



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 12. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1722

Vorlage — zur Kenntnisnahme —

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-34
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße,
Sebastianstraße, Prinzenstraße, Oranienstraße
und Stallschreiberstraße im Bezirk Kreuzberg

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-34
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastian-
straße, Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiber-
straße im Bezirk Kreuzberg

Vom 25. November 1966

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni
1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4
Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbau-
gesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird ver-
ordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-34 vom 10. September 1964 mit
Deckblättern vom 20. Juni 1966 und vom 15. November 1966
für das Gelände zwischen Alexandrinenstraße, Sebastian-
straße, Prinzenstraße, Oranienstraße und Stallschreiber-
straße 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 Bezirks-
amt Kreuzberg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadt-
planungsamt und Bauaufsichtsamt, während der Dienst-
stunden 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

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Grundlagen für
die Sicherung des Standortes einer Oberschule — Haupt-
schule — sowie zur Verbreiterung der Alexandrinenstraße,
der Stallschreiberstraße, der Oranienstraße und der Prin-
zenstraße. Er regelt innerhalb seines Geltungsbereiches Art
und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des
Baunutzungsplanes (ABl. S. 742) — liegt das Gelände im
allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. Es ist im Plan
der Sanierungsgebiete — Ergänzungsplan zum Flächen-
nutzungsplan für die Bezirke II, III, VI, XI, XIV, XX —
von Berlin vom 16. Dezember 1963 (ABl. 1965 S. 36) als
Fläche kenntlich gemacht, in der Maßnahmen der Stadt-
erneuerung durchgeführt werden sollen.

Im Hauptgrünflächenplan vom 1. Juli 1960 (ABl. 1960
S. 975) ist ein Geländestreifen an der Alexandrinenstraße
und an der Stallschreiberstraße als Grünfläche eingetragen.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt das im Sanierungsgebiet lie-
gende, überwiegend im Landeseigentum befindliche Gelände
zwischen Stallschreiberstraße, Alexandrinenstraße und Se-
bastianstraße in einer Tiefe von maximal 162 m, gemessen
von der Straßenbegrenzungslinie der Alexandrinenstraße,
als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemein-
bedarfsfläche (Kindertagesstätte und Schule) fest.

Nach der Schulplanung entsteht für den Schulstandort,
dessen Einzugsbereich über 30 000 Einwohner erfaßt, ein
Bedarf von etwa 540 Plätzen für Oberschüler der Haupt-
schule. Durch die Errichtung einer 18klassigen Hauptschule
mit zwei Ersatzklassen, bei einer Klassenfrequenz von
30 Schülern, kann dieser Bedarf gedeckt werden.

Die auf dem Grundstück Alexandrinenstraße 46 Ecke
Stallschreiberstraße festgesetzte eingeschossige Kinder-
tagesstätte ist bereits vorhanden.

Für den Schulstandort wurden als Maß der Nutzung
3 zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,3 und
die Geschosflächenzahl 1,0 festgesetzt. Es gilt die offene
Bauweise.

Das verbleibende Gelände zwischen der Sebastianstraße,
der Prinzenstraße, der Oranienstraße, der Stallschreiber-
straße und der Gemeinbedarfsfläche wurde als allgemeines
Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und — in
Anwendung des § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung
mit einer Geschosflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Es gilt
die geschlossene Bauweise.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsbedürfnisse wurden
für die Prinzenstraße, die Oranienstraße, die Stallschreiber-
straße, die Alexandrinenstraße und die Sebastianstraße
Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, wobei die hiernach
für die Alexandrinenstraße erreichte Breite von etwa 45 m
einen im Hauptgrünflächenplan vorgesehenen Grünstreifen
mit einschließt und die Festsetzung der Straßenbegren-
zungslinie der Oranienstraße auf die Trassenführung der
Südtangente Rücksicht nimmt. Um den Kreuzungspunkt
Moritzplatz zu entlasten, wurde die Stallschreiberstraße
abgewinkelt und an die Oranienstraße angeschlossen. Die
Straßenbreite der Sebastianstraße bleibt unverändert.

Die Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben
und der Planung entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbau-
gesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher
Belange sind, vorgelegt worden. Bedenken wurden nicht
erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuz-
berg hat dem Bebauungsplan am 24. September 1964 und
dem Deckblatt vom 20. Juni 1966 mit verkleinerter Ge-
meinbedarfsfläche am 23. Juni 1966 zugestimmt; er ist
gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom
30. Oktober 1964 bis einschließlich 30. November 1964 und
mit dem Deckblatt vom 20. Juni 1966 nochmals in der Zeit
vom 2. August 1966 bis einschließlich 2. September 1966
öffentlich ausgelegt worden.

Im Interesse eines zweckmäßigeren Grundstücksschnittes wurde ein weiteres Deckblatt aufgestellt, welches eine Verschwenkung der südöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche zum Inhalt hat. Von der Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, werden nur landeseigene Grundstücke betroffen.

Bedenken und Anregungen während der ersten und zweiten öffentlichen Auslegung, die nicht zurückgenommen wurden, brachten vor:

1. Herr Günther Hammerschmidt als Bevollmächtigter der Eigentümer der Grundstücke Alexandrinenstraße 50 und 51,
2. Frau Hedwig Brodtrecht als Miteigentümerin des Grundstücks Stallschreiberstraße 8 a,
3. Herr Walter Keller als Eigentümer des Grundstücks Sebastianstraße 73,
4. Herr Dr. Gustav Rive als Eigentümer des Grundstücks Prinzenstraße 78,
5. Frau Emma-Ilse Pusch als Eigentümerin des Grundstücks Sebastianstraße 66.

Zu 1. und 2.:

Die Eigentümer bestreiten nicht die Notwendigkeit von Schulneubauten. Sie machen jedoch Vorschläge, den Standort an anderer Stelle unterzubringen. Die Kosten, die ihrer Meinung nach in der Begründung zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan zu niedrig angegeben wurden, könnten dadurch bedeutend verringert werden. Im übrigen sei die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche verfrüht, da die Untersuchungen für das Sanierungsgebiet noch nicht abgeschlossen seien.

Dazu ist zu bemerken:

Alle von den Eigentümern genannten Flächen sind für die Anlage eines Schulstandortes entweder zu klein, befinden sich nicht überwiegend im Eigentum Berlins oder werden von Straßenbaumaßnahmen der Südtangente betroffen bzw. für die Errichtung anderer öffentlicher Einrichtungen benötigt. Die Grundstücke im Planbereich gehören dagegen bereits überwiegend dem Lande Berlin.

Die in der Begründung zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan angegebenen Kosten sind Schätzwerte und nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Festlegung der Entschädigungskosten muß, wenn keine Einigung erzielt werden kann, einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ist gerechtfertigt, dieser Standpunkt ist als Festpunkt des Sanierungsprogrammes anzusehen.

Die Bedenken konnten danach nicht berücksichtigt werden.

Zu 3.:

Der Eigentümer hat gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, bittet jedoch, baldmöglichst ein Ersatzgrundstück zu beschaffen, da die Verlagerung seines saisonbedingten Betriebes 1½ bis 2 Jahre in Anspruch nehmen.

Dazu ist auszuführen:

In Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft und dem Bezirksamt wird selbstverständlich versucht, den Betrieb anderweitig unterzubringen. Bisher konnte in den Verhandlungen allerdings noch keine Einigung erzielt werden.

Die Klärung von Ersatzlandfragen ist im Bebauungsplanverfahren jedoch nicht möglich; auch können die bei der Inanspruchnahme der Grundstücke sich ergebenden Entschädigungsfragen im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Sie bleiben, wenn keine Einigung erzielt werden kann, auch hier einem gesonderten Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten.

Die Bedenken konnten somit nicht berücksichtigt werden.

Zu 4.:

Die Bedenken des Eigentümers richten sich gegen die teilweise Inanspruchnahme seines Grundstücks für die Verbreiterung der Prinzenstraße, die zum heutigen Zeitpunkt nicht notwendig sei, und gegen die Festsetzung des restlichen Grundstücks als „nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen“.

In einem weiteren Schreiben lehnte der Eigentümer den Verkauf seines Grundstücks an Berlin ab. Er wolle auf die Durchführung des Planverfahrens warten und dann seine Entschädigungsansprüche geltend machen.

Die Bedenken konnten nicht berücksichtigt werden.

Bei der Neuordnung des im Planbereich liegenden Geländes, dessen Bebauung durch Kriegseinwirkung fast völlig zerstört wurde, mußte zwangsläufig auch die Straßenbreite der Prinzenstraße entsprechend ihrer Bedeutung als zukünftige Hauptverkehrsstraße festgelegt werden. Die Restfläche des Grundstücks von etwa 130 m², die nach Abtrennung des Straßenlandes verbleibt und die durch Deckblatt zum Bebauungsplan als eine zum allgemeinen Wohngebiet gehörige Fläche festgesetzt worden ist, kann zwar wegen ihrer geringen Größe allein nicht bebaut werden; jedoch sind zwischen dem Eigentümer und dem Bauträger, der das Gelände dem Wohnungsbau zuführen will, inzwischen Kaufverhandlungen aufgenommen worden. Im Bebauungsplanverfahren können die Entschädigungsfragen nicht geregelt werden.

Zu 5.:

Die Eigentümerin ist grundsätzlich bereit, ihr Grundstück zur Verfügung zu stellen, wenn ihr ein Ersatzgrundstück angeboten wird. Auch hier ist diese Frage außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Die Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden.

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. 756);

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

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Schulstandort:

Grunderwerb (einschl. Gebäude, Umsetzungen und Verlagerungen) etwa	4 537 000 DM
Abrißkosten etwa	350 000 DM
Baukosten der Schule etwa	2 000 000 DM
Baukosten der Außenanlagen etwa	250 000 DM

Grünplanung: etwa	50 000 DM
-------------------	-----------

Verkehrsplanung:

Grunderwerb etwa	125 000 DM
Abrißkosten etwa	17 000 DM
Baukosten für die Prinzenstraße, Stallschreiberstraße und Alexandrinenstraße etwa	800 000 DM
Kosten der Leitungsverwaltungen (ohne Stadtentwässerung) etwa	313 000 DM
	etwa 8 442 000 DM

Rückflüsse:

Veräußerung landeseigener Grundstücke etwa	804 000 DM
--	------------

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 5. Dezember 1966

Der Senat von Berlin

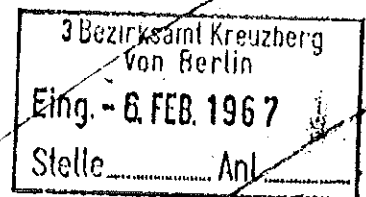
Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen
II B 15-6142/VI-34

1 Berlin 31, den 25. Jan. 1967
Württembergische Str. 6-10, Zim.:
Fernruf: (95) 6983

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -



Durch Fach!

J.L.

Betr.: Bebauungsplan VI-34 für das Gelände zwischen Alexandrinen-
straße, Sebastianstraße, Prinzenstraße, Oranienstraße
und Stallschreiberstraße im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II B 15-6142/VI-34 vom 2. Dezember 1966

Anl.: 1 Drucksache Nr. 1722

Der o.a. Bebauungsplan VI-34 vom 10. September 1964
mit Deckblatt vom 20. Juni 1966*) ist am 25. November 1966
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 6. Dezember 1966
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 1678 -
verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 86. Sitzung vom 14. Dezember 1966
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unter-
breitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung
des genannten Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 1722 - zur
Kenntnis genommen.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

*) und vom 15. November 1966 Im Auftrage:
Braunsdorf

Beglaubigt:
[Handwritten Signature]
Verw. Angest.

