

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes zum Bebauungsplan XIV-43  
vom 3. Februar 1964

für die St. Marienschule, Donaustr. 58-65, Kirchgasse 19-28 und  
Gärtnerstr. 9 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln

I. Veranlassung des Planes

Zur Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke und zur Ausweisung des Standortes der St. Marienschule sowie zur Aufhebung der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere Aufhebung der Straße 14 und zur Ausweisung neuer Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen war die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im "allgemeinen Wohngebiet", Baustufe: bis östliche Fluchtlinie der Straße 14 - Baustufe IV/3 -, von östliche Fluchtlinie der Straße 14 - Baustufe II/3 -.

Im Flächennutzungsplan vom 11.9./12.10.1950 ist das Gelände für "Wohnen" über 400 Einwohner/ha vorgesehen.

II. Inhalt des Planes

a) Das Grundstück liegt zwischen Donaustraße, Gärtnerstraße und Kirchgasse im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln.

Auf dem Grundstück wurde eine kath. Schule in mehreren Bauabschnitten in aufgelockerter Bauweise errichtet. Die Schule soll maximal nicht mehr als 25 Klassenräume enthalten, und zwar 13 für die Grundschule und 12 für die Oberschule (alle 3 Zweige) sowie entsprechende Fachräume.

Das Grundstück wird bzw. wurde bereits wie folgt bebaut:

- 1 Pförtnerhaus, 1-geschossig
- 1 Kapelle, 1- "
- 1 Turnhalle, 1- "
- 1 Klassentrakt, 1- u. 3-gesch.
- 1 " , 3-geschossig
- 1 Schwesternwohnheim, 4-gesch.
- 1 Verwaltungsgebäude  
mit Sonderklassen, 5-gesch.;

außerdem sind etwa 40 Wagenstellplätze vorgesehen.

Baugrund und Grundwasser:

Laut Schreiben des SenBauWohn -VII E 2 d-6758/9h, V B 2-6505/24 vom 4.2.57.

"Das Gebiet liegt im Bereich des Berliner Urstromtals, dessen Ablagerungen aus Sanden verschiedener Körnung und aus Kies bestehen. Die feinkörnigen Ablagerungen liegen überwiegend oben in der Schichtenfolge, während das grobere Material in

den tieferen Lagen vorherrscht. Die oberste Talsandschicht ist etwa 8 m mächtig und wird von einer Geröllschicht unterlagert, die 0,60 - 0,80 m stark und durch Auswaschung einer Geschiebemergelschicht entstanden ist. Auch die nächsten 3,50 m - die ebenfalls grobe Steine und Kies enthalten - sind als Auswaschungsprodukt einer Grundmoräne anzusehen. Darunter folgen wiederum Talsande in größerer Mächtigkeit.

Die Talsandschicht trägt eine Aufschüttung von etwa 1 - 2 m Dicke.

Das Grundwasser liegt z.Z. etwa bei 32,30 m über NN bzw. 3,00 bis 3,20 m unter Gelände. Der höchste Grundwasserstand wurde bei 33,0 m über NN beobachtet.

Der hier unter der Aufschüttungsdecke anstehende Talsand ist als guter Baugrund zu werten."

Leitungen:

(Wasser, Abwasser, Regen, Gas Strom, Post, Feuerwehr)

Die Donaustraße ist voll ausgebaut.

- b) Aufgrund des Bauantrages des Provinzial-Mutterhauses der "Armen Schulschwester v.U.L.Pr. Berlin-Marienfelde" zur Errichtung einer katholischen Schule, - St. Marien-Schule -, wird das Gelände als "Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke" ausgewiesen. Als größte Baunasse werden 3,2 m<sup>3</sup> auf den qm Baugrundstück zugrunde gelegt.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Donaustraße. An der südöstlichen Seite des Schulgrundstücks wird die Gärtnerstraße als 5,0 m breiter Fußweg von der Donaustraße zur Kirchgasse führen und im Endziel bis zur Richardstraße in Höhe des Herrnhuter Weges ihren Abschluß finden.

- c) Die Donaustraße ist Wohnsammelstraße und in einer Breite von 19,0 m bzw. 26,0 m voll ausgebaut.

Die Kirchgasse wird Wohnstraße. Jedoch muß das Straßenland erst freigelegt werden.

Die Gärtnerstraße soll als 5,0 m breiter öffentlicher Fußweg entlang der östlichen Grenze des Schulgrundstücks geführt werden.

Verkehrsmittel: U-Bahnhof Karl-Marx-Straße, ca. 500 m entfernt

Straßenbahn: 95, in der Sonnenallee

Bus: A 4 in der Karl-Marx-Straße  
A 67 in der Sonnenallee

- d) Grünplanung: entfällt

- e) Das Gelände befindet sich im Eigentum des Provinzial-Mutterhauses der "Armen Schulschwester v.U.L.Pr. Berlin-Marienfelde", Berlin-Marienfelde, Emilienstr. 17, bis auf das Straßenland der Straße 14, die in dem im Bebauungsplan dargestellten Umfange zur Aufhebung kommt und erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes aus dem Eigentum "Berlin" von dem Provinzial-Mutterhaus erworben werden kann. Das Schulgrundstück hat eine Gesamtgröße von etwa 13.347 qm.

Die f.f. Fluchtlinien vom 14.12.1910 der Straße 14 kommen zur Aufhebung, da sie verkehrsplanerisch nicht mehr benö-

tigt werden. Die f.f. Baufluchtlinien an der Donaustraße, an der Kirchgasse und der Gärtnerstraße werden aufgehoben. Für die Schulbauflächen werden neue Baugrenzen festgesetzt. Für die Berliner Stadtentwässerung ist eine Fläche unter Leitungsrecht stehend zwischen Donaustraße und Kirchgasse ausgewiesen.

### III. Kostenangaben:

Nach Angaben des Tiefbauamtes betragen die reinen Straßenausbaukosten:

für den Fußweg der Gärtnerstraße 40.000,- DM  
(die Kosten sind im Haushalt 1965 unter HUA A 6700 HSt 823 eingesetzt)

für die Kirchgasse - innerhalb des Geltungsbereichs rd. 50.000,- "  
(für die gesamte Kirchgasse 200.000,- DM. Die Mittel sind noch nicht beantragt).

Außerdem müssen 279 qm für den Weg und 610 qm für die Kirchgasse aus dem Liegenschaftsvermögen in das Verwaltungsvermögen des Tiefbauamtes übertragen werden; der Übertragungswert wird mit etwa 9.065,- "

anzusetzen sein. Aus Privathand müssen für die Kirchgasse etwa 696 qm erworben werden. Die Grunderwerbskosten sind auf 9.048,- "

geschätzt worden. Insgesamt muß also mit Grunderwerbskosten von 18.113,- DM

gerechnet werden.

Weiterhin erwerben die "Armen Schulschwestern" das Gelände der Straße 14 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche von Berlin. Die Verhandlungen mit dem Grundstücksamt stehen kurz vor dem Abschluß. Wahrscheinlich wird der Kaufpreis 50.200,- DM betragen.

### IV. V e r f a h r e n :

Weisung bzw. Zustimmung SenBauWohn vom 11.10.60 - (II B 121-XIV-43/830-54).

Ausschuß für Bebauungspläne des Bezirks vom 27.2.61 und vom 25.2.64.

Bezirksamtsbeschluß vom 27.2.61.

Planungssitzung vom 6.7.61.

Zustimmung der BVV vom 26.2.64 -Beschluß Nr. 125-

Öffentliche Bekanntmachung vom ..... 3.4.64 .....

Öffentliche Auslegung vom 9.4.64 bis 8.5.64.

Die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzes haben gegen den Plan keine Bedenken geäußert.

Aufgestellt:

Bezirksamt Neukölln, Abt. Bau- u. Wohnungswesen  
Amt für Stadtplanung

.....D r . O b e r g .....  
Amtsleiter

Berlin, den 24. März 1964

.....Z e r n d t .....  
Bezirksstadtrat

Beglaubigt:

*Kowalewski*

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XIV-43-1 vom 3. Februar 1964 gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 9. April 1964 bis 8. Mai 1964 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Neukölln, den 11. Mai 1964  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen  
- Amt für Stadtplanung -

K r e u t e r  
.....  
Amtsleiter

Beglaubigt:

*Kowalewski*