

Der Senat von Berlin

BauWohn-II b A 11 - 6142/VI-101j

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 4753

intern (95) 4753

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - GSen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-101j

für das Gelände zwischen Mariannenplatz, Waldemarstraße,

Manteuffelstraße, Naunynstraße und Mariannenstraße mit Ausnahme einer

Teilfläche des Grundstücks Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 104 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-101j

für das Gelände zwischen Mariannenplatz, Waldemarstraße, Manteuffelstraße,

Naunynstraße und Mariannenstraße mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks

Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 104 im Bezirk Kreuzberg

Vom 30. Januar 1984

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949/GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-101j vom 20. Juni 1978 mit Deckblatt vom 10. Oktober 1980 für das Gelände zwischen Mariannenplatz, Waldemarstraße, Manteuffelstraße, Naunynstraße und Mariannenstraße mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 104 im Bezirk Kreuzberg, der den durch Verordnung vom 13. April 1972 festgesetzten Bebauungsplan VI-69 für die Grundstücke Waldemarstraße 104 und Manteuffelstraße 33 sowie Grundbuch Blatt 3040 im Bezirk Kreuzberg (GVBl. S. 745) 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

(1) 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)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zu ständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-101j ist mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche des Mariannenplatzes nach der ersten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1 261, 1973 S. 1 212) förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Dieser Bebauungsplan ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für die Planungseinheit IX (P IX) im Sanierungsgebiet Kreuzberg - Kottbusser Tor -, das als Beispiel für die Revitalisierung eines Stadtquartiers einer Großstadt des Neunzehnten Jahrhunderts ausgewählt worden ist.

Dieses Gebiet gehört zu ehemaligen Luisenstadt Peter Josef Lennés Bebauungsplan für das Köpenicker Feld (1841) verwendet als städtebauliches Prinzip ein eng verbundenes System von Haupt- und Nebenachsen, Platzfolgen und Sichtbezügen. Trotz Veränderungen und Eingriffen bleibt der Charakter dieser Anlage bis heute erhalten.

Diese Konzeption zählt zu den bedeutendsten städtebaulichen Leistungen der ersten Hälfte des Neunzehnten Jahrhunderts in Berlin. Davon ausge-

hend ist die Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses sowie der Raumprofile der Straßen und Plätze tragendes Prinzip des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs. Alte und neue Architektur sollen zu einem harmonischen Stadtbild zusammengefügt werden.

Überwiegend ist am Blockrand entlang der alten Bauflucht und im Blockinnern eine siebengeschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Die Integration von Altbauten erstreckt sich sowohl auf solche Häuser, die als Stadtbildelemente erhaltenswert sind, als auch auf diejenigen, deren Modernisierung aus wirtschaftlich-technischen Gründen sinnvoll war.

Durch die Sanierungsmaßnahmen waren vor allem vorhandene städtebauliche Mißstände wie zu dichte Bebauung, Mangel an Grün- und Freiflächen, unter anderem Kinderspielplätze, zu beseitigen.

Als notwendige Maßnahmen erforderte dies: Entkernung des Blockes durch Abriß störender Hintergebäude, Abbruch nicht erhaltenswerter Vorderhäuser, Modernisierung der zu erhaltenden Gebäude, bodenordnende Maßnahmen und Neubebauung freigemachter Grundstücke.

Die Grundstücke im Baublock befinden sich mit Ausnahme des in Privateigentum befindlichen Grundstücks Naunynstraße 4 im Eigentum des Sanierungsträgers.

Erhaltenswerte Vorderhäuser wurden modernisiert, Bauwürdige sowie der Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption entgegenstehende Vorder-, Hinter- und Seitengebäude wurden beseitigt.

Die Neubebauung des Blockes ergänzt städtebaulich die erhaltenswerten und modernisierten Wohnhäuser und wurde zum Teil im Wege der Befreiung gemäß § 31 Bundesbaugesetz (BBauG) genehmigt.

Die durch die Blockrandbebauung wirksam gegen den Straßenverkehrslärm abgeschirmten Innenbereiche sind weitgehend gärtnerisch angelegt, soweit sie nicht für die öffentlich-rechtlich gesicherten Fußwegeverbindungen für Kinderspielplätze, Wirtschaftsflächen, Besucherstellplätze usw. in

Anspruch genommen werden. Das zugunsten der Allgemeinheit eingeräumte Gehrecht/schafft zusammen mit den in den benachbarten Wohnblöcken mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen eine durchgängige Grünverbindung mit Anschluß an die öffentlichen Grünflächen der Umgebung.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenngleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß zum Teil einer höheren Nutzung zugeführt werden, wird im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den damit geschaffenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität und damit der Umweltverhältnisse geleistet. Von den einzelnen Wohnungen mit Anschluß an Sammelheizungsanlagen gehen im Gegensatz zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Einzelfeuerstellen vorhandenen Einzelemittenten keine Immissionen mehr aus.

Auf die unter Abschnitt III (Inhalt des Planes) dargelegten weiteren Abwägungsaspekte wird verwiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703) zuletzt geändert durch den 25. Änderungsplan vom 1. März 1983 (ABl. 1984 S. 42), sind die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0, beziehungsweise als Standorte für ein Jugendheim und eine Kindertagesstätte sowie die Mariannenstraße als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Das Gelände ist mit Ausnahme der Teilfläche des Mariannenplatzes gemäß § 5 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, in dem zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet; es gilt die Baustufe V/3.

II. Verfahren

Die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebietes ist mit den Betroffenen auf Grund der Vorschriften des § 9 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung vom 27. Juli 1971 im Jahre 1975 erörtert worden. Für das im Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Konzept für die Neuordnung ergaben sich danach keine die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Absatz 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war auf Grund dieser bereits im Juni 1975 durchgeführten Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes P IX und auf Grund von Artikel 3 § 1 Absatz 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2 221, 3 617/GVBl. S. 1 830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

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

Der Geltungsbereich umfaßte ursprünglich noch den nordwestlich angrenzenden Block 77. Dieser wurde wegen des seinerzeit noch zu überarbeitenden Planungskonzeptes von dem Bebauungsplan abgetrennt und unter der Nr. VI-101w als selbständiges Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Diese Teilung wurde mit der Zustimmung des Senators für Bau- und Wohnungswesen und dem Beschluß des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin vom 19. Juli 1976 herbeigeführt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg von Berlin hat dem Bebauungsplan VI-101j gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 27. September 1978 zugestimmt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 7. November 1978 bis einschließlich 7. Dezember 1978 ist am 27. Oktober 1978 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1 735 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Belange der verdrängten Gewerbetreibenden wurden im Rahmen des § 8 Städtebauförderungsgesetzes berücksichtigt.

Um die städtebaulich erwünschten Bauvorhaben auf den Grundstücken Naunynstraße 2 - 3 (Eckrandbebauung mit einer Geschoßflächenzahl über 2,5) und Waldemarstraße 94 zu ermöglichen, war es notwendig, hier eine dem Vorhaben eng angepaßte Baukörperausweisung vorzusehen. Die zugehörigen Baugrundstücke wurden durch eine Knotenlinie von den Baugrundstücken der im übrigen Geltungsbereich vorgesehenen erweiterten Baukörperausweisung mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,5 abgetrennt. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt vom 10. Oktober 1980 entsprechend geändert. In diesem Zusammenhang wurde auch durch das Streichen der Planergänzungsbestimmung 8 (alt) klargestellt, daß die Nutzungsmöglichkeiten der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sich allein nach den Planergänzungsbestimmungen 7 und 8 (neu) zu richten haben. Wegen dieser Änderungen mußte gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Von den in diesem Verfahren zu Beteiligten sind keine die Änderung des Bebauungsplanes betreffenden Stellungnahmen abgegeben worden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, wobei auf die Standorte für ein Jugendheim und eine Kindertagesstätte zugunsten von allgemeinem Wohngebiet verzichtet wurde. Das Jugendheim und die Kindertagesstätte sollen nach der fortgeschriebenen Bedarfsplanung auf dem Gelände des nahegelegenen Bethanien-Krankenhauses errichtet werden. Der Grundzug der Planung, in diesem Stadtbereich eine derartige Anlage zu schaffen, wird durch diese Verfeinerung der Planung nicht berührt.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,5, unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Randbebauung, die erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) mit 5 bis 7 Vollgeschossen als Höchstgrenze;
2. für die Grundstücke Naunynstraße 2 - 3 und Waldemarstraße 94, von dem übrigen Gelände durch Knotenlinien abgegrenzt, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) mit 7 Vollgeschossen als Höchstgrenze;
3. das im Bebauungsplan VI-69 ursprünglich als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzte Flurstück 138 vom Grundstück Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 104, um eine geschlossene Straßenfront ohne Baulücke an der Manteuffelstraße zu erhalten, als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,5, den überbaubaren Grundstücksflächen und 7 Vollgeschossen als Höchstgrenze;
4. eine Fläche für Garagen;
5. in zwei Nebenzeichnungen die Baugrenzen für das zulässige zweite bis sechste beziehungsweise für das siebente Vollgeschoß von zwei Gebäuden, beziehungsweise von Gebäudeteilen oberhalb des Garagengebäudes, seiner Zu- und Ausfahrten und zweier Zugänge zum Blockinnenbereich.
6. in einer weiteren Nebenzeichnung Baugrenzen für das zulässige sechste und siebente Vollgeschoß eines Gebäudeteiles am Mariannenplatz;
7. in zwei weiteren Nebenzeichnungen die Baugrenzen für das zulässige zweite bis siebente Vollgeschoß der zwei im Erdgeschoß als Luftgeschoß ausgebildeten Blockecken - Durchgänge zum Blockinnern - Mariannenstraße 51 und Mariannenplatz 9 A;

In den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- b) Die Höhenlage der baulichen Anlagen auf der festgesetzten Fläche für Garagen bestimmt sich daraus, daß einschließlich der Brüstung eine Gebäudehöhe von 40,4 m über NN nicht überschritten werden darf.
- c) Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gemeinschaftsanlagen (Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene mit Kinderspielplätzen, Wirtschaftsflächen und Besucherstellplätze) zugunsten der dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Grundstücke, mit Ausnahme des Flurstücks 138 vom Grundstück Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 10 und des Grundstücks Naunynstraße 4. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen unzulässig.

Die Anhebung des Nutzungsmaßes von GFZ 1,5 auf GFZ 2,5 ist gemäß § 17 Absatz 10 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 gerechtfertigt. Die städtebauliche Rechtfertigung für die erhöhte Nutzung ergibt sich aus der historisch bedingten Blockrandbebauung mit der durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Traufhöhe. Durch die Entkernung des Blockinnern werden vorhandene städtebauliche Mißstände beseitigt und durch die geschlossene Blockrandbebauung, die im siebenten Vollgeschoß zugunsten der Anwohner auf der anderen Straßenseite zwecks Aufweitung des Straßenraumes zurückgesetzt worden ist, werden von Straßenlärm geschützte Innenbereiche geschaffen. Im Blockinnern werden gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen in ausreichendem Umfang nachgewiesen. Dem ruhenden Verkehr wird durch die Bereitstellung von Einstellplätzen in der festgesetzten Garagenanlage Rechnung getragen. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird damit entsprochen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die beiden Querriegel im Blockinneren sind aus stadt- wirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt. Der Baublock ist gut erschlossen, auch durch den öffentlichen Personennahverkehr; er liegt im historischen Zentrum der Luisesenstadt. Es war deshalb städtebauliches Ziel, so viel Wohnungen wie möglich in diesem Bereich zu sichern.

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die auf Berlin entfallenden Kosten der sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen, der Modernisierung, der Instandsetzung oder des Neubaues von Wohngebäuden werden im Rahmen der Investitionsplanung von Berlin als Ausgaben des I. Stadterneuerungsprogramms beziehungsweise der Wohnungsbauförderung finanziert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit und III. Inhalt des Planes -.

Berlin, den 10. Februar 1984

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg. Bürgermeister

F r a n k e

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen

Senator für Bau- und Wohnungswesen
Württembergische Straße 6-10, D-1000 Berlin 31 (Wilmerdorf)

Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bauwesen
- Stadtplanungsamt -

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter	Zimmer	Fernruf (030) 867-1 (intern 95) Durchwahl 867 6983	Datum
II bA 31-6142/VI-101 j		1602		25.04.1984

Betr.: Bebauungsplan VI-101 j für das Gelände zwischen Mariannenplatz, Waldemarstraße, Manteuffelstraße, Naunynstraße und Mariannenstraße mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks Manteuffelstraße 33/Waldemarstraße 104 im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II bA 31-6142/VI-101 j vom 6. Februar 1984

Anlg.: 1 Vorlage zur Kenntnisnahme

Der o. a. Bebauungsplan VI-101 j vom 20. Juni 1978 mit Deckblatt vom 10. Oktober 1980 ist am 30. Januar 1984 durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 25. Februar 1984 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 418 - verkündet worden.

Der Senat hat die oben bezeichnete Vorlage - zur Kenntnisnahme - gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin bis zum Druckschluß für die 63. Sitzung des Abgeordnetenhauses am 8. März 1984 eingebracht.

Nachdem lt. Mitteilung der Verwaltung des Abgeordnetenhauses innerhalb der in § 32 Abs. 5 GO Abghs genannten Frist kein Antrag auf Ausschußüberweisung gestellt worden ist, gilt die Vorlage als vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrag
Hagedorn

Beglaubigt

Saak

Sprechzeiten:
Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr
darüber hinaus nach
telefonischer Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos nur an die
Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30
Fernkopierer (030) 867-7331
Telex-Nr. 1 83 798

Kontonummer
58-100
0990007600
9919260800

Geldinstitut
PSchA Bln W
Spk Berlin West
Berliner Bank

Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00