



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 2. 6. 1967

V. Wahlperiode

Nr. 50

Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-76
für die Grundstücke Skalitzer Straße 54-56
und Görlitzer Straße 70 (teilweise)
im Bezirk 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-76
für die Grundstücke
Skalitzer Straße 54-56 und Görlitzer Straße 70 (teilweise)
im Bezirk Kreuzberg

Vom 26. April 1967

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 Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-76 vom 9. Februar 1966 für die Grundstücke Skalitzer Straße 54-56 und Görlitzer Straße 70 (teilweise) 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 Bezirksamt Kreuzberg, 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 im Geltungsbereich des Planes liegen nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung privater Grundstücke für die geplante Erweiterung des Standortes der Adolf-Damaschke-Schule (Hauptschule), die sich auf dem Grundstück Skalitzer Straße 55-56 befindet.

II. Inhalt des Planes

Auf dem Grundstück Skalitzer Straße 55-56 (Größe rund 5 000 m²) ist die Adolf-Damaschke-Schule (Hauptschule) mit 540 Schülern in 18 Klassen untergebracht. Die vorhandene Pausenhoffläche hat eine Größe von etwa 1 200 m². In der DIN 18 031 – Hygiene im Schulbau – werden als Richtwert für die notwendige Nettofläche eines Pausenhofes 5,0 m² je Schüler angegeben. Hiernach wäre für die Adolf-Damaschke-Schule eine $540 \times 5,0 \text{ m}^2 = 2 700 \text{ m}^2$ große Pausenhoffläche erforderlich. Eine Sportfläche ist innerhalb des Schulstandortes nicht vorhanden. Sie müßte, den Richtlinien für den Schulneubau folgend, in einer Nettogröße von 7 000 m² zur Verfügung stehen.

Um diesen Forderungen wenigstens zum Teil entsprechen zu können, muß der Schulstandort im Rahmen der Möglichkeiten erweitert werden, die nach der städtebaulichen Situation bestehen. Die Erweiterung soll in 2 Abschnitten durchgeführt werden. Im 1. Abschnitt sollen das Grundstück Skalitzer Straße 54 mit 1 714 m² und das Hinterland des Grundstücks Görlitzer Straße 70 mit 630 m² in den Standort einbezogen werden, so daß die Pausenhoffläche auf etwa 2 500 m² erweitert und eine Sportfläche von $20 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$ geschaffen werden kann. Die für den Schulstandort erforderlichen Stellplätze sollen auf dem an der Straße liegenden Teil des Grundstücks Skalitzer Straße 54 angelegt werden.

Im 2. Abschnitt der Erweiterung, der voraussichtlich erst im Rahmen künftiger Sanierungsmaßnahmen realisiert werden kann, sollen die zusammen etwa 1 570 m² großen Grundstücke Skalitzer Straße 54 a-54 c in das Schulgelände einbezogen werden.

Die Grundstücke Skalitzer Straße 54-54 c und Görlitzer Straße 70 (rückwärtiger Teil) mit ihrer vorwiegend fünfgeschossigen Altbauweise sind weit über das im Baunutzungsplan festgelegte Nutzungsmaß hinaus ausgenutzt. Die geringen Gebäudeabstände lassen eine ausreichende Belichtung und Besonnung nicht zu. Die sanitären Ausstattungen der Gebäude auf dem Grundstück Skalitzer Straße 54 entsprechen zudem nicht den heutigen Anforderungen.

Der Bebauungsplan setzt für den erweiterten Standort der Adolf-Damaschke-Schule bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,0 fest.

Entlang der Skalitzer Straße wird die durch Allerhöchste Cabinets Ordre am 27. Januar 1862 festgesetzte Baufluchtlinie aufgehoben und durch eine Baugrenze ersetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Kreuzberg hat dem Bebauungsplan am 24. Februar 1966 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 29. März 1966 bis 29. April 1966 öffentlich ausgelegt worden.

Bedenken und Anregungen, denen nicht Rechnung getragen werden konnten, wurden während der öffentlichen Auslegungsfrist vorgebracht von

1. Herrn Kielmann Mandelbaum, Eigentümer des Grundstücks Skalitzer Straße 54, mit Schreiben vom 7. April 1966 und 9. Mai 1966;
2. Frau Margarete Steuer, Eigentümerin des Grundstücks Skalitzer Straße 54 a, mit Schreiben vom 22. April 1966, 22. Juli 1966 und 30. September 1966;
3. Frau Hedwig Lange, Eigentümerin des Grundstücks Görlitzer Straße 70, mit Schreiben vom 26. April 1966.

Zu 1.

Herr Kielmann Mandelbaum bringt Bedenken gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in den Schulstandort vor. Er bezieht sich dabei auf den Inhalt des am 29. Juli 1963 erteilten Negativzeugnisses, nach dem das Grundstück einem gesetzlichen Vorkaufsrecht des Landes Berlin nach §§ 24, 25 und 26 des Bundesbaugesetzes nicht unterlag. Es sei ihm unverständlich, daß vor der Einbeziehung seines Grundstücks in den Schulstandort nicht seine Zustimmung eingeholt worden sei. Er hält die Schaffung der vorgesehenen Schuleinrichtungen nicht für so notwendig, daß ihretwegen eine Verletzung seines Eigentums gerechtfertigt wäre. Er könne sich ferner nicht entsinnen, daß ihn der Rechtsanwalt und Notar Heinz Wolff, der den Kaufvertrag beurkundete, darauf hingewiesen habe, daß für das Grundstück ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung dieser Schulerweiterungsfläche durchzuführen sei. Wenn das Grundstück seit 1960 für die Schulplanung vorgesehen sei, hätte es von Berlin schon seinerzeit erworben werden sollen.

Hierzu ist folgendes zu bemerken:

Der Standort der Adolf-Damaschke-Schule liegt zentral und besonders günstig im südöstlichen Bereich des Bezirks Kreuzberg. Nach eingehender sachlicher Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen durch die für die Schulplanung verantwortlichen Behörden kann auf die Erhaltung des Schulstandortes und die Inanspruchnahme privater Grundstücke für die notwendigen Maßnahmen zur Erweiterung nicht verzichtet werden. Es liegt – wie unter II. dargelegt – im öffentlichen Interesse, das Grundstück für den Schulstandort zu sichern und durch die Festsetzung im Bebauungsplan das Vorkaufsrecht nach § 24 des Bundesbaugesetzes zu begründen.

Zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses unterlag das Grundstück noch keinem gesetzlichen Vorkaufsrecht. Zusammen mit dem Negativzeugnis wurde Herrn Rechtsanwalt und Notar Heinz Wolff jedoch ein Hinweis schreiben übermittelt, aus dem hervorgeht, daß laut Bezirksamtsbeschuß vom 22. Juli 1963 ein Bebauungsplanverfahren für das Grundstück Skalitzer Straße 54 mit dem Ziel einzuleiten sei, das Schulgrundstück Skalitzer Straße 55-56 um das Hinterland des Grundstücks Skalitzer Straße 54 zu erweitern. Der Erwerber (Herr Kielmann Mandelbaum) war davon in Kenntnis zu setzen. Es kann vorausgesetzt werden, daß den am Kaufvertrag Beteiligten schon im Juli 1963 bekannt war, daß zunächst mit der Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks zu rechnen sei.

Die Notwendigkeit der Einbeziehung des gesamten Grundstücks in den Schulstandort ergab sich auf Grund späterer Untersuchungen über die Schulstandortplanung und auf Grund des Bezirksamtsbeschlusses vom 15. Juli 1964. Hiervon ist der Eigentümer entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch die Auslegung des Bebauungsplanes unterrichtet worden. Ein dem öffentlichen Interesse vorrangiges privates Interesse ist nicht ersichtlich. Die vorgebrachten Bedenken mußten daher unberücksichtigt bleiben.

Zu 2.

Frau Margarete Steuer bringt Bedenken gegen die Einbeziehung ihres Grundstücks Skalitzer Straße 54 a in den Schulstandort vor. Ihres Erachtens sei die Einbeziehung aus Gründen des Allgemeinwohls nicht erforderlich, in jedem Fall aber verfrüht. Sie sei zu einem Verkauf ihres Grundstücks zum jetzigen Zeitpunkt nicht bereit, da die Mieteinnahmen ihre Existenzgrundlage bilden. Für den

Fall, daß die Durchführung der Planung akut werden würde, wäre sie mit einem Tausch gegen ein gleichwertiges Mietshausgrundstück einverstanden, das ihr die gleiche Rendite sichert. Sie müsse aber die Bedingung stellen, daß ihr mit dem Tausch keine Unkosten entstünden.

Hierzu wird ausgeführt:

Mit der Festsetzung der im Bebauungsplan VI-76 ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche - Schule - entsteht für das Land Berlin - insbesondere auch für den 2. Abschnitt der Standorterweiterung - ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die in den Schulstandort einbezogenen privaten Grundstücke. Eine Herausnahme des Grundstücks aus der Gemeinbedarfsfläche ist nicht vertretbar. Ein etwaiger Grundstückstausch und die damit verbundenen Kostenfragen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Dies bleibt erforderlichenfalls einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

Zu 3.

Frau Hedwig Lange trägt Bedenken gegen die Einbeziehung des rückwärtigen Teils ihres Grundstücks Görlitzer Straße 70 vor, auf dem ein Quergebäude mit Mietwohnungen steht.

Die Bedenken beziehen sich auf den Verlust von Mieteinnahmen als Folge der Inanspruchnahme der Grundstücksteilfläche für die Schulstandortenerweiterung.

Frau Lange hat inzwischen die Teilfläche dem Land Berlin zum Kauf angeboten und bei den zuständigen Stellen die erforderlichen Verhandlungen eingeleitet.

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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Die geschätzten Kosten für die Erweiterung des Schulstandortes betragen für den I. Erweiterungs-Abschnitt Skalitzer Straße 54 und Görlitzer Straße 70 (teilweise): Grunderwerb einschl. Gebäudewert, Umsetzkosten und Entschädigungen, Abrißkosten und Baukosten (Schulhofbefestigung, Stellplätze, Sportübungsfläche, Einfriedungen einschl. aller Nebenarbeiten) rd. 650 000 DM

II. Erweiterungs-Abschnitt

Skalitzer Straße 54 a, 54 b und 54 c: Grunderwerb einschl. Gebäudewert, Umsetzkosten und Entschädigungen, Abrißkosten und Baukosten (Sportübungsfläche und Einfriedungen) .. rd. 620 000 DM

Geschätzte Gesamtkosten rd. 1 270 000 DM

Die angegebenen geschätzten Kosten sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt und werden zu gegebener Zeit in den Haushalt eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

Berlin, den 11. Mai 1967

Der Senat von Berlin

Striek
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen

Der Senator
für Bau- und Wohnungswesen

II B 15 - 6142/VI-76

1 Berlin 31, den 28. Juni 1967
Württembergische Str. 6-10, Zim.:
Fernruf: (95) 6983

Bezirksamt Kreuzberg
von Berlin

Eing. - 7. JULI 1967

Stelle.....Anl.....

An das
Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

Durch Fach!

Betr.: Bebauungsplan VI-76 für die Grundstücke
Skalitzer Straße 54-56 und Görlitzer
Straße 70 (teilweise) im Bezirk Kreuzberg

Vorg.: Mein Schreiben II B 15-6142/VI-70 vom 8. Mai 1967

Anlg.: 1 Drucksache Nr. 50

Der o.a. Bebauungsplan VI-76 vom 9. Februar 1966
mit Deckblatt vom -.- ist am 26. April 1967
durch Rechtsverordnung des Senators für Bau- und Wohnungswesen
festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 10. Mai 1967
im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin - S. 706 -
verkündet worden.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 7. Sitzung vom 22. Juni 1967
die ihm gemäß Art. 47 (1) der Verfassung von Berlin unter-
breitete Vorlage - zur Kenntnisnahme - über die Festsetzung
des genannten Bebauungsplanes - Drucksache Nr. 50 - zur
Kenntnis genommen.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Im Auftrage
B r a u n s d o r f

Durchschriften:

Abt. IX (2x)

Abt. VII

Beglaubigt:
Carat
Verw. Ang.