

Der Senat von Berlin
BauWohn - III B 11-6142/XIV-42 a
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 5264
intern: (95) 5264

Abgeordnetenhaus
1 7. OKT. 1986
Bibliothek

Senatskanzlei G Sen
Eing. 1 6. OKT. 1986
Ausg. an Abghs.: 16.10.86

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

Verordnung Nr.: 10/163
eingebracht bis zum Druckschluß
für die 38. Sitzung des Abgeordnetenhaus
es von Berlin
am 13.11.86

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-42 a
für eine Teilfläche des Geländes nördlich des Rohrdammweges und westlich
des Kleiberweges (Oskar-Heinroth-Grundschule) sowie für eine Teilfläche des
Rohrdammweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz

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:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIV-42 a für eine Teilfläche des
Geländes nördlich des Rohrdammweges und westlich des Kleiberweges (Oskar-Hein-
roth-Grundschule) sowie für eine Teilfläche des Rohrdammweges im Bezirk
Neukölln, Ortsteil Britz

Vom 1. Oktober 1986

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit § 3 Abs. 8 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), und mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XIV-42 a vom 28. September 1981 für eine Teilfläche des Geländes nördlich des Rohrdammweges und westlich des Kleiberweges (Oskar-Heinroth-Grundschule) sowie für eine Teilfläche des Rohrdammweges im Bezirk Neukölln, Ortsteil Britz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan XIV-42 a wurde aufgestellt, um die im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - zu sichern und um die Grundlage für den Ausbau des Kleiberweges - Aufhebung der gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Fluchtlinien und Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien - aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen zu erhalten.

Der Einzugsbereich dieser Schule (Oskar-Heinroth-Grundschule) mit etwa 2,5 km² wird begrenzt durch die Rudower Straße, Buschkrugallee, Parchimer Allee, Straße 579 (verlängerte Parchimer Allee) durchgehend bis zum Teltowkanal, Bezirksgrenze entlang des Teltowkanals bis Höhe Flurweg, Flurweg, Neuköllner Straße, Rudower Straße.

Das Schulgrundstück hat eine Größe von etwa 24 300 m². Die auf diesem Grundstück ein- bis zweigeschossigen Schul- und schulbezogenen Gebäude - Hauptgebäude, Hausmeisterwohnung am Kleiberweg/Anschlußbau Rohrdommelkehre - wurden im ersten Bauabschnitt 1952 - 54, die Turnhalle

im nördlichen Grundstücksbereich wurde 1959 und die Bücherei - Busgarage am Hofzugang Kleiberweg - 1968 errichtet. Der zweite Bauabschnitt - Klassen- und Fachräume am Rohrdommelweg und eine zweite Turnhalle am Kleiberweg - wurde aufgrund der neuen Wohnbebauung im Bereich des Ortolanweges erforderlich und im Jahre 1975 vorerst abgeschlossen.

Zur Zeit besuchen insgesamt 472 Schüler die Grundschule. In dieser Zahl enthalten sind die Kinder der Vorklassen. Bei Annahme dieser Schülerzahl und 24 300 m² Standortfläche beträgt der Flächenanteil $24\ 300 : 472 = 51,5$ m² je Schülerplatz. Nach dem Schulentwicklungsplan II ist ein Flächenrichtwert von $25,0 + 5,0 = 30,0$ m² (Schulgrundstücks- + Schulsportfläche = Gesamtfläche) je Schülerplatz festgelegt worden.

Die mit 51,5 m² je Schülerplatz großzügig ausgelegte Fläche berücksichtigt die Lage der Grundschule im Stadtrandbereich und die daraus resultierende hohe Grundfläche der niedriggeschossigen Schul- und schulbezogenen Gebäude. Hinzu kommt, daß die Schülerfrequenz gemäß Statistik zur Zeit ihren Tiefpunkt hat; 1980 besuchten 558 Schüler diese Grundschule.

Die Freiflächen werden als Pausenhof mit Sandspielflächen sowie als Schulsportplatz mit 75 m Laufbahn und Sprunggrube genutzt. Darüber hinaus sind umfangreiche gärtnerische Anlagen vorhanden, durch die eine optische Abschirmung des Schulstandorts erreicht wird.

Für die Anwohner nicht vertretbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus dem Schulstandort noch aus dessen Nutzung, zumal durch die isolierte Lage des Schulstandortes inmitten von Kleingärten und Grünflächen auch eine gewisse Geräuschabschirmung erreicht wird. Schulische Einrichtungen gehören im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung zum Bestand der notwendigen Infrastruktur eines Wohngebietes. Die von den Anlagen dieser Art und Größe naturgemäß ausgehenden Geräusche sind den Anwohnern mithin zumutbar. Durch den Schulbetrieb wird die Nacht- und die Feiertagsruhe nicht gestört.

Die für den Schulstandort notwendigen 20 Stellplätze wurden durch den Ausbau eines Parkhafens während der Herstellung des Kleiberweges berücksichtigt. Die Nutzung dieser Stellplätze im öffentlichen Straßenland für Bedienstete und Besucher dieser Schule entsprechen einer auf Bezirksebene getroffenen Sonderregelung.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin - vom 30. Juli 1965 (AbI. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 34. Änderungsplan vom 25. März 1983 (AbI. 1986 S. 1225) ist das Gelände überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - und zu einem geringen Teil als Grünfläche - Parkanlage - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (AbI. 1961 S. 742), liegt das Gelände im Nichtbaugebiet, das gemäß § 173 Abs. 3 nicht in das 1960 geschaffene neue Planungsrecht übergeleitet worden ist, weil die damalige Regelung keiner der im Sinne des § 9 BBauG möglichen Bebauungsplanfestsetzungen entspricht.

II. Verfahren

Der Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin 1977 S. 1377 bekannt gemacht.

Auf Beschluß des Bezirksamtes Neukölln von Berlin vom 4. April 1978 wurde gemäß § 2 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen von einer Anwendung des § 2 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes - öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger - abgesehen, weil sich die Aufstellung des Bebauungsplanes XIV-42 a auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 BBauG den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Neukölln hat dem Bebauungsplan am 27. Januar 1982 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 22. Juni 1982 bis einschließlich 22. Juli 1982 ausgelegen; Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen folgendes fest:

1. den überwiegenden Teil des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Schulsportplatz -, die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit der Geschößflächenzahl (GFZ) 0,5, der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und zwei zulässigen Vollgeschossen;
2. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien für
 - a) einen Abschnitt des Rohrdommelweges einschließlich der erforderlichen Wendeplatte und
 - b) für Teilflächen des Kleiberweges.

Um Erweiterungen der Schulbauten zu ermöglichen, aber auch zu begrenzen, wurde durch Planergänzungsbestimmung folgende Regelung getroffen:

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf können im Einzelfall ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu drei Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche weicht geringfügig von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Während sich die Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Bereich zugunsten eines Parkhafens verringert, wird sie im Bereich der Freitreppen (Ein- und Ausgänge der Schule) erweitert. Außerdem werden Teile einer größeren Grünfläche - Parkanlage - als Straßenland zur Erschließung der Schule benötigt.

Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist eine Folge der Konkretisierung der Planung, die die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt; sie stellt in Anbetracht der geringen Flächenverschiebung eine städtebaulich gerechtfertigte Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

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

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763, GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Gesamtkosten für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Straßen sind im Rahmen der Vorschriften des Erschließungsbeitragsgesetzes erschließungsbeitragsfähig.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

Berlin, den 14. 10. 1986

Der Senat von Berlin



.....
Reg. Bürgermeister



.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen