



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-102
für die Grundstücke Wiener Straße 10 (teilweise), 12-13 (teilweise),
Lausitzer Straße 9-15, Reichenberger Straße 140-146,
Manteuffelstraße 78-84 und Skalitzer Straße 36-36 a 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:

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VI-102
für die Grundstücke Wiener Straße 10 (teilweise),
12-13 (teilweise), Lausitzer Straße 9-15,
Reichenberger Straße 140-146, Manteuffelstraße 78-84
und Skalitzer Straße 36-36 a im Bezirk Kreuzberg
Vom 12. August 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-102 vom 19. Juni 1973 mit Deckblatt vom 16. Juli 1975 für die Grundstücke Wiener Straße 10 (teilweise), 12-13 (teilweise), Lausitzer Straße 9-15, Reichenberger Straße 140-146, Manteuffelstraße 78-84 und Skalitzer Straße 36-36 a 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 von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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

Der Bebauungsplan wurde in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und auf Grund der langfristigen Zielplanung für Schulstandorte im Bezirk Kreuzberg aufgestellt. Innerhalb des Baublocks 107 soll in mehreren Zeitabschnitten ein Kinderzentrum entstehen, zu dem ein Primarbereich (vierzügige Grundschule) für 800 Schüler, ein Elementarbereich (Kindertagesstätte), eine Sporthalle sowie Sport-, Spiel-, Frei- und Pausenhofflächen - insgesamt 2,4 ha - gehören.

Der Ausbau dieses Schulstandortes wird zunächst wegen des dringenden Bedarfs an Grundschulklassen mit dem Primarbereich beginnen. Die Aufteilung in mehrere Zeitabschnitte ist geboten, weil unter anderem auch private Grundstücksflächen von der Schulplanung betroffen werden und Grunderwerb längere Zeit erfordert.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule und Kindertagesstätte) und als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 dar. Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) sieht gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 vor.

II. Inhalt des Planes

Die Altbebauung ist überwiegend erhalten, zum Teil durch Neubauten ersetzt und besteht, soweit es sich um die alte Randbebauung handelt, im wesentlichen aus sanierungsreifen Wohngebäuden, während im Blockinneren Gewerbebauten vorhanden sind. Die dort ansässigen Betriebe müssen zum Teil verlagert werden.

Der Schulstandort wurde in den 3. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan übernommen; er befindet sich überwiegend im Blockinneren und wird im Süden von der Reichenberger Straße her und im Westen von der Manteuffelstraße her erschlossen.

Der Bebauungsplan setzt den Standort in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sportplatz und Kindertagesstätte“ fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für dieses künftige Baugrundstück wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschosflächenzahl (GFZ) 1,1 und für die Randbebauung Reichenberger Straße 143-144 durch Festsetzung eines Baukörpers mit der zwingenden Geschoszahl 6 bestimmt; für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf gilt die offene Bauweise. Mit der zwingenden Festsetzung der Vollgeschoszahl wird erreicht, daß die auf den östlich angrenzenden Grundstücken vorhandene sechsgeschossige Bebauung unter Beachtung städtebaulich-gestalterischer Gesichtspunkte in angemessenem Umfang verlängert wird.

Die Grundstücke Reichenberger Straße 143 und 144 wurden voll in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf einbezogen, um einen Zugang zur Schule, insbesondere zum Elementarbereich, vom südlichen Einzugsbereich her offenzuhalten. Der Zugang wird durch das sechsgeschossige, insbesondere für die Volkshochschule gedachte Gebäude geführt werden, das auf Grund der zwingenden Baulinie entsprechend der Nachbarbebauung unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten ist.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf stellt den Endzustand dar, der - für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren - in drei Entwicklungsphasen erreicht werden soll.

In der ersten Phase soll auf landeseigenen Grundstücken an der Manteuffelstraße der Primarbereich sowie ein Pausenhof und ein Spielfeld eingerichtet werden.

In der zweiten Phase sollen eine Sporthalle errichtet und Erweiterungsflächen für Pausenhof und Spielfeld durch den Ankauf von Grundstücken an der Manteuffelstraße gewonnen werden.

Während der dritten Phase sollen das gesamte Baugrundstück für den Gemeinbedarf auf die endgültige Größe gebracht, der Elementarbereich gebaut und die abschließende Ausgestaltung des Schulstandortes durchgeführt werden.

Für die übrigen, den Schulstandort umschließenden Grundstücke oder deren Restflächen an der Lausitzer und Reichenberger Straße setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke Lausitzer Straße 15 / Reichenberger Straße 140-141 (Neubau) und 142 durch festgesetzte Baukörper mit der höchstzulässigen Vollgeschoszahl 6 bestimmt. Im Bereich des flächenmäßig ausgewiesenen Baugrundstücks Reichenberger Straße 145-146 wurde die überbaubare Fläche im Interesse einer angemessenen hohen Randbebauung im Anschluß an die künftigen Schulbauten auf 16 m beschränkt. Als Maße der baulichen Nutzung wurden für dieses Grundstück und alle übrigen flächenmäßig ausgewiesenen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Nutzungsmaße - sechs zulässige Vollgeschosse und die Grundflächenzahl 0,4 - sowie die Geschosflächenzahl 1,5 bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Ziel dieser Planung ist es, im Laufe der Zeit die überbauten Grundstücke weitmöglichst zu entkernen und ihre zum Teil sanierungsreifen Vorderhäuser zu modernisieren oder durch Neubauten zu ersetzen, so daß der Schulstandort im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung von einer geschlossenen Randbebauung umgeben sein wird, die entsprechend der festgesetzten Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“ überwiegend Wohnungen enthalten wird.

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet von Geschosflächenzahl 1,0 (Flächennutzungsplan) auf 1,5 (Bebauungsplan) ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, weil der Flächennutzungsplan das bei seiner Aufstellung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß darstellt. Die Erhöhung ist nach § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung gerechtfertigt, weil der Planbereich in einem überwiegend bebauten Gebiet intensiver baulicher Nutzung liegt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Straßenbegrenzungslinie für die Manteuffelstraße wurde in Anlehnung an den heutigen Ausbauzustand so festgesetzt, daß sich insgesamt eine Breite von 18,8 m ergibt. Die Grundstücke Manteuffelstraße 78-84 / Skalitzer Straße 36 liegen somit überwiegend im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf; ihre Bebauung muß im Rahmen der Planungsdurchführung - zu einem späteren Zeitpunkt - abgerissen werden. Die Straßenbegrenzungslinien für die Manteuffelstraße und die Lausitzer Straße folgen den Straßen- und Baufuchtlinien von 1862.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufuchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien fest.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Einwendungen und vorgebrachte Änderungswünsche wurden nach Erörterung nicht aufrechterhalten.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 5. Juli 1973 erhalten und wurde in der Zeit vom 23. Juli 1973 bis 23. August 1973 öffentlich ausgelegt.

Während und nach der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht von

1. Herrn Karl Bartsch, Bevollmächtigter der Eigentümer (Zeumersche Erben) des Grundstücks Wiener Straße 13
2. Frau Jutta Hellmeyer, Bevollmächtigte Mitelgentümerin für das Grundstück Manteuffelstraße 84 Ecke Skalitzer Straße 36
3. Herrn Franz Strache, Eigentümer des Grundstücks Reichenberger Straße 144
4. Herrn Peter Meyer, Eigentümer des Grundstücks Wiener Straße 10

Die Bedenken und Anregungen richten sich ausschließlich gegen die Inanspruchnahme von Grundstücken oder Grundstücksteilflächen für die künftige Einrichtung des Kinderzentrums (Schule und Kindertagesstätte) auf dem festgesetzten Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

Im Rahmen der Erörterung beim Stadtplanungsamt Kreuzberg haben der Beteiligte zu 1. und die Beteiligte zu 2. - die außerdem ihre vorgebrachten Bedenken und Anregungen zurückgenommen hat - ihre Bereitschaft zum Verkauf ihrer Grundstücke erklärt. Insofern sind die vorgebrachten Bedenken zu 1. und 2. gegenstandslos geworden. Zur Zeit führt das Bezirksamt Kreuzberg, Abteilung Finanzen, Grundstücksamt, mit diesen Beteiligten Ankaufsverhandlungen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Beteiligten zu 3. und 4. mußten unberücksichtigt bleiben.

Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Zu 3.:

Das Grundstück des Herrn Strache - Reichenberger Straße 144 ist sowohl nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan als auch nach den Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig in den Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf - Schule, Sportplatz und Kindertagesstätte - einbezogen. Bereits während der öffentlichen Auslegung des 3. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan vom 8. September 1972 hat Herr Strache wegen der Einbeziehung seines Grundstücks in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf Bedenken vorgebracht mit der Begründung, daß der von ihm auf dem Grundstück eingerichtete Blechbearbeitungsbetrieb an anderer Stelle wegen des erforderlichen Platzbedarfs nicht unterzubringen sei.

Diese Bedenken mußten seinerzeit im Interesse einer zielgerechten Entwicklung der Schulplanung im Bezirk außer Betracht bleiben.

Die vorgebrachten Bedenken des Herrn Strache gegen den Bebauungsplan richten sich nunmehr gegen die Festsetzung seines Grundstückes Reichenberger Straße 144 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf; er habe das Grundstück im Jahre 1958 nach viermaligem Umzug seit 1945 erworben, um unabhängig von einem Mietverhältnis zu werden und eine gesicherte Existenz mit modernsten Maschinen aufbauen zu können. Wegen der Größe und Schwere der Maschinen seines Betriebes sowie des Platzbedarfes sei es auf dem Sektor der Blechbearbeitung unmöglich, andere Werkräume im Falle eines nochmaligen Umzuges zu finden, zumal die Existenzfrage vorrangig von dem den jetzigen Standort umgebenden engeren Kundenbereich abhängig sei.

Nach ausgiebigen Überlegungen und Verhandlungen auch mit dem Senator für Wirtschaft wurde festgestellt, daß das Betriebsgrundstück der Firma Strache nicht vor 1990 (3. Entwicklungsphase) in Anspruch genommen werden muß; der Betrieb kann bis zu diesem Zeitpunkt uneingeschränkt weiterarbeiten. Der Senator für Wirtschaft hat Herrn Strache mit Schreiben vom 9. November 1973 im Falle einer späteren Umsetzung des Betriebes seine Hilfe und Unterstützung im Rahmen seiner Aufgabenstellung zugesagt.

Die von Herrn Strache gestellten Fragen zur Entschädigung und Betriebsverlagerung werden gegebenenfalls durch weitere Verhandlungen vor der Plandurchführung zu klären sein.

Zu 4.:

Das Grundstück des Herrn Peter Meyer - Wiener Straße 10 - ist mit einem Vorderwohnhaus mit rechtem Seitenflügel (viergeschossig) und im rückwärtigen, flächenmäßig erweiterten Teil mit zwei Seitenflügeln und zwei Quergebäuden, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, bebaut. Der rückwärtige Teil des Grundstückes Wiener Straße 10 ist als Teilfläche in das Baugrundstück

für den Gemeinbedarf einbezogen; das Vorderwohnhaus mit rechtem Seitenflügel ist davon nicht betroffen. Herr Peter Meyer regt an, die Grundstücke Wiener Straße 10, 12, 13 und Lausitzer Straße 9 vollständig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

Die Bezirksverwaltung hat im Rahmen der schriftlichen Erörterung mit Herrn Meyer darauf hingewiesen, daß auf die Inanspruchnahme der rückwärtigen Teilfläche seines Grundstücks nicht verzichtet werden kann; mit der Inanspruchnahme sei jedoch nicht vor 1990 zu rechnen, so daß die gewerblich genutzten Hintergebäude bis dahin erhalten bleiben. Bauarbeiten zur Erhaltung der Substanz seien zulässig. Über Baumaßnahmen und Investitionen größeren Umfanges müßte im Einzelfall entschieden werden.

Zu 3. und 4.:

Unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander ist die Festsetzung des gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelten Bebauungsplanes gerechtfertigt, weil hier den öffentlichen Belangen der Schulplaner das größere Gewicht zufällt.

Nach der Zielplanung für Schulstandorte im Bezirk Kreuzberg kann auf diesen Standort nicht verzichtet werden, selbst wenn zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Planungsdurchführung gut funktionierende Betriebe von der Zielplanung betroffen werden sollten. Auch eine Einschränkung der geforderten und nach Änderung durch Deckblatt wiederum etwa 2,4 ha großen Standortfläche ist nicht möglich. Nach den von der Senatsverwaltung für Familie, Jugend und Sport aufgestellten Richtwerten, denen das Abgeordnetenhaus von Berlin durch Beschluß vom 7. und 13. Dezember 1973 (Nr. 2341/74) zugestimmt hat, wären für den Elementarbereich 20 m² Gesamtfläche pro Kind und für den Primarbereich 25 m² Gesamtfläche pro Kind nachzuweisen. Der sich hieraus ergebende Flächenbedarf liegt ohne Berücksichtigung eines Flächenanteiles für die Volkshochschule bei 2,4 ha.

Die Entwicklungsphasen für den Schulstandort wurden hier so entworfen, daß die betroffenen Betriebe möglichst erst zuletzt - etwa 1990 - der Erweiterung des Schulstandortes weichen müssen.

Die Bezirksverwaltung muß auf Grund der zu erwartenden Schülerzahlen in diesem Bereich kurzfristig mit dem Bau einer vierzügigen Grundschule - Primarbereich - die Voraussetzungen zur Unterbringung der zu erwartenden Schüler schaffen. Der dringend notwendige Neubau der Grundschule (1. Phase) kann umgehend begonnen werden, da die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen im Eigentum des Landes Berlin sind.

Um auch für die Zukunft die Bebauungsmöglichkeit des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf nicht unnötig zu beschränken, würde im Rahmen der Festsetzung die überbaubare Fläche im Benehmen mit den betroffenen Fachverwaltungen durch Deckblatt erweitert. Da nachbarrechtsschützende Vorschriften hierdurch nicht berührt werden, war eine nochmalige Auslegung beziehungsweise Nachbaranhörung nicht erforderlich.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:**a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:****1. Schulstandort**

1.1 Die Kosten für die erste und zweite Phase sind mit insgesamt 12 047 000,— DM ab 1973 bei den Abschnitten 4202 und 3730 (Kreuzberg) finanziert.

1.2 Die Kosten für die dritte Phase

Grunderwerb	3 410 000,— DM
Gebäudeabriß	532 000,— DM
Neubau Elementarbereich	4 500 000,— DM
insgesamt	8 442 000,— DM

und den Grunderwerb für Verkehrsflächen in Höhe von 18 500 000,— DM werden zu gegebener Zeit in die Fachhaushalte eingestellt.

2. Verkehrsflächen

Grunderwerb (Vorgärten Lausitzer Straße 9-14) 18 500,— DM
Soweit Haushaltsstellen nicht nachgewiesen sind, sind die Kosten haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 21. August 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen