



# Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 4. 10. 1968

V. Wahlperiode

Nr. 486

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —  
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin  
über Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-164  
für die Grundstücke Moltkestraße 24-26  
und Memlingstraße 3 a-4  
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

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 XII-164  
für die Grundstücke Moltkestraße 24-26 und  
Memlingstraße 3 a-4 im Bezirk Steglitz,  
Ortsteil Lichterfelde**

Vom 7. September 1968

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 XII-164 vom 2. Februar 1968 für die Grundstücke Moltkestraße 24-26 und Memlingstraße 3 a-4 im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde, wird festgesetzt.

#### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz, 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-164 liegt in einem Gebiet, für das die vorbereitende Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — gemischtes Gebiet der Baustufe II/3 vorsieht.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan vom 30. Juli 1965 ist der Geltungsbereich bis auf Teilflächen der Grundstücke Memlingstraße 3 a und 4, die als allgemeines Wohngebiet

mit der Geschoßflächenzahl 0,6 dargestellt sind, als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen.

Das Grundstück Moltkestraße 24 muß in vollem Umfang für die Gemeinbedarfsfläche — Schule — in Anspruch genommen werden. Daher mußte für einen Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus die Entscheidung gemäß § 15 des Bundesbaugesetzes am 9. Juni 1966 zurückgestellt und nach Ablauf der Zurückstellungsfrist eine Veränderungsperre erlassen werden, die durch Verordnung vom 28. März 1968 (GVBl. S. 422) bis zum 22. Juni 1969 verlängert worden ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war zur rechtsverbindlichen Festsetzung der Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche — Schule — erforderlich.

#### II. Inhalt des Planes

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Aufnahme eines Schulstandortes in dem Gebiet, das von der Straße Unter den Eichen, der Birkbuschstraße, dem Teltowkanal und der Drakestraße begrenzt wird, ergab sich im Rahmen der bezirklichen Schulplanung aus Untersuchungen zur Feststellung des Bedarfs und des Fehlbedarfs. Unter Zugrundelegung einer künftigen Einwohnerzahl von ca. 30 000 für dieses Gebiet wurde ein Bedarf von ca. 51 Schulklassen für etwa 1785 Schüler (je Klasse 35 Schüler) ermittelt. Vorhanden sind zur Zeit in der Grundschule Tietzenweg 108 (Kronach-Schule) 18 Klassen und 6 Klassen im Gebäude der Schule Dürerstraße Nrn. 33-34 / Tietzenweg 101-113, somit insgesamt 24 Klassen. Die Klassenräume in diesen Schulen entsprechen nicht mehr den heutigen pädagogischen Anforderungen. Die Gebäude sind in einem schlechten baulichen Zustand. Die Kronach-Schule soll durch den Schulneubau an der Moltkestraße ersetzt werden. In ihm sollen auch die 6 Grundschulklassen aus dem abrißreifen Flügel der Schule Dürerstraße 33-34 / Tietzenweg 101-113 (Baujahr 1883) untergebracht werden.

Um den dann noch vorhandenen Fehlbedarf von ca. 27 Klassen zu decken, ist außerdem der Bau einer Schule auf dem Grundstück Haydnstraße Ecke Undinestraße mit 18 Klassen + 2 Reserveklassen auf berlineigenem Gelände in Aussicht genommen. Der verbleibende Fehlbedarf von ca. 9 Klassen soll durch geeignete Maßnahmen, die sich der strukturellen Entwicklung dieses Gebietes anpassen, ausgeglichen werden.

Die Lage der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche (17 000 m<sup>2</sup>) für den Schulneubau mit den notwendigen Nebeneinrichtungen, wie Turnhalle, Schulkindergarten, Pausenhof, Turn- und Spielplatz, wurde dadurch bestimmt, daß

- a) die Grundstücke Moltkestraße 25-26 im Eigentum von Berlin stehen,
- b) im Innenbereich des Areals verpachtete, gewerblich genutzte Teilflächen der Grundstücke Memlingstraße Nr. 3 a und 4 liegen, deren straßenseitig gelegene Teilflächen als Baugrundstücke erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan XII-164 setzt die Grundstücke Moltkestraße 24-26 und das Hinterland der Grundstücke Memlingstraße 3 a-4 als eine dem allgemeinen Wohngebiet zuge-

hörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 bei offener Bauweise fest.

Die straßenseitigen Teilflächen der Grundstücke Memlingstraße 3 a-4 werden als allgemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 bei geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Umwandlung des gemischten Gebietes in allgemeines Wohngebiet stellt eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Sie wird damit der städtebaulichen Situation in diesem Gebiet gerecht, in dem überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. Die Bebauungstiefe für die nicht zur Gemeinbedarfsfläche gehörenden Baugrundstücke ist durch die in den Bebauungsplan aufgenommene Planergänzungsbestimmung Nr. 1 festgesetzt; sie beträgt 20,0 m, kann aber überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan hebt die in seinem Geltungsbereich liegenden f. f. Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest, wobei die künftige Breite der Moltkestraße von 20,0 m durch die Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie um 2,5 m berücksichtigt ist.

Zwischen der Begrenzung der Gemeinbedarfsfläche und den Baugrenzen dieser Fläche sowie für den Züweg zwischen den Grundstücken Dürerstraße 6 und 6 a sind nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Vor den Baugrundstücken Memlingstraße 3 a-4 wird die Vorgartentiefe von 7,5 m beibehalten.

### III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan am 20. März 1968 zugestimmt; er ist gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 16. April 1968 bis 16. Mai 1968 öffentlich ausgelegt worden.

Während dieser Frist brachte Herr Heinz Liebert, Eigentümer des Grundstücks Memlingstraße 3 a, Bedenken gegen die Inanspruchnahme eines Teiles seines Grundstücks zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche - Schule - vor. Der Grundstückseigentümer hat sein Grundstück für zehn Jahre verpachtet und dem Pächter ein grundbuchlich eingetragenes Vorkaufsrecht eingeräumt. Der Pachtvertrag

hat noch eine Laufzeit von etwa sieben Jahren. Der Eigentümer befürchtet, daß der Pächter nach Bekanntwerden der Planung das Pachtverhältnis vorzeitig lösen und ihm dadurch ein finanzieller Schaden entstehen könne.

Hierzu wird bemerkt:

Die Bedenken wurden mit dem Eigentümer schriftlich und am 10. Mai 1968 im Stadtplanungsamt des Bezirks mündlich erörtert. Dabei wurde festgestellt, daß die vorgebrachten Bedenken sich nicht gegen die Planung als solche richten, sondern Fragen der Entschädigung betreffen, die erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes nach Maßgabe des § 40 BBauG geklärt werden können.

Die Bedenken konnten aus diesem Grunde und im Interesse der notwendigen Sicherung des Schulstandortes 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) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung von Zuständigkeitsvorschriften vom 29. November 1966 (GVBl. S. 1681).

### C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben	DM
Schulneubau einschließlich Grunderwerb	ca. 5 557 000
Kosten für die Verbreiterung der Moltkestraße	ca. 105 000
Leitungsverlegungen (Wasser, Regenwasser, Gas)	ca. 133 000
	insgesamt ca. 5 795 000

Die Kosten sind überschläglich ermittelt und haushaltsmäßig noch nicht erfaßt. Sie werden zu gegebener Zeit in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 19. September 1968

### Der Senat von Berlin

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

Schwedler  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen