



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 19. 9. 1958

II. Wahlperiode

Nr. 1742

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-17 für das Gelände zwischen Alte Jakob-, Stallschreiber-, Alexandrinen- und Kürassierstraße in Berlin-Kreuzberg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin die nachstehende, vom Senator für Bau- und Wohnungswesen erlassene Verordnung zur Kenntnis zu nehmen:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-17
für das Gelände zwischen Alte Jakob-, Stallschreiber-,
Alexandrinen- und Kürassierstraße in Berlin-Kreuzberg.

Vom 27. August 1958.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-17 vom 30. Mai 1956 mit Deckblatt vom 31. Juli 1958 für das Gelände zwischen Alte Jakob-, Stallschreiber-, Alexandrinen- und Kürassierstraße in Berlin-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, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, und beim Baupolizeiamt Kreuzberg während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Das Gelände befindet sich in privatem Eigentum und lag nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 29. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im unbenannten Gebiet der Bauklasse V a. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht Wohngebiet vor. Die alte Bebauung ist durch Kriegseinwirkung völlig zerstört worden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die von der Bauordnung abweichende Bebauung rechtsverbindlich festzusetzen und die der Planung nicht entsprechenden förmlich festgestellten Fluchtlinien aufzuheben. Gleichzeitig dient er zur Sicherung des städtebaulichen Zustandes für die bereits ausgeführten Bauten.

II. Inhalt des Planes

Das Gelände wird von der Stallschreiber-, Alexandrinen-, Kürassier- und Alte Jakobstraße umschlossen; die Kommandantenstraße durchquert das Gelände in Nordwest-

Südostrichtung. Die Kürassierstraße wird aufgehoben und als öffentliche Grünfläche dem Waldeckpark zugeschlagen. Für die Fahrzeuge der Feuerwehr wurde im Deckblatt südwestlich der 8geschossigen Zeile am Waldeckpark ein „Feuerwehrweg“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht eine 5- bis 8geschossige Bebauung vor. Als Hauptrichtung für die einzelnen Zeilen ist Nordwest/Südost vorherrschend. Nur eine 6geschossige Zeile an der Stallschreiberstraße wurde in Nordost/Südwestrichtung, in das Blockinnere reichend, festgesetzt. Die mit der Stirnseite an die Alexandrinenstraße angrenzenden 8geschossigen Bauten wurden bereits errichtet und bezogen. Zwischen diesen Zeilen wurden 1geschossige Ladenbauten und ein Waschhaus angeordnet.

Die übrigen Bauten sind im Rohbau fertig bzw. im Ausbau begriffen.

Das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf die Gesamtfläche, entspricht einer Geschößflächenzahl von 1,4, die Anzahl der Wohnungen beträgt 708.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes dem Bebauungsplan am 12. Juni 1956 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 3. Juli bis einschließlich 31. Juli 1956 öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden gegen den Bebauungsplan von 10 verschiedenen Eigentümern Einwendungen erhoben:

- a) Kommandantenstraße 29
- b) Kommandantenstraße 30
- c) Kommandantenstraße 33
- d) Kommandantenstraße 58/59
- e) Kommandantenstraße 63/64
- f) Kommandantenstraße 65
- g) Kürassierstraße 11
- h) Stallschreiberstraße 37
- i) Stallschreiberstraße 41/42
- k) Stallschreiberstraße 43/44
mit Kommandantenstraße 57.

Die Einwendungen zu a, c, d, e sowie h und k, die sich hauptsächlich auf Entschädigungsfragen bezogen, sind als gegenstandslos zu betrachten, da inzwischen der Bauträger (BeWoGe) Eigentümer der betreffenden Grundstücke geworden ist.

Der Eigentümer des Grundstücks zu i hat seine Einwendung bei der Erörterung im Bezirksamt zurückgezogen.

In den Einwendungen zu

- b) Kommandantenstraße 30,
Rechtsanwalt Alfons Lüke,
Berlin W 35, Elßholzstraße 6,
als Bevollmächtigter der Eigentümerin
mit Schreiben vom 30. Juli 1956,

wird ein Widerspruch des Bebauungsplanes zu § 14 Abs. 4 des Planungsgesetzes geltend gemacht. Nach dieser Vorschrift dürften der Geltungsbereich und der Inhalt des Bebauungsplanes nicht weiter gehen, als es der Zweck der Planung erfordere. Es wird ferner die Umwidmung des Plangebietes von Geschäftsgebiet in Wohngebiet als Teilenteignung bezeichnet und weiter vorgetragen, daß die Eigentümerin aufbauwillig sei und im Rahmen der gegebenen Vorschriften evtl. auch achtgeschossig bauen wolle.

Dem ist zu entgegnen:

1. Das Grundstück liegt im Bereich eines total zerstörten Gebietes, dessen Wiederaufbau wegen der zum Teil sehr kleinen und auch sonst sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen nur durch einen Bebauungsplan geregelt werden kann, bei dem nach Neuordnung des Grund und Bodens die neuzeitlichen städtebaulichen Forderungen Berücksichtigung finden müssen.

Das Grundstück ist infolge seiner unzureichenden Größe im Rahmen eines einheitlichen und wirtschaftlichen Wiederaufbaus nicht allein bebaubar; es kann daher, ohne die übrige Bebauung zu beeinträchtigen, nicht aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Da der Umfang, der Bedarf und der Inhalt des Bebauungsplanes durch die bereits fortgeschrittene Bebauung des Gebietes belegt sind, kann der Bebauungsplan nicht als im Widerspruch zu § 14 Abs. 4 des Planungsgesetzes stehend bezeichnet werden.

2. Als Folge der starken Zerstörung in dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet und auf Grund der Lage an der Sektorengrenze bestand bei der überwiegenden Zahl der Eigentümer keine Absicht, Bauten zu errichten. Die von der Planung in Aussicht genommene Regelung an der Grünanlage des Luisenstädtischen Friedhofs ist die Errichtung eines zusammenhängenden Wohngebiets. Eine geschäftliche Entwicklung ist nicht zu erwarten.

Die Umwidmung von Geschäftsgebiet in Wohngebiet bedingt auch eine Herabsetzung der baulichen Ausnutzung des früher sehr dicht bebauten Gebietes. Diese Herabsetzung trifft alle Grundeigentümer hier gleichermaßen. Da sie auf der sozialen Gebundenheit des Eigentums beruht, hat sie keinen Enteignungscharakter.

3. Die Aufbauwilligkeit der Eigentümerin muß als reine Zweckbehauptung zurückgewiesen werden. In den Verhandlungen vor dem Baulandbeschaffungsamt und dem Landgericht Berlin konnte von ihr nicht glaubhaft gemacht werden, daß sie das Grundstück in dem nach den baurechtlichen Bestimmungen zulässigen Maß binnen angemessener Frist bebauen und mit dem Bau innerhalb eines Jahres beginnen würde. Das Land-

gericht hat daher mit Teilurteil vom 28. Oktober 1957 die vorzeitige Besitzeinweisung der BeWoGe bestätigt. Dieses Teilurteil ist rechtskräftig.

Die Einwendungen zu

f) Kommandantenstraße 65,

Herr Moritz Matthias,
Berlin-Britz, Mariendorfer Allee 94—98,
mit Schreiben vom 16. Juli 1956,

wenden sich gegen die Ausweisung des Grundstücks als Grünfläche. Herr Matthias gibt an, selbst aufbauwillig zu sein.

Dem ist zu entgegnen, daß das Grundstück mit 387 m² als Baugrundstück im Rahmen der Gesamtplanung zu klein ist. Der Bebauungsplan ist unter der Voraussetzung aufgestellt worden, daß ein Unternehmensträger — die Berliner Bau- und Geschäftshaus GmbH (BeWoGe) — den gesamten Wiederaufbau nach neuzeitlichen städtebaulichen Gesichtspunkten vornimmt. Die BeWoGe hat daher mit dem Eigentümer Verhandlungen aufgenommen, die zum freihändigen Erwerb oder zum Tausch des Grundstücks führen sollten. Diese Verhandlungen sind jedoch durch den Tod des Alteigentümers und die unzumutbaren Forderungen des Erben bezüglich Größe und Lage des Tauschgrundstücks gescheitert.

Die Fragen der Höhe und Art der Entschädigung, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden können, müssen daher dem besonderen Entschädigungsverfahren vorbehalten bleiben. Die Einwendungen konnten hiernach nicht berücksichtigt werden.

Die Einwendungen zu

g) Kürassierstraße 11,

Herr Gerhart Hermeking,
Düsseldorf, Volksgartenstraße 29,
mit Schreiben vom 29. Juni 1956,

behandeln ebenfalls Entschädigungsfragen, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden können. Es gilt das unter f Gesagte. Mit Beschluß vom 2. April 1958 hat inzwischen das Baulandbeschaffungsamt die Eignung für das Grundstück Kürassierstraße 11 ausgesprochen.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

C. Haushaltmäßige Auswirkung:

Keine.

Berlin, den 4. September 1958.

Der Senat von Berlin

Brandt
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II B 1 5 - VI-17/830-15

Berlin-Wilmersdorf, den 2. Sept. 1958
Württembergische Str. 6-10, Zi.: 1629
(95) App. 4752

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
-Amt für Stadtplanung-

Betr.: Bebauungsplan VI-17 für das Gelände zwischen Alte Jakob-,
Stallschreiber-, Alexandrinen- und Kürassierstraße in
Berlin- Kreuzberg

Vorg.: Ihr Schreiben Stapla 1b/Mo 6144 (VI-17) 5 vom 23.6.58

Anlg.: 1. Bebauungsplan mit Deckblatt in Transportmappe

In der Anlage übersende ich den von mir durch Rechtsverordnung vom
27. August 1958 festgesetzten o.a. Bebauungsplan.

Über die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt und die
Kenntnisaufnahme des Abgeordnetenhauses erhalten Sie zu gegebener Zeit
Nachricht.

Ich bitte um umgehende Übersendung einer beglaubigten Abzeichnung
des Bebauungsplanes zum Verbleib bei meiner Abt. II.

Im Auftrage

L ü d e k e

Beglaubigt:

Lauar

