



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-215 für das Gelände zwischen Gritznerstraße, Treitschkestraße, Lepsiusstraße und den Grundstücken Lepsiusstraße 30, Schildhornstraße 14-23 und Gritznerstraße 25/27 im Bezirk Steglitz

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 XII-215 für das Gelände zwischen Gritznerstraße, Treitschkestraße, Lepsiusstraße und den Grundstücken Lepsiusstraße 30, Schildhornstraße 14-23 und Gritznerstraße 25/27 im Bezirk Steglitz

Vom 21. November 1978

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), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), 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 XII-215 vom 29. November 1976 für das Gelände zwischen Gritznerstraße, Treitschkestraße, Lepsiusstraße und den Grundstücken Lepsiusstraße 30, Schildhornstraße 14-23 und Gritznerstraße 25/27 im Bezirk Steglitz, der den durch Verordnung vom 11. Juni 1963 (GVBl. S. 608) festgesetzten Bebauungsplan XII-119 für die Verbreiterung der Lepsiusstraße zwischen Treitschkestraße und Lepsiusstraße 35 im Bezirk Steglitz teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

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) und

3. die einjährige Ausschlussfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Auf einem Teil des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-215 erfaßten Grundstücks Lepsiusstraße 26-28/Grützerstraße 21/23 befinden sich vier Schulen in zwei alten Schulgebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen.

Sowohl die Schulgebäude als auch die für Schulzwecke genutzte Fläche dieses Grundstückes reichen bei weitem nicht aus, um modernen pädagogischen Erfordernissen gerecht werden zu können.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die notwendige Erweiterung des Schulgebäudes durch Einbeziehung des überwiegenden Teiles der landeseigenen Teilfläche des vorgenannten Grundstücks, auf der sich die Kolonie Eintracht befand, in den Schulstandort. Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (A.B.I. 1961 S. 742) liegt das Gelände im gemischten Gebiet der Baustufe IV/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (A.B.I. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. Januar 1976 (A.B.I. 1978 S. 1344), ist das Gelände überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Lediglich an der Treitschkestraße ist ein etwa 16 m tiefer Geländestreifen - an der Grützerstraße mit Aufweitung bis an das vorhandene Schulgebäude - als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan den etwa 29 500 m² großen Schulstandort als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bei flächenmäßiger Ausweitung und geschlossener Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 1,2 fest.

Durch Planergänzungsbestimmungen wird unter anderem geregelt, daß

1. bauliche Anlagen unmittelbar an der gemeinsamen Grenze der Grünfläche (Parkanlage) und des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf zulässig sind. (Ausdrückliche Regelung im Sinne des § 9 der Bauordnung für Berlin) und daß
2. die Bebauungstiefe 60 m, gerechnet von der Baugrenze an, beträgt, wobei eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen beziehungsweise Baugrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Auf dem in Rede stehenden Schulstandort sind zur Zeit folgende Schulen untergebracht:

1. Die Grundschule am Breitenbachplatz mit 18 Klassen und 515 Schülern,

2. die Dumant-Grundschule mit 16 Klassen und 495 Schülern,
 3. die Nikolaus-August-Otto-Oberschule mit 13 Klassen und 399 Schülern,
 4. die Schmitt-Ott-Oberschule mit 13 Klassen und 408 Schülern,
- insgesamt also 60 Klassen mit 1 817 Schülern.

Hinzu kommen 6 zur Zeit noch provisorisch untergebrachte Vorklassen mit etwa 150 Schülern. Das vom Senator für Finanzen bereits genehmigte Raum- und Ausstattungsprogramm für die notwendige Erweiterung der Schulanlage erfordert die Inanspruchnahme der Fläche der bereits abgeräumten Kleingartenkolonie Eintracht.

Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, den Schulstandort beizubehalten und zu erweitern, den Grundschulbereich in einer fünfzügigen Grundschule zusammenzufassen, den Oberschulbereich durch zwei kooperierende Oberschulen (Hauptschule und Realschule) abzudecken und die für diesen Zweck erforderlichen Unterrichts-, Fach- und Verwaltungsräume herzustellen.

Die in der Investitionsplanung 1977 - 1981 ab 1977 hierfür vorgesehene bauliche Erweiterung (vier Baukörper) wird zur Zeit durchgeführt, und zwar beginnend an der Lepsiusstraße mit einer Parkpalette. Im Anschluß daran entstehen der Fachraumerweiterungsbau für die beiden Oberschulen und eine zweigeschossige Großturnhalle an der Grützerstraße mit einem Anbau für die Eingangsstufe der Grundschule. Daneben werden Sport- und Spielflächen angelegt. Da diese Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wurde mit Schreiben SenBauWohn II b A 12-6142/XII-215 vom 16. Mai 1977 in Anwendung des § 33 des Bundesbaugesetzes hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages die Planreife bestätigt.

Der Flächenbedarf für die auf dem Standort befindlichen Schulen beträgt - bei 1 800 Schülern - nach DIN 18031 - Hygiene im Schulbau - 25 m² je Schüler = 45 000 m² sowie 5 m² je Schüler für Sportflächen = 9 000 m²; er wird bei einer Fläche des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf von etwa 29 500 m² um etwa 15 500 m² unterschritten. Der dadurch verbleibende Fehlbeford an Sportflächen kann durch die Mitbenutzung des in der Nachbarschaft befindlichen Sportplatzes am Breitenbachplatz ausgeglichen werden. Der darüber hinaus noch verbleibende Fehlbeford muß in diesem Falle hingenommen werden, weil die in der Schulentwicklungsplanung vorgesehene vorrangige sachliche und organisatorische Zusammenfassung der bestehenden Schulen in der Lepsiusstraße und der Grützerstraße auf keinem anderen Standort durchgeführt werden kann und eine weitere Vergrößerung der Standortfläche nur unter Inanspruchnahme von Wohnbauten möglich wäre.

Die im Flächennutzungsplan mit etwa 16 m Breite dargestellte Grünfläche (Parkanlage) mußte zugunsten einer Erweiterung des Schulstandortes nach Norden auf 8 m verringert werden, da die Grundstücke an der Schildhornstraße nach dem derzeitigen Stand der Planung für eine Verbreiterung der Schildhornstraße nicht benötigt und ihre Restflächen daher auch nicht - wie im Flächennutzungsplan dargestellt - für eine Schulerweiterung zur Verfügung stehen.

Die Funktion der Parkanlage als Bindeglied in einer Grünverbindung zwischen der Schloßstraße und dem Breitenbachplatz bleibt trotz der Verringerung ihrer Breite erhalten, zumal die Parkanlage nach wie vor mit einem Promenadenweg ausgestattet werden soll.

An der Treitschkestraße - innerhalb der Parkanlage - ist eine 3 m breite, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Untermensträger zu belastende Fläche festgesetzt worden; sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Außerdem werden die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien sowie Freiflächengrenzen aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungen und Baugrenzen festgesetzt. Die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche für die Treitschkestraße von 14 m

auf 12 m Breite zugunsten des in Rede stehenden Grünstreifens erfolgt durch Aufhebung des Bürgersteiges an der Südseite, die mit einem 1 m breiten Schrammbord versehen wird.

Die allgemeine Einschränkung der Grünfläche und die Verschiebung des Schulstandortes nach Norden sind, bezogen auf die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung, mithin eine Folge der Konkretisierung der Planung und damit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan; sie sind nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange gegen- und untereinander im Interesse der Belange des Bildungswesens gerechtfertigt und mit den sozialen und gesundheitlichen Bedürfnissen der Bevölkerung vereinbar.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Steglitz hat dem Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes am 15. Dezember 1976 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 10. Januar bis 10. Februar 1977 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist sind Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht worden von

1. der evangelischen Patmos-Kirchengemeinde in Berlin-Steglitz gegen die Vergrößerung des Schulstandortes zu Lasten der Parkanlage.
2. Herrn A. Geißler, Mieter einer Wohnung auf dem Grundstück Schildhornstraße 16, gegen die vermeintliche Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke an der Schildhornstraße zur Vergrößerung des Schulstandortes.
3. Herrn Christian Gizewski, Angehöriger der Bürgerinitiative Kadettenweg 64, ebenfalls gegen die Vergrößerung des Schulstandortes und damit die Einschränkung der Grünfläche.

Die vorgebrachten Bedenken wurden von der Bezirksverwaltung - Stadtplanungsamt - ausreichend erörtert.

Die Bedenken zu 1. sind durch Beschluß des Gemeindekirchenrats mit Schreiben vom 4. Mai 1977 an das Stadtplanungsamt zurückgenommen worden.

Die zu 2. vorgebrachten Bedenken richten sich gegen Neubauten von Schulen sowie deren Folgeeinrichtungen und gegen die Inanspruchnahme von Teilflächen der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke an der Schildhornstraße.

Im Rahmen der Erörterung hat das Stadtplanungsamt Steglitz darauf hingewiesen, daß sich die Notwendigkeit der Erweiterung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf sowie der Neubauten für die Schule aus der Einrichtung einer Eingangsstufe und aus der Rückführung provisorisch verlagert Klassen auf den Schulstandort ergeben. Außerdem seien zusätzliche Fachräume und eine Sporthalle dringend erforderlich. Die aus diesem Grunde notwendige Flächenerweiterung des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf sei zur Treitschkestraße und zur Gritznerstraße hin unter

Schonung der Wohngrundstücke zu Lasten der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche vorgenommen worden.

Die Bedenken, die sich gegen die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke an der Schildhornstraße in den Schulstandort richten, sind offenbar auf die Darstellung im Flächennutzungsplan zurückzuführen; diese Planungstrift jedoch für die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu. Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) endet an den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Schildhornstraße. Insofern sind die Bedenken gegen die Inanspruchnahme der Wohngrundstücke im Bebauungsplanverfahren als gegenstandslos anzusehen.

Die Bedenken zu 3. richten sich gegen die Einbeziehung der ehemaligen Kleingartenkolonie „Eintracht“ in die Gemeinbedarffläche. Hierzu ist zu bemerken, daß die dort ehemals vorhandenen Kleingärtner nach einvernehmlicher Regelung mit der Bezirksverwaltung ihre Gärten aufgeben haben; sie sind im vorbereitenden Bauleitplan ohnehin teils als Grünfläche (Parkanlage) und teils als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt. Der Bebauungsplan ist - wie unter II. Inhalt des Planes näher dargelegt - unter Berücksichtigung des dringendsten Bedarfs an Schulerweiterungsfläche aus dem Flächennutzungsplan, der auch die Belange des Kleingartenwesens hinreichend berücksichtigt, entwickelt worden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mußten somit nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und im Hinblick auf das Entwicklungserfordernis des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), geändert durch Gesetz vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281 / GVBl. S. 2780), in Verbindung mit der Baumutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 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:

Die Kosten für die Erweiterung und den Umbau der Schulanlage Lepsius- und Gritznerstraße betragen

16 400 000 DM.

Die Mittel sind unter Abschnitt 3732 Haushaltsstelle 701 01 im Bezirkshaushaltsplan ab 1977 veranschlagt.

Die Kosten für die Herrichtung der Parkanlage entlang der Treitschkestraße in Höhe von
sind im Entwurf der Investitionsplanung 1978/82 unter Abschnitt 4204/701 16 für das Rechnungsjahr 1982 vorgesehen.

90 000 DM

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 4. Dezember 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe

Reg. Bürgermeister

Ristock

Senator

für Bau- und Wohnungswesen