



161

Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 17. 9. 1965

IV. Wahlperiode

Nr. 1092

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-77
für die Grundstücke Quitzowstraße 110-113
im Bezirk Tiergarten**

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 II-77
für die Grundstücke Quitzowstraße 110-113
im Bezirk Tiergarten.**

Vom 14. Juli 1965.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665, 1077) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-77 vom 22. Oktober 1964 für die Grundstücke Quitzowstraße 110-113 im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, 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

Die Grundstücke liegen nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war notwendig, um das unbebaute Grundstück Quitzowstraße 113 für die im öffentlichen Interesse liegende Erweiterung der Obdachlosenunterkunft Quitzowstraße 110-112 als Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

Im Bezirk Tiergarten mit rund 113 200 Einwohnern ist ständig mit Obdachlosen aus etwa 150 Haushaltungen zu rechnen. Davon gehören etwa 90 Haushaltungen zur Gruppe der Mieter, die als vorübergehend unzumutbar gelten. Für 50 dieser Haushaltungen ist im Jahre 1959 die Obdachlosenunterkunft Quitzowstraße 110-112 errichtet worden. Da weitere Obdachlose dieser Gruppe im Bezirk Tiergarten in

vorhandenen eigenen Unterkünften — einschließlich des städtischen Hausbesitzes — nicht mehr untergebracht werden können, nach den vom Senat von Berlin am 7. Juli 1959 beschlossenen Richtlinien für die Versorgung der Obdachlosen (Dbl. IV/1959 Nr. 62) aber im Bezirk Tiergarten untergebracht werden müßten, ist der Bau einer weiteren Unterkunft für 40 Haushaltungen dringend erforderlich.

Als Bauplatz bot sich das Grundstück Quitzowstraße 113 an, das jedoch freihändig nicht zu erwerben war. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird die rechtliche Voraussetzung für die Enteignung des Grundstückes geschaffen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Quitzowstraße 110-113 als Gemeinbedarfsfläche für eine „Obdachlosenunterkunft“ mit einem dem allgemeinen Wohngebiet zugehörigen Baukörper mit 5 zulässigen Vollgeschossen fest.

Die Ausweisung des Baukörpers als allgemeines Wohngebiet und die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung — bei der beabsichtigten grundbuchlichen Vereinigung beider Grundstücke des Planbereichs würde sich etwa eine GFZ von 1,7 ergeben — ist in diesem überwiegend bebauten Gebiet städtebaulich gerechtfertigt und als Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung anzusehen, zumal die Erweiterung der Obdachlosenunterkunft zu einer zufriedenstellenden Baulückenschließung führt und die Merkmale der vorhandenen und geplanten Bebauung den Merkmalen des allgemeinen Wohngebietes (Anlagen für soziale Zwecke!!) entsprechen.

Der Bebauungsplan hebt zugleich die vorhandenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt eine der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 20. Januar 1965 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 22. Februar 1965 bis 22. März 1965 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung wurden von der Eigentümerin des an den Planbereich angrenzenden Grundstücks Quitzowstraße 114, Frau Elfriede Herrmann, mit Schreiben vom 14. März 1965 Bedenken vorgebracht. Die Bedenken richten sich gegen die Einbeziehung des Grundstücks Quitzowstraße 113 in den Standort der Obdachlosenunterkunft. Als Begründung wurde angeführt, die Belästigungen der Mieter des Wohnhauses Quitzowstraße 114 durch die Bewohner der Obdachlosenunterkunft — insbesondere auch durch die Kinder — würden nach Durchführung der geplanten Erweiterung noch zunehmen. Es sei daher zu befürchten, daß die Mieter des Hauses nach Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung ausziehen werden und die Wohnungen nur noch unter der ortsüblichen Miete abgegeben werden könnten.

Der Anspruch auf einen späteren Ausgleich für die hierdurch bedingte Wertminderung des Grundstücks bzw. einen Mietausgleich für die Mieter des Hauses müsse daher schon jetzt angemeldet werden.

Zu den Bedenken ist folgendes zu bemerken:

Auf die Inanspruchnahme des Grundstücks Quitzowstraße 113 als Erweiterungsfläche für die Obdachlosenunterkunft kann aus den in Abschnitt I dargelegten Gründen und mangels eines geeigneten Ersatzgrundstücks nicht verzichtet werden.

Hinzu kommt, daß die vorhandene Obdachlosenunterkunft einschließlich des geplanten Erweiterungsbaues für die Unterbringung von Obdachlosen der Gruppe der vorübergehend unzumutbaren Mieter bestimmt ist, die in der Regel keinen Anlaß zu Belästigungen der Bewohner des angrenzenden Gebietes gibt.

Für Störer des Wohnfriedens soll zudem das Gebäude Alt-Moabit 10 a bis 1966 als Unterkunft hergerichtet werden. Es ist daher damit zu rechnen, daß Obdachlose, die sich durch ihr Verhalten als unzumutbar erweisen sollten, schon in absehbarer Zeit aus der Obdachlosenunterkunft in der Quitzowstraße ausgewiesen werden können.

Um Störungen der Nachbarschaft durch spielende Kinder weitgehend auszuschließen, wurden ferner in der auf dem Grundstück Quitzowstraße 110-112 befindlichen Unterkunft eine große Kinderbetreuungsstube und auf dem abseits des Grundstücks Quitzowstraße 114 gelegenen Grundstück Quitzowstraße 109 Ecke Salzwedeler Straße 8-9 ein Kinderspielplatz eingerichtet.

Der Erweiterungsbau der Obdachlosenunterkunft wird eine weitere Kinderbetreuungsstube erhalten.

Bei Abwägung der unterschiedlichen Interessen müssen die privaten Belange gegenüber den öffentlichen Belangen zurücktreten.

Die Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden.

Die von Frau Elfriede Herrmann aufgeworfenen Entschädigungsfragen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden. Sie müssen ggf. einem besonderen Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Weitere Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429 / GVBl. S. 757);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Tiergarten betragen die Kosten für den Erweiterungsbau auf dem Grundstück Quitzowstraße 113 einschließlich Grunderwerb insgesamt etwa 400 000 DM.

Die Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Unter der Voraussetzung, daß das Grundstück Quitzowstraße 113 rechtzeitig zur Verfügung steht, sollen als 1. Rate für 1967 unter HUA A 68 10 HSt. 805 etwa 200 000 DM angemeldet und die Restsumme im Haushaltsplan 1968 eingestellt werden.

Die Grunderwerbskosten werden aus dem Sonderkonto J 31 00/804 zur Verfügung gestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 22. Juli 1965

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen