



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 1. 9. 1956

II. Wahlperiode

Nr. 837

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-41 für das Gelände zwischen Eisenbahn, Heilsberger Allee, Reichssportfeldstraße in Berlin-Charlottenburg

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 VII-41 für das Gelände zwischen Eisenbahn, Heilsberger Allee, Reichssportfeldstraße in Berlin-Charlottenburg. Vom 28. August 1956.

Auf Grund des § 17 Abs. 5 des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-41 vom 2. Juni 1956 mit Deckblatt vom 27. August 1956 für das Gelände zwischen Eisenbahn, Heilsberger Allee, Reichssportfeldstraße in Berlin-Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Stadtplanung, und beim Baupolizeiamt Charlottenburg 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

Das von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Gelände lag nach der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 in der Fassung des 29. Nachtrages vom 6. Oktober 1949 im Wohngebiet der Bauklasse II. In der vorbereitenden Bauleitplanung — Flächennutzungsplan — ist es als Wohngebiet und der zwischen Heerstraße und Heilsberger Allee gelegene Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Gelände muß nunmehr der Bebauung zugeführt werden. Der Bauherr, die Thomashof A.G., beabsichtigt, ein Wohngebäude mit den im Bebauungsplan festgelegten Abmessungen zu errichten. Das Gebäude soll in seinen wesentlichen Teilen zur Internationalen Bauausstellung 1957 fertiggestellt sein.

Das in diesem Geltungsbereich liegende, dem Lande „Berlin“ gehörige sogenannte „Heilsberger Dreieck“ — zwischen Eisenbahn, Heilsberger Allee und Reichssportfeldstraße — ist wegen der schwierigen Geländeverhältnisse für eine wirtschaftliche Einzelhausbebauung (Villen) ungeeignet. Städtebauliche Untersuchungen, bei denen auch

eine Ausweisung des Geländes für soziale Zwecke in Erwägung gezogen wurde, führten bereits im Jahre 1953 zu der Überzeugung, daß sowohl die erhöhte Lage des Geländes über dem umgebenden Straßenland als auch eine gute Nutzung des Geländes eine Punkthaus- oder Hochhausbebauung empfiehlt, und daß diese Bebauung unter Beachtung der hervorragenden landschaftlichen Lage nur Wohnzwecken dienen sollte.

Der Bebauungsplan setzt deshalb eine von den Vorschriften der Bauordnung abweichende Bebauung fest und hebt die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan sieht auf der Grundlage der Pläne des Architekten Le Corbusier auf dem Gelände ein nord-süd-gerichtetes Wohnhochhaus mit 17 Geschossen vor. Auf dem Dach ist ein Kindergarten vorgesehen. Ein Teil des 7. und 8. Geschosses soll neben Wohnungen auch geschäftliche Nutzung für den Bedarf der Bewohner enthalten. Insgesamt sollen etwa 500 Wohnungen erstellt werden.

Die Traufhöhe des Gebäudes darf 119,00 m über NN (im Durchschnitt ca. 53,00 m über Gelände) nicht überschreiten.

Unterirdische Garagen und Wageneinstellplätze können lt. Planergänzungsbestimmung Nr. 2 innerhalb der privaten Grünfläche östlich des Gebäudes unter Ausnutzung des Geländegefälles an der Heilsberger Allee zugelassen werden.

Außerdem sind Kinderspielplätze, Tennisplätze und ein Schwimmbecken vorgesehen.

Im Nordteil des Geländes soll ein eingeschossiges Jugendheim errichtet werden. Es ist hierfür eine Bruttogeschossfläche vorgesehen, die das 0,4fache der Grundstücksfläche betragen darf.

Das Ruinengrundstück Heilsberger Allee 5 ist zur Ab-rundung in das Baugrundstück einbezogen worden.

Der Baugrund des Geländes besteht aus Sand, tonigem Sand, Geschiebelehm und Geschiebemergel von unterschiedlicher Mächtigkeit. Probebohrungen haben ergeben, daß der Baugrund für die Aufnahme des Bauwerks geeignet ist.

Die Heerstraße und die Reichssportfeldstraße sind freigelegt und ausgebaut. Die noch nicht ausgebaute Heilsberger Allee wird mit einer Breite von 17,00 m ausgewiesen und in Abänderung der Fluchtlinien rechtwinklig in die Reichssportfeldstraße eingeführt. Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 31. Mai 1911 der Straßen 17 a, 17 c, 17 e und der Nordseite der Heilsberger Allee wurden aufgehoben und Baulinien der Planung entsprechend festgesetzt.

Zwischen der Heerstraße und der Heilsberger Allee wurde die vorhandene Grünanlage als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie umschlossen.

Eine Fußgänger Verbindung zwischen dem Scottweg (A) und der Sensburger Allee (B) ist für die Öffentlichkeit aufrechtzuerhalten.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 1 des Planungsgesetzes den Behörden und Dienststellen, deren Belange berührt werden, zur Stellungnahme vorgelegen. Der Senator für Gesundheitswesen hat darauf hingewiesen, daß Hochhäuser für Wohnungen grundsätzlich aus Gründen des gesundheitlichen Wohles der Bevölkerung nicht genutzt werden sollten; jedoch hat der Senat am 4. Juni 1956 der Bebauung zugestimmt. Sonst wurden seitens einer Behörde oder Dienststelle keine Einwendungen erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 176 vom 13. Juni 1956 zugestimmt.

Der Bebauungsplan hat gemäß § 17 Abs. 3 des Planungsgesetzes 4 Wochen zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

III. Einwendungen

Während der Auslegung haben fünfunddreißig Anlieger der näheren und weiteren Umgebung, davon sechsundzwanzig Grundstückseigentümer und neun Mieter, sowie der Bund deutscher Baumeister, dieser in einer kurzen, die Beeinträchtigung des Olympia-Stadions hervorhebenden Eingabe, gegen den Bebauungsplan Einwendungen erhoben.

In den Einwendungen wird in der Hauptsache folgendes geltend gemacht:

1. Die zugelassene Bebauung stehe im Widerspruch zu dem im Jahre 1911 förmlich festgestellten Bebauungsplan und der für das Gelände bei der Aufschließung verbindlich festgelegten Bauklasse II. Durch die nach dem Bebauungsplan zulässige bauliche Ausnutzung werde der Landhaus- und Villencharakter der vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Gegend aufgehoben;
2. die von den Anliegern beim Erwerb ihrer Grundstücke unter Zahlung verhältnismäßig hoher Kaufpreise vertraglich übernommenen und als Grunddienstbarkeiten eingetragenen Baubeschränkungen, die nach Darstellung der Einsprechenden den Villencharakter sichern und größere Mietshäuser und störende bauliche Anlagen ausschließen sollten, müßten nach den Grundsätzen der Vertragstreue und der Gleichbehandlung auch von Berlin als Eigentümer des zu bebauenden Restgeländes und seinen Rechtsnachfolgern beachtet werden;
3. durch das hohe Gebäude werde die Besonnung der Anliegerwohnungen beeinträchtigt;
4. durch die Zusammenfassung von mehreren hundert Wohnungen in einem Komplex und durch den Betrieb der vorgesehenen „Großgarage“ müsse mit außerordentlichen, für die Gegend nicht zumutbaren Geräuschbelästigungen und Störungen gerechnet werden;
5. die als Folge der massierten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft des Hochhauses würden erhebliche Wertminderungen der anliegenden Grundstücke hervorrufen und umfangreiche Entschädigungsansprüche auslösen;
6. das Olympia-Stadion werde in seiner baulichen Erscheinung durch das Bauvorhaben erheblich gestört und damit das Stadtbild verschandelt;
7. das vorgesehene Bauwerk sei in Einzelheiten und dem Grundriß nach zu beanstanden;
8. das Verfahren sei wegen der Unvollständigkeit des Bebauungsplanes und der von der Bezirksverordnetenversammlung in geheimer Abstimmung beschlossenen Zustimmung als nicht ordnungsmäßig anzusehen.

Die Einwendungen mußten aus folgenden Gründen unberücksichtigt bleiben:

Zu 1.:

Durch den Bebauungsplan aus dem Jahre 1911 sind lediglich Straßen- und Baufluchtlinien festgestellt worden, während für die Bebauung selbst in öffentlich-rechtlicher Beziehung die jeweils gültige Bauordnung maßgebend war. Ein Rechtsanspruch auf unveränderte Beibehaltung eines förmlich festgestellten Bebauungsplanes besteht nicht. Vielmehr kann jeder Bebauungsplan in dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren geändert werden. Dabei kann im Gegensatz zum Fluchtliniengesetz nach dem jetzt maßgebenden Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272) ein Bebauungsplan über die Festsetzung von Fluchtlinien hinaus, soweit es der Zweck der Planung erfordert, auch Einzelheiten der Bebauung regeln und dabei im Rahmen des Erforderlichen, von den allgemein geltenden Regelungen, d. h. von der Bauordnung abweichende Festsetzungen treffen. Die Planungsbehörde ist nach dem Planungsgesetz verpflichtet, die bauliche Nutzung des Bodens nach übergeordneten Gesichtspunkten zu leiten. Sie ist danach u. U. gehalten, die diesem Ziel entgegenstehenden überholten Planungen außer Kraft zu setzen.

Es kann demnach auch keine unbedingte Bindung an die bisher für das Gelände vorgesehene Bauklasse II anerkannt werden. Der Hinweis, daß die nunmehr zugelassene Ausnutzung des Grundstückes die für diese Bauklasse festgelegte Ausnutzung überschreitet, trifft zwar zu; jedoch ist aus städtebaulichen Erfordernissen im Entwurf für die neue Einteilung der Baustufen bereits seit langem die Herauszonung des Geländes in der Nähe des Bahnhofes „Reichssportfeld“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan vom Jahre 1911 wurde zur baulichen Erschließung bzw. Aufteilung des damals zur Domäne Dahlem gehörenden Areals „Berlin Heerstraße“ aufgestellt. Die Aufteilungskommission der Domäne Dahlem hat beim Verkauf der Grundstücke den Käufern im einzelnen festgelegte Baubeschränkungen auferlegt (u. a. zweigeschossige Bauweise, Beschränkung der Baukörper auf 30 m Länge) und damit s. Z. zweifelsohne einen bestimmten Charakter des Wohngebietes angestrebt. An den heutigen Maßstäben gemessen kann jedoch die damalige Regelung nicht als erschöpfende städtebauliche Lösung angesehen werden.

So ist z. B. aus dem Bebauungsplan des Jahres 1911 nicht ersichtlich, an welchen Stellen Anlagen und Einrichtungen, die dem privaten Bedarf und dem öffentlichen Wohle der Bewohner dieses Gebietes dienen, untergebracht werden sollen. Solche Anlagen sind aber für ein derart weit gezogenes Gebiet, das sich von Westend bis zum Stößensee erstreckt, selbstverständlich erforderlich. Es kann also aus den Verkaufsbedingungen der Aufteilungskommission nicht geschlossen werden, daß in dem Gesamtaufteilungsgebiet nur eine reine Villenbebauung zugelassen sein sollte.

Des weiteren geht aus dem Aufteilungsplan der Domäne Dahlem hervor, daß die nach Festsetzung des Bebauungsplanes im Jahre 1911 eingeleitete Entwicklung, nämlich die Bebauung einzelner Grundstücke durch Private, im ursprünglich gedachten Sinne schon in den dreißiger Jahren zum Stillstand gekommen ist: Vom Bahnhof Heerstraße bis zur Tapiauer Allee sind, mit einer Ausnahme, sämtliche Grundstücke veräußert bzw. bebaut worden, im weiteren Verlauf der Heerstraße dagegen vorwiegend nur die an der Heerstraße selbst gelegenen Grundstücke. Dagegen haben die am Rupenhorn gelegenen Grundstücke wieder Interessenten gefunden.

Es fällt hierbei auf, daß sich insbesondere für die an der S-Bahn gelegenen Grundstücke, auch für die Blöcke 59 und 60 des Aufteilungsplanes, die jetzt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, keine Käufer fanden, die diese Grundstücke für eine Villen- oder Landhausbebauung für geeignet hielten.

Es kann angenommen werden, daß auch in den Jahren 1937—1939 die städtebauliche Entwicklung und das Interesse der hier in Betracht kommenden Bevölkerungskreise entsprechend eingeschätzt wurden, als dieses Gebiet zum Standort der damals geplanten Hochschulstadt bestimmt wurde.

Nach 1945 wurden große noch unbebaute Flächen des Aufteilungsgebietes westlich des Scholzplatzes als öffentliche Grünflächen oder Dauerwald ausgewiesen und im Flächennutzungsplan vom 29. Dezember 1949 diese Ausweisung bestätigt. Auch wurden einige Flächen als Standort für besondere bzw. öffentliche Zweckbestimmung in Erwägung gezogen (Krankenhaus, Jugendheim, Jugendherberge, Altersheim und andere soziale Einrichtungen). Schließlich mußten die zwischen der Heerstraße, der S-Bahn und dem Scholzplatz gelegenen noch unbebauten, in öffentlicher Hand befindlichen Grundstücke der britischen Besatzungsmacht zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden; für diese Bebauung sind z. T. Bebauungspläne festgesetzt worden oder befinden sich noch im Festsetzungsverfahren.

Durch alle diese Maßnahmen hat sich inzwischen der Charakter des Aufteilungsgebietes geändert. Die durchgeführte bzw. die in der Durchführung begriffene Bebauung entspricht den heutigen städtebaulichen Anforderungen.

Damit sind die Forderungen der Einsprechenden auf eine zweigeschossige Bebauung auch des Heilsberger Dreiecks weitgehend überholt. Die Einsprechenden übersehen insbesondere, daß es sich auch für das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzte Gebiet um ein Gelände bzw. Restgelände handelt, für das sich wegen der Lage

zur S-Bahn und wegen der erhöhten Geländelage bzw. der Höhenunterschiede keine Käufer für eine Villenbebauung fanden. Der Höhenunterschied zwischen der Heilsberger Allee und der Straße 17 c beträgt ca. 14 m; er sollte nach dem alten Fluchtlinienplan durch eine kostspielige zweiläufige Treppenanlage überwunden werden.

Aus den Akten der Aufteilungskommission ist weiter zu ersehen, daß bereits früher über gewisse Geländeteile, die aus den oben angeführten Gründen für eine Villenbebauung weniger geeignet erschienen, Verkaufsverhandlungen geführt wurden, bei denen eine andere bauliche Nutzung zugelassen werden sollte. Dies trifft besonders für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes zu.

So wurden im Jahre 1924 an die Deutsche Turnerschaft Teile des Blockes 59, die im Plangebiet zwischen der Straße 17 a, 17 c und Reichssportfeldstraße liegen, für die Errichtung eines Turnerheimes verkauft, das u. a. neben Unterkünften für Turner auch eine Turnhalle erhalten sollte. Aus finanziellen Gründen kam das Vorhaben nicht zur Durchführung, und der Kauf wurde rückgängig gemacht. Es wurden jedoch damals schon weitere Verhandlungen über andere Grundstücke geführt, deren jetzige Eigentümer darüber Beschwerde führen, daß hier eine andere als eine Villenbebauung durchgeführt werden soll.

In Anbetracht der geschilderten Verhältnisse mußte das Land Berlin, als jetziger Eigentümer des Restgeländes, der tatsächlichen Entwicklung Rechnung tragend, erwägen, in welcher Weise es diesen Grundbesitz im Interesse der Steuerzahler und Bürger wirtschaftlich nutzen kann.

Laut Beschluß Nr. 277 der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg vom 11. März 1953 wurde das Bezirksamt beauftragt, sich für den sofortigen Bau einer großen Kriegsbeschädigtensiedlung auf dem Heilsberger Dreieck einzusetzen. Nach den von dem Architekten BDA Walter Labes vorgelegten Plänen war eine sehr dichte Flachbausiedlung mit 181—196 Kleinwohnungen auf dem Plateau des Heilsberger Dreiecks vorgesehen. Dem Plan konnte nicht zugestimmt werden, da, abgesehen von der engen Stellung der Gebäude, die Aussonderung des angeböschten Teiles des Geländes als Grünfläche sich als sehr unwirtschaftlich und städtebaulich unbegründet erwies.

Bei den nun folgenden planerischen Überlegungen wurde bereits damals (1953) die Errichtung sogenannter Punkthäuser ins Auge gefaßt, bei denen die Böschungsteile in das Baugrundstück einbezogen werden konnten.

Auch die Bebauungsvorschläge des vom Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin im Jahre 1953 ausgeschriebenen Schinkelwettbewerb, der die Bebauung des Heilsberger Dreiecks zur Aufgabe hatte, liegen in gleicher Richtung: Die — nicht von der Behörde, sondern vom Preisgericht des Architekten- und Ingenieur-Vereins — mit dem 1. und 2. Preis ausgezeichneten Arbeiten schlugen Punkthäuser bzw. Hochhausscheiben vor.

Diesen Überlegungen entspricht auch der nunmehr vorliegende Entwurf des Architekten Le Corbusier in vollem Maße. Er bedeutet gegenüber der früheren Annahme mehrerer Punkthochhäuser, wenngleich von geringerer Höhe, sogar eine Verbesserung insofern, als der vorgeschlagene neue Baukörper, in dem die Gesamtnutzung einschließlich der Einrichtungen für den unmittelbaren Bedarf der Bewohner zusammengefaßt ist, auf die Breite und Tiefe der Gesamtanlage bezogen eine geringere Sichtbehinderung ergibt.

Es wird durch die Art der Bebauung zahlreichen Bürgern Gelegenheit geboten, in landschaftlich schöner Gegend zu wohnen, ohne daß den Eigentümern und Bewohnern der angrenzenden Grundstücke über ein zumutbares Maß hinausgehende Beeinträchtigungen zugefügt werden. Hiergegen werden die Anwohner durch die Bestimmung des Bebauungsplanes geschützt, daß außerhalb der umgrenzten überbaubaren Bauflächen keinerlei Bauten, abgesehen von zugehörigen und besonders bezeichneten Nebenanlagen, errichtet werden dürfen; die als nicht überbaubar festzusetzende Freiflächen sind lt. Planergänzungsbestimmungen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies bedeutet einen offensichtlichen Vorteil auch für die Anlieger.

Zu 2.:

Die als Grunddienstbarkeiten auf den Kaufgrundstücken eingetragenen Baubeschränkungen enthalten neben Anord-

nungen über Grenzmauern, Einfriedigungen, Gebäudeabstand u. a. die Bestimmung, daß die Kaufgrundstücke der zweigeschossigen offenen Bebauung vorbehalten sind, höchstens zwei Zehntel der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen und die Frontlänge der Gebäude dreißig Meter nicht übersteigen darf; es ist aber nicht die Rede von Villen oder Einfamilienhäusern. Die Eintragungen sehen in den wesentlichen Punkten ausdrücklich vor, daß weitergehende Nutzung mit Zustimmung der Staatsregierung (jetzt Land Berlin) möglich ist. Baubeschränkungen dieser Art wurden letztmalig zu Anfang der dreißiger Jahre ausbedungen. Die Grunddienstbarkeiten sind zugunsten des jeweiligen Eigentümers des jedesmaligen Restgrundstücks Berlin-Heerstraße, Band 1 Blatt Nr. 1, jetzt Band 28 Blatt 814 (Heilsberger Dreieck) mit der Maßgabe eingetragen worden, daß der Übergang der Rechte aus der Grunddienstbarkeit auf die Eigentümer der in Zukunft abgezweigten Parzellen ausgeschlossen war. Die zum Verkauf gelangten Parzellen schieden demnach aus dem bis 1945 dem preußischen Fiskus und jetzt Berlin gehörenden Restgrundstück aus, ohne daß ihre Erwerber ein Anrecht an den eingetragenen Grunddienstbarkeiten erlangten. Ansprüche aus den Grunddienstbarkeiten könnten somit zwar von Berlin gegen die Eigentümer der vom Stammgrundstück abgezweigten Trennstücke, nicht dagegen umgekehrt von diesen gegen Berlin geltend gemacht werden. Berlin ist daher rechtlich an die Grunddienstbarkeiten, die ohnehin eine Ausnahmebehandlung zulassen und im übrigen, wie dargelegt, in wesentlichen Teilen als durch die Entwicklung und neuere städtebauliche Erkenntnisse überholt angesehen werden müssen, nicht gebunden. Sie konnten und mußten sonach bei der nach öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten auf der Grundlage des Planungsgesetzes vom 22. März 1956 zu treffenden Entscheidung über den neu festzusetzenden Bebauungsplan außer Betracht bleiben. Aber auch aus den den grundbuchlichen Eintragungen zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen könnten begründete Einwendungen gegen die vorgesehene Bebauung nicht hergeleitet werden.

Zu 3.:

Das Hochhaus ist in Nord-Südrichtung innerhalb des Geländes so angeordnet, daß die nach den Hochhausbestimmungen vorgeschriebenen Abstände innegehalten werden und eine Beeinträchtigung wegen Entzug der Besonnung über ein zumutbares Maß hinaus nicht entsteht.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine über die ganze Jahres- und Tageszeit hin währende volle Besonnung. Es kann nur eine Forderung auf eine ausreichende Besonnung für alle Anwohner anerkannt werden. Diese ist bei der Stellung des Hochhauses gewährleistet.

Um jedoch das ohnehin zumutbare Maß der Beschattung einiger Anliegerwohnungen noch weiter zu verringern, wurde der Standort des Gebäudes, abweichend von dem ausgelegten Bebauungsplan, um 20,00 m nach Norden — dem Deckblatt vom 27. August 1956 entsprechend — verschoben.

Zu 4.:

Die Zufahrt zum Gelände bzw. zum Hochhaus erfolgt über eine Privatstraße von der Reichssportfeldstraße her und folgt der förmlich festgestellten Straße 17 c. Sie entspricht damit etwa dem Fluchtlinienplan von 1911; auch dürfte eine andere Straßenführung infolge der großen Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, so daß Einwendungen wegen Verkehrsstörungen nicht anerkannt werden können.

Die nach Punkt 2 der Planergänzungsbestimmungen zulässige Garage nebst Einstellplätzen ist nicht als gewerbliche Großgarage anzusehen, sie dient, wie ausdrücklich festgelegt ist, nur dem Eigenbedarf der Bewohner und entspricht den Forderungen der Garagenordnung. Die Garage soll unter geschickter Ausnutzung der Gelände-verhältnisse unterirdisch angelegt werden, gerade um Störungen und Beeinträchtigungen durch zusätzliche Aufbauten innerhalb der Grünfläche zu vermeiden und Geräusche auf ein zumutbares Maß herabzumindern. Einwendungen gegen diese Planergänzungsbestimmungen können sonach nicht anerkannt werden.

Daß im übrigen Beeinträchtigungen über ein zumutbares Maß hinaus nicht zu erwarten sind, wurde bereits dargelegt.

Zu 5.:

Zur Frage der Wertminderung ist folgendes festzustellen:

Die Unterlagen ergeben, daß schon beim ersten Verkauf sehr unterschiedliche Preise gezahlt wurden und daher nicht allgemein von hohen Kaufpreisen als Äquivalent für die übernommenen Baubeschränkungen gesprochen werden kann. So wurde z. B. das Grundstück Reichssportfeldstraße Nr. 18, das an einer fertig ausgebauten Straße abseits der Bahn liegt, im Jahre 1934 zum Preise von nur 11,— RM je qm verkauft. Ein derartiger Preis dürfte aber auch heute ohne weiteres zu erzielen sein, selbst wenn das Hochhaus errichtet ist. Es mag zutreffen, daß in den vergangenen Jahren infolge der besonderen Entwicklung der Verhältnisse gewisse Wertveränderungen eingetreten sind. Es kann jedoch nicht anerkannt werden, daß allein die Tatsache der Errichtung eines Hochhauses Wertminderungen für alle angrenzenden Grundstücke zur Folge haben soll. Im übrigen wäre über etwaige Entschädigungsansprüche auch nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern im zivilen Rechtsweg zu entscheiden.

Interessant ist in diesem Zusammenhang eine anlässlich der Preisfestsetzung für den Block 59 vermerkte Aktennotiz zu einem Schreiben des Preußischen Ministers für Volkswohlfahrt vom 5. Mai 1924:

„Das Grundstück scheint im Block 59 hart am Bahnhof zu liegen. Als Bauplatz für eine bessere Villa wird es danach nicht in Betracht kommen, ebenso angesichts des Rennbahn-Restaurants und der Tatsache, daß sich gegenüber ein öffentliches Lokal befindet. ... auch für sonstige dort zugelassene gewerbliche Betriebe scheint es mir nicht geeignet zu sein. Es könnte daher am Preise — und falls tatsächlich 40,— RM je qm gefordert werden sollten — wohl etwas nachgelassen werden.“

Das Grundstück wurde schließlich zum Preise von 25,30 RM je qm verkauft. Auch in bezug auf andere Grundstücke in dieser Lage sind ähnliche Vermerke zu finden.

Zu 6.:

In einem naturgetreuen, sorgfältig gearbeiteten Modell ist die Gesamtsituation und die Beziehung Stadion—Hochhaus dargestellt und untersucht worden. Das Modell zeigt, daß die Baumassen, wenn man bei der großen Distanz der beiden Bauwerke von etwa 400 m überhaupt eine Beziehung annehmen will, gegenseitig wohl ausgewogen sind; es kann außerdem unterstellt werden, daß das Werk eines Architekten von hervorragendem internationalen Ruf, dessen Arbeiten auf einen sehr großen Kreis namhafter Architekten in den verflossenen Jahrzehnten bewußt oder unbewußt befruchtenden Einfluß gehabt haben, städtebaulich und gestalterisch nicht nur befriedigend, sondern auch von hoher Bedeutung sein wird.

Zudem haben sich anlässlich einer Ortsbesichtigung der Leiter der Bauabteilung im Bundesministerium der Finanzen, in dessen Zuständigkeit die bauliche Betreuung des Olympia-Stadions liegt, und andere anerkannte deutsche Städtebauer einmütig dahingehend geäußert, daß infolge der großen Distanz der Bauten voneinander, ferner infolge der Bodengestaltung, des Bewuchses und des dazwischenliegenden tiefen Einschnittes der Eisenbahn in Wirklichkeit das Hochhaus den Bereich des Olympia-Stadions überhaupt nicht beeinflußt und weder in städtebaulicher noch in baukünstlerischer Beziehung beeinträchtigt. Der Standort wurde für ein derartiges Bauwerk als besonders geeignet bezeichnet.

Die ablehnenden Äußerungen müssen auch deshalb als subjektiv bzw. einseitig bezeichnet und zurückgewiesen werden, weil bei einer Planoffenlegung befürwortende Urteile nicht zur Geltung kommen können; es könnte sonst auch mit zahlreichen Befürwortungen gerechnet werden.

Zu 7.:

Einwendungen, die sich gegen Einzelheiten und den Grundriß des Bauwerkes an sich richten, können im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da diese Einzelheiten nicht zu dem festsetzbaren Planinhalt gehören.

Zu 8.:

Die Behauptung, daß der Bebauungsplan unvollständig sei, weil er die Höhe des Gebäudes auf dem Heilsberger Dreieck nicht erkennen lasse und die Garagenanlage nicht dargestellt sei, wird durch die im Plan enthaltene Eintragung der Traufhöhe des Gebäudes und hinsichtlich der Garage durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 2 widerlegt, die für das Planfestsetzungsverfahren ausreichende Angaben über diese Anlage enthält. Die Einzelheiten der Ausführung können erst Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens sein.

Zur Beschlußfassung der Bezirksverordnetenversammlung in nichtöffentlicher Sitzung hat der Bezirksverordnetenvorsteher erklärt, daß die geschäftsordnungsmäßigen Voraussetzungen für eine derartige Behandlung gegeben waren. Mängel des Verfahrens können sonach nicht anerkannt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Gesetz über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz) vom 22. August 1949 in der Fassung vom 22. März 1956 (GVBl. S. 272).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 29. August 1956.

Der Senat von Berlin

A m r e h n
Bürgermeister

S c h w e d l e r
Senator
für Bau- und Wohnungswesen