



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 19. 10. 1962

III. Wahlperiode

19. 10. 1962 Nr. 1437

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 (1) der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43
für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blisse-
straße, Am Volkspark und Mannheimer Straße
im Bezirk Wilmersdorf**

Wir bitten, gemäß Artikel 47 (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 IX-43
für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blissestraße,
Am Volkspark und Mannheimer Straße
im Bezirk Wilmersdorf.**

Vom 21. September 1962.

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-43 vom 23. August 1961 für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blissestraße, Am Volkspark und Mannheimer Straße im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung - Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) - im allgemeinen Wohngebiet und im gemischten Gebiet, Baustufe IV/3, sowie im Nichtbaugebiet.

Die Schulplanung sieht auf den Grundstücken Am Volkspark 36-44 Ecke Mannheimer Straße 20-23 und Wilhelmsaue 95-108 eine Erweiterung der vorhandenen Oberschule Wissenschaftlichen Zweiges (Friedrich-Ebert-Schule), den Neubau einer Grundschule und die Anlegung eines Schulsportplatzes vor.

In der Nachbarschaft F, zu der die Grundstücke gehören, mit zur Zeit 10 700 Einwohnern und einer Spitzenzahl von 13 500 Einwohnern ist kein anderes geeignetes Gelände

dieser Größe für einen Schulstandort verfügbar. Das gegenwärtig von der Grundschule genutzte Gebäude in der Gieselerstraße 1-7, in dem auch die Hilfsschule untergebracht ist, soll nach Errichtung der Neubauten Berufsschulzwecken zugeführt werden. Eine weitere Grundschule ist in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan sichert die im Bereich des Schulstandortes gelegenen Privatgrundstücke für den öffentlichen Bedarf.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke an der Blissestraße entsprechend dem lokalen Charakter dieser Kaufstraße im Zentrum Wilmersdorfs gemischtes Gebiet mit der Baustufe IV/3, geschlossene Bauweise, fest.

Die Grundstücke Am Volkspark 36-44 Ecke Mannheimer Straße 20-23 und Wilhelmsaue 95-108 wurden als Sonderzweckfläche, Baustufe III/3, offene Bauweise, festgesetzt. Das Gelände steht bis auf die Grundstücke Wilhelmsaue 100-101, 105 und 107-108 im Eigentum Berlins und ist gegenwärtig - abgesehen von der Schulanlage und den Wohngebäuden auf dem Grundstück Wilhelmsaue 105 - mit eingeschossigen Gewerbebauten und Lagerplatzgebäuden bebaut und entsprechend genutzt.

Ein Teilstück der Straße Am Volkspark soll eingezogen werden. Der Bebauungsplan setzt diesen Teil als öffentliche Grünfläche fest und sichert die vorhandenen Leitungen durch einen Schutzstreifen.

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Dienststellen vorgelegt worden. Einwendungen wurden nicht erhoben.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 11. Oktober 1961 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 30. Oktober bis 30. November 1961 zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von der Miteigentümerin des Grundstücks Wilhelmsaue 105, Fräulein Helga Bachmann, geäußert und in deren Namen durch Herrn Rechtsanwalt und Notar Naatz mit Schreiben vom 30. November 1961 damit begründet, daß nach Ansicht der Eigentümerinnen eine Inanspruchnahme des Grundstücks Wilhelmsaue 105 für die geplanten Zwecke nicht erforderlich sei. Für die vorgesehenen Schulneubauten würden nur die Grundstücke Wilhelmsaue 95-104 benötigt. Die Gebäude auf dem Grundstück Wilhelmsaue 105 würden eine Erweiterung der Friedrich-Ebert-Schule nicht beeinträchtigen. Etwa störend wirkende Hausmauern könne man durch Anpflanzungen abdecken. Weiter wurde auf die bei Abriß der Gebäude unterzubringenden 20 Mietparteien hingewiesen und ausgeführt, daß ein Abriß volkswirtschaftlich nicht vertretbar sei, da die Gebäude mit erheblichen Mitteln wieder aufgebaut seien bzw. wieder aufgebaut werden sollen; ein Kredit aus öffentlichen Mitteln sei bereits bewilligt und mit weiteren Arbeiten sei begonnen worden.

Die Bedenken wurden nach schriftlicher Darlegung der Notwendigkeit, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form festzusetzen und nach längeren Verhandlungen mit den Eigentümerinnen mit Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 27. April 1962 für den Fall zurückgenommen, daß auf dem Tauschwege ein gleichwertiges Objekt zur Verfügung gestellt wird.

Zu den vorgetragenen Bedenken ist folgendes auszuführen:

Das für besondere öffentliche Zwecke festgesetzte Gelände soll, wie schon erwähnt, für die vorgesehene Erweiterung der Friedrich-Ebert-Schule und die zu errichtenden Gebäude einer Grundschule für die Nachbarschaft F sowie für die Anlage eines Schulsportplatzes bereitgestellt werden. Das Gelände ist wegen seiner günstigen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Großgrünzuges - abseits vom Verkehrslärm - für den Schulstandort besonders gut geeignet und ermöglicht es, dem geplanten Sportplatz zwei Schulen zuzuordnen. Die Grundstücke haben eine Gesamtfläche von 27 207 m². Von dieser Fläche werden von der vorhandenen Oberschule Wissenschaftlichen Zweiges einschließlich des provisorisch angelegten Sportplatzes zur Zeit etwa 11 000 m² genutzt. Nach Anlegung des Sportplatzes in einer Größe von 5 400 bis 6 000 m² würde für jede der Schulen nur eine Grundstücksfläche von etwa 10 500 bis 11 000 m² verbleiben.

Die Oberschule, die gegenwärtig von insgesamt etwa 500 Schülern besucht wird, erfordert nach den Leitsätzen für die Hygiene im Schulbau - DIN 18 031 - vom März 1960 ohne Sportgelände ein Grundstück von 12 575 m². Da die Kapazität der Schule aber eine höhere Ausnutzung zuläßt - zur Zeit sind 20 der 30 vorhandenen Klassen belegt -, kann diese Fläche, die der Berechnung der notwendigen Standortgröße zugrunde gelegt wurde, nur für die derzeitigen Verhältnisse als ausreichend angesehen werden.

Die geplante Grundschule muß als Ersatz für die 1. Grundschule in der Gieselerstraße errichtet werden, deren Gebäude den an eine Grundschule zu stellenden Anforderungen in keiner Weise mehr genügt und später für eine Berufsschule verwendet werden soll. Die Grundschule wird voraussichtlich in 20 Klassen, davon 2 Reserveklassen, insgesamt etwa 630 Schüler aufnehmen. Das erfordert nach DIN 18 031 eine Grundstücksfläche von 15 750 m².

Für das Sportgelände werden nach DIN 18 031 für eine Schule mit mehr als 7 Klassen eine nutzbare Spielfläche von 60×90 m = 5 400 m² und ein zusätzlicher Nebenplatz als Spielplatz für Leichtathletik und Gymnastik von etwa 1 600 m² nutzbarer Spielfläche notwendig. Der jetzt provisorisch angelegte Sportplatz soll nach Errichtung des Gebäudes für die Grundschule entfallen und durch einen Sportplatz zwischen beiden Schulen in der den Leitsätzen entsprechenden Größe ersetzt werden.

Das für den Schulstandort vorgesehene Gelände bleibt danach noch unter der nach DIN 18 031 an sich erforderlichen Größe.

Die Einbeziehung der drei noch in Privateigentum stehenden Grundstücke ist notwendig, um für den Schulstandort eine der Schülerzahl angemessene Grundstücksfläche zu sichern. Auf die Inanspruchnahme des Grundstücks Wilhelmsau 105, das weit in die Sonderzweckfläche einschneidet, kann aber auch im Interesse des räumlichen Zusammenhangs nicht verzichtet werden. Auch gestalterisch und funktionell wäre die Herausnahme einzelner Grundstücke nicht zu vertreten.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes als Teile der verbindlichen Bauleitplanung u. a. die späteren Bedürfnisse weitgehend berücksichtigen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Schulverhältnisse gewährleisten müssen, konnten die Bedenken und Anregungen nicht berücksichtigt werden. Das Grundstücksamt des Bezirksamtes Wilmersdorf ist jedoch bemüht, den Tauschforderungen der Eigentümerinnen nachzukommen.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für eine spätere Durchführung der Maßnahmen und hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung des Grundstücks. Laufende Unterhaltungsarbeiten bleiben zulässig. Für Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung der vorhandenen baulichen Anlagen zur Folge haben, gilt § 32 des Bundesbaugesetzes. Etwaige Entschädigungsforderungen müssen erforderlichenfalls zu gegebener Zeit in einem besonderen Verfahren geklärt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 665).

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Nach Angabe des Bezirksamtes betragen die Kosten

- a) für den Grunderwerb etwa 300 000 DM,
- b) für die Umgestaltung des einzuziehenden Teils der Straße Am Volkspark zur öffentlichen Grünfläche mit Fußweg einschließlich Bepflanzung etwa 90 000 DM.

Die Mittel zu a und b sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

Die Kosten für den Bau der Grundschule und die Anlegung des Schulsportplatzes sind noch nicht ermittelt.

Berlin, den 1. Oktober 1962

Der Senat von Berlin

Amrehn
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen