen erforderten keine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, da sie weder die Grundzüge der Planung noch nachbarliche Inter-essen berührten und sonstige öffentliche Belange den Ände-rungen nicht entgegenstanden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

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. Ok-tober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 1978 (GVBl. S. 2504);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaß-nahmen 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 Sanie-rungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten für den Grunderwerb und für den Abriß von Gebäuden werden auf insgesamt 1 Mio DM geschätzt.

Die für die Stadterneuerung zu erstattenden Kosten sind im Haushalt unter Abschnitt 1201 eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 31. Januar 1979

Der Senat von Berlin

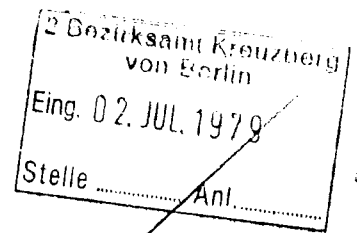
St ob b e
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II b A 31-6142/VI-101 g/1

1 Berlin 31, den 27. Juni 1979
Württembergische Straße 6 - 10
(95) 6983

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
- Stadtplanungsamt -



Betr.: Bebauungsplan VI-101g/1
für das Gelände südlich des Kottbusser Tores zwischen Skalitz
Straße, Reichenberger Straße, Mariannenstraße und Kottbusser
Straße im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II b A 31-6142/VI-101 g/1 vom 26.01.1979

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 8/9

Der o. a. Bebauungsplan VI-101 g/1 vom 25. Februar 1975
mit Deckblatt vom 14. Dezember 1978 ist am 17. Januar 1979
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen fe-
gesetzt worden. Die Verordnung wurde am 10. Februar 1979
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (S. 197) verkündet.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 2. Sitzung vom 17. Mai 1979
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unterbreitete
Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung des o. a. Beba-
ungsplanes - Drucksache Nr. 8/9 - dem Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen zur Beratung überwiesen. Der Ausschuß für Bau- und
Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 13. Juni 1979
mit dieser Angelegenheit befaßt. Da Anträge auf Abänderung oder
Aufhebung der Verordnung nicht gestellt wurden, gilt diese als zu
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
/107 H