

Der Senat von Berlin
BauWohn - II b A 24-6142/II-120
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6828
intern (95) 6828

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

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 II-120
für die Grundstücke Quitzowstraße 137 - 142 und Stephanstraße 2 - 3
im Bezirk Tiergarten

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 II-120 für die Grundstücke
Quitzowstraße 137 - 142 und Stephanstraße 2 - 3
im Bezirk Tiergarten

Vom 10. Juni 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. 5 Satz 1 und § 6 Abs. 1 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), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-120 vom 26. September 1984 für die Grundstücke Quitzowstraße 137 - 142 und Stephanstraße 2 - 3 im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten 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.

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-67 für das Grundstück Quitzowstraße 140 im Bezirk Tiergarten vom 8. Mai 1964 (GVBl. S. 580) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau der Gesamtschule Tiergarten auf dem Grundstück der stillgelegten, denkmalwerten Kurt-Tucholsky-Grundschule und die Inanspruchnahme angrenzender Nachbargrundstücke für den notwendigen Flächenbedarf der Gesamtschule.

Mit dem Bau der Gesamtschule Tiergarten soll der bestehende Mangel an Gesamtschulplätzen im Bezirk Tiergarten behoben werden. Die geplante Gesamtschule ist ein Modellversuch im Rahmen der vom Bund und Land zu finanzierenden Gemeinschaftsaufgaben. Ziel des Projektes ist es, über geeignete Lehr- und Lernformen, Lehrangebote und Fördermaßnahmen sowie vor allem eine intensive Elternarbeit, interkulturelle Freizeitangebote und stadtteilbezogene Projekte einen Beitrag zur Eingliederung der ausländischen Kinder in unsere Gesellschaft zu leisten.

Bedingung für den Schulversuch ist, daß Kinder ausländischer Arbeitnehmer entsprechend ihrem Anteil an der Bevölkerung, hier 30 %, berücksichtigt werden sollen und weiterhin verstärkte Bemühungen um die Sicherung qualifizierter Abschlüsse im Sekundarbereich I, insbesondere für Kinder ausländischer Arbeitnehmer, garantiert werden.

Als Standort der Gesamtschule stehen die Grundstücke Stephanstraße 2 und 3 sowie Quitzowstraße 141 und 142, auf denen sich die 1977 stillgelegte Kurt-Tucholsky-Grundschule befindet, sowie das Grundstück des vorhandenen Kinderspielplatzes Quitzowstraße 139 - 140 zur Verfügung. Es wurden somit die denkmalpflegerisch erhaltenswerten Gebäudeteile der ehemaligen Schule einer neuen Nutzung zugeführt. Alternative Standorte zu dieser auch überbezirklich zu nutzenden und zugleich auch verkehrsgünstig gelegenen Gesamtschule sind nicht vorhanden.

Die nach einem offenen Bauwettbewerb erarbeitete und zur Durchführung empfohlene, mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit hat aufgezeigt, daß eine Realisierung des Gesamtkonzeptes mit einem ausreichenden Angebot an Freiflächen und ungedeckten Sportflächen neben dem Raumprogramm einschließlich der in das Erdreich abgesenkten Großturnhalle, den Pausenflächen und Stellplätzen unter Einbeziehung der erhaltenswerten Altbausubstanz der ehemaligen Grundschule und des wertvollen Baumbestandes allein auf dem bisherigen Schulgrundstück nicht möglich ist. Es ist daher zunächst an einen Ausgleich durch eine weitergehende Mehrfachnutzung der Freifläche gedacht worden, aber auch die Erweiterung der bisherigen Schulgrundstücksfläche um das im Eigentum des Landes Berlin befindliche Grundstück Quitzowstraße 139 - 140 geboten. Allerdings wird hierbei der vorhandene Kinderspielplatz für die vorgesehene Anlage der Sportfläche in Anspruch genommen. Das Planungskonzept weist daher als Ersatz die Neuanlage eines Spielplatzes auf dem Grundstück Quitzowstraße 142 aus. Da dieser Spielplatz erheblich kleiner ist als der aufzugebende, muß zur Erhaltung des bisherigen Spielplatzangebotes eine weitere Fläche in diesem Bereich als Spielplatz vorgehalten werden. In Anbetracht des Umstandes, daß im Umkreis des Schulstandortes keine weiteren im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Grundstücke zur Verfü-

gung stehen, aber ein Flächenbedarf für einen weiteren Spielplatz und eine Erweiterung der äußerst geringen Fläche des Schulstandortes notwendig ist, ist vorgesehen, das inzwischen von Berlin erworbene Grundstück Quitzowstraße 137 (überwiegend) kurzfristig als Grünfläche - Spielplatz - bereitzustellen und das in Privateigentum stehende Grundstück Quitzowstraße 138 mittelfristig für die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - zu erwerben.

Die dann erreichte Größe der Schulanlage von 9 620 m² würde bei der vorgesehenen Kapazität von 600 Schülern der Sekundarstufe I erst zu einem Flächenangebot von ca. 16 m² pro Schülerplatz führen, ein Wert, der immer noch weit unter dem Richtwert von 30 m² pro Schüler liegt.

Das Gebäude auf dem Grundstück Quitzowstraße 138 ist städtebaulich nicht erhaltenswert, nachdem bereits auf dem Nachbargrundstück Quitzowstraße 137 ein durch Kriegseinwirkung beschädigtes Gebäude abgeräumt wurde und nunmehr hier kurzfristig ein Spielplatz errichtet werden soll. Das Wohngebäude auf dem Grundstück Quitzowstraße 138 ist derzeit überwiegend vermietet und bietet noch für einen bestimmten Zeitraum bis zum Verbrauch der Restwohnwerte preiswerten Wohnraum; der Seitenflügel ist bereits entmietet und steht leer. Da gemäß § 40 des Bundesbaugesetzes nicht mehr der Zwang besteht, erschlossene Gemeinbedarfsflächen gleich nach ihrer Festsetzung zu übernehmen, sondern erst dann, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, sein Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, sind kurzfristig nachteilige Auswirkungen auf die dort wohnenden Mieter nicht zu erwarten.

In Anbetracht der sehr geringen Größe des Schulstandortes und der Notwendigkeit der Herstellung eines weiteren Spielplatzes ist die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen zum Abbau von jeweiligen Defiziten zum Wohle der Allgemeinheit durchaus gerechtfertigt.

Mit Ausnahme des in privatem Eigentum stehenden Grundstücks Quitzowstraße 138 befinden sich alle anderen Grundstücke im Eigentum des Landes Berlin.

Anläßlich des Eigentumswechsels im Jahre 1980 für die Grundstücke Quitzowstraße 136, 137 und 138 wurde den neuen Eigentümern im Rahmen der Bodenverkehrsgenehmigung die beabsichtigte Inanspruchnahme von Teilflächen ihrer Grundstücke für öffentliche Zwecke mitgeteilt. Trotzdem wurde von den neuen Eigentümern für das Grundstück Quitzowstraße 137 ein Bauantrag zur Errichtung eines siebengeschossigen Wohnhauses gestellt. Der Bauantrag wurde vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamtes Tiergarten am 11. April 1983 gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung wurde die Veränderungssperre II-120/2 gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes am 10. Juni 1983 erlassen und die Frist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes verlängert.

Da das Bauvorhaben der Gesamtschule Tiergarten sowohl den in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch der bestehenden Rechtsgrundlage des Baunutzungsplanes entspricht, wurde dem Bauantrag des Hochbauamtes Tiergarten am 17. Mai 1984 vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt zugestimmt und mit dem Bau der Gesamtschule Tiergarten begonnen; sie ist inzwischen im Rohbau fertig.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 47. Änderungsplan vom 9. April 1984 (ABl. 1986 S. 785) -, sind die Grundstücke Quitzowstraße 138 - 141 und Stephanstraße 3 und Teilflächen der Grundstücke Quitzowstraße 137 und 142 und Stephanstraße 2 als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Gelände als gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 aus.

Der durch Verordnung vom 8. Mai 1964 (GVBl. S. 580) festgesetzte Bebauungsplan II-67 für das Grundstück Quitzowstraße 140 setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" fest.

II. Verfahren

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 unter Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger fand in der Zeit vom 27. Mai bis 27. Juni 1983 statt. Das Ergebnis ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Veränderungen wurden veranlaßt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 hat der Bebauungsplan nach fristgerechter Bekanntmachung am 8. Februar 1985 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 226 in der Zeit vom 18. Februar 1985 bis 20. März 1985 öffentlich ausgelegen, ohne daß Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht wurden. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 27. Juni 1985 zugestimmt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend im einzelnen unter anderem fest

1. eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - auf den Grundstücken Quitzowstraße 138 - 141 und Stephanstraße 3 und Teilflächen der Grundstücke Quitzowstraße 137 und 142 und Stephanstraße 2, bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von fünf zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,6 und der Geschoßflächenzahl 1,6 unter Einbeziehung der denkmalpflegerisch erhaltenswerten Gebäudeteile der stillgelegten Kurt-Tucholsky-Grundschule;

2. Teilflächen der Grundstücke Quitzowstraße 137 und 142 und Stephanstraße 2 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - als Ersatz für die von der Schule in Anspruch genommene Fläche des vorhandenen Spielplatzes auf dem Grundstück Quitzowstraße 139 - 140;
3. Teilabschnitte der Quitzowstraße und der Stephanstraße als Straßenverkehrsflächen.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die Bebauungstiefe im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - beträgt 20,0 m, gerechnet von den straßenseitigen Baugrenzen an. Eine Überschreitung kann bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.
- b) In den zur Quitzowstraße orientierten Unterrichtsräumen sind Schallschutzfenster der Klasse IV mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 40dB einzubauen.
- c) Die im Bebauungsplan mit dem Buchstaben "A" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz - zu belasten.

Die Regelung für Schallschutzfenster erfolgte im Hinblick auf Lärmimmissionen an der Quitzowstraße durch Lkw-Verkehr und Arbeitsgeräusche der in der Nähe liegenden Gewerbebetriebe.

Die Aufnahme der Planergänzungsbestimmung wurde vorgenommen, da der Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, die Unterrichtsräume möglichst zum Innenhof zu orientieren und die Gebäudefronten zur Straße hin zu schließen, nicht nachgekommen werden konnte.

Die Festsetzung der Fläche "A" erfolgte zur besseren Erschließung der Spielplätze in der Quitzowstraße für das Wohngebiet an der Stephanstraße.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen gegenstandslos gewordenen auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen beziehungsweise förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie der am 8. Mai 1964 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Bebauungsplan hebt die am 8. Mai 1964 im Bebauungsplan II-67 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz - auf dem Grundstück Quitzowstraße 140 auf.

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 (Bau-nutzungsverordnung - 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Das Bauvorhaben ist in der Investitionsplanung 1985 - 1989 unter Kapitel 3734 Titel 701 00 mit insgesamt 44 550 000 DM enthalten. Von diesem Betrag stehen im Haushalt für die Rechnungsjahre

1986 = 15 000 000 DM
1987 = 11 500 000 DM und
1988 = 3 240 000 DM

für die Durchführung der Baumaßnahme zur Verfügung.

Die Inanspruchnahme des Grundstücks Quitzowstraße 138 ist mittelfristig vorgesehen. Die Mittel für den Erwerb werden zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

Der Neubau des Kinderspielplatzes (Ersatzbau Quitzowstraße 142) ist in der Investitionsplanung 1985 - 1989 unter Kapitel 42 04 Titel 701 25 mit Gesamtkosten von 220 000 DM für das Rechnungsjahr 1987 enthalten.

Der Neubau eines zweiten Kinderspielplatzes (Ersatzbau Quitzowstraße 137) ist im Entwurf der Investitionsplanung 1986 - 1990 unter Kapitel 4204 Titel 701 35 mit Gesamtkosten von 200 000 DM für das Rechnungsjahr 1990 enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber der derzeitigen Situation ergeben sich keine gravierenden Veränderungen. Es entstehen somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Berlin, den 26. Juni 1986

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....
Reg.Bürgermeister

W i t t w e r

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen