



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 18.4.1969

V. Wahlperiode

Nr. 689

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung
des Bebauungsplanes XII-149
für die Grundstücke
Ostpreußendamm 166-169, Promenadenstraße 9-10
und die Teilfläche
des Grundstückes Boothstraße 18,
Grundbuch von Lichterfelde Band 57, Blatt 1459,
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-149
für die Grundstücke Ostpreußendamm 166-169,
Promenadenstraße 9-10
und die Teilfläche des Grundstückes Boothstraße 18,
Grundbuch von Lichterfelde Band 57, Blatt 1459,
im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lichterfelde**

Vom 12. März 1969

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-149 vom 7. Dezember 1967 mit Deckblatt vom 22. Mai 1968 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 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

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes (ABl. 1961 S. 742) — liegt das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

Die dringend notwendige Erweiterung des Schulstandortes der Tannenschule (Gymnasium) und der Kopernikusschule (Realschule) machten die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen die für die Erweiterung des Schulstandortes und für die Verbreiterung des Ostpreußendamms benötigten Grundstücke und Grundstücksteilflächen rechtsverbindlich gesichert werden.

II. Inhalt des Planes

Die Grundstücke Ostpreußendamm 166-169, Promenadenstraße 9-10 und die Teilfläche des Grundstückes Boothstraße 18 (Grundbuch von Lichterfelde Band 57, Blatt 1459), wurden in flächenmäßiger Ausweisung als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung wurde durch die Grundflächenzahl 0,3 und die Geschossflächenzahl 0,6 bestimmt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die überholten Straßenflucht- und Baufluchtlinien innerhalb des Geltungsbereiches wurden aufgehoben und durch Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien ersetzt. Dabei folgen die Baugrenzen und die für die Promenadenstraße und Boothstraße festgesetzten Straßenbegrenzungslinien in ihrem Lauf im wesentlichen den aufgehobenen Fluchtlinien; lediglich die südöstliche Straßenbegrenzungslinie des Ostpreußendamms wurde wegen der vorgesehenen Verbreiterung dieses Straßenzuges um 4,5 m zurückgelegt. Aus verkehrstechnischen Gründen wurde an der Einmündung der Boothstraße in den Ostpreußendamm eine Eckabschrägung von 5,0 m Kathetenlänge vorgesehen.

In der Planergänzungsbestimmung 1 wurde die für den Schulstandort zulässige Bebauungstiefe festgelegt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Die vorgebrachten Bedenken wurden ausgeräumt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Steglitz hat dem Bebauungsplan in der jetzigen Fassung, d. h. mit Deckblatt, durch Beschluß vom 17. Januar 1968, ergänzt am 21. Februar 1968, zugestimmt. Das Bezirksamt wurde von der Bezirksverordnetenversammlung aufgefordert, einen entsprechenden Ergänzungsbeschluß zur Einbeziehung des Grundstückes Promenadenstraße 9 in den Schulstandort und zur Entlassung des bebauten Teiles des Grundstückes Boothstraße 18 (Band 62, Blatt 1606) aus dem Schulstandort zu fassen. Der Beschluß ist am 10. Juni 1968 gefaßt worden.

Der Bebauungsplan mit Deckblatt wurde gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 15. Juli 1968 bis 15. August 1968 öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung haben

- Herr Rechtsanwalt und Notar Günter Kobow namens und in Vollmacht der Eigentümerin des Grundstückes Boothstraße 18 Frau Hanni Kase mit Schreiben vom 7. August 1968, 9. September 1968 und 24. September 1968
- Frau Adriane Röwer, geb. Grütering, namens und in Vollmacht der Eigentümerin des Grundstückes Ost-

preußendamm 169, Frau Franziska Grütering, geb. Pauli, mit Schreiben vom 14. August 1968 und

- c) Herr Dr.-Ing. Weidner, Eigentümer des Grundstücks Ostpreußendamm 20 B mit Schreiben vom 7. August und 26. August 1968

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Zu a):

Die Eigentümerin wendet sich gegen die Inanspruchnahme einer Teilfläche ihres Grundstückes und des benachbarten Grundstückes Ostpreußendamm 169 für die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes. Sie habe sich das Grundstück vor einigen Jahren gekauft, um ihrer gesundheitlich schwer geschädigten älteren Tochter eine sichere, vor Belästigungen bewahrende Heimstätte zu schaffen. Gerade dieses Grundstück sei wegen seiner Größe und Weiträumigkeit ausgewählt worden, weil es die kranke Tochter vor kränkenden Belästigungen der Nachbarschaft schütze. Werde das Grundstück nun aber verkleinert und für die beabsichtigten Zwecke verwandt, so seien durch die dann eintretende unmittelbare Nachbarschaft des Schulgrundstückes mit Kindern Belästigungen zu befürchten. Es werde nicht abgetritten, daß bereits im Jahre 1960, als das Grundstück erworben worden sei, bekannt war, daß das Grundstück als Standort für einen Schulerweiterungsbau vorgesehen war. Ein entsprechender Hinweis im Rahmen der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung wurde gegeben. Die Wohnsiedlungsgenehmigung ist Ende November 1960 erteilt worden. Inzwischen ist die für die Schulstandorterweiterung vorgesehene Grundstücksfläche durch Kaufvertrag vom 22. Januar 1969 von „Berlin“ erworben worden. Die Bedenken und Anregungen der Eigentümerin sind damit als gegenstandslos anzusehen.

Zu b):

Die Eigentümerin Grütering wendet sich gegen die Inanspruchnahme ihres Grundstückes zur Erweiterung des Schulstandortes. Das Grundstück befände sich seit über 30 Jahren im Familienbesitz und das Wohnhaus sei erst im Jahre 1966 mit erheblichem Kostenaufwand wieder instandgesetzt und bewohnbar gemacht worden.

In privates Eigentum dürfe nur nach gerechter Interessenabwägung und im Rahmen des unbedingt Erforderlichen eingegriffen werden. Nur wenn das Allgemeinwohl es erfordere und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werde, sei eine Eigentumsentziehung zulässig. Diese im Bundesbaugesetz enthaltenen Rechtsgedanken seien bei der Planaufstellung nicht beachtet worden.

Wie aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehe, sei auf dem Schulstandort der Bau einer Gymnastikhalle geplant. Diese könne auch - neben weiteren erforderlichen Schulsportanlagen - auf dem nur 200 m entfernt gelegenen Gelände des Stadions Lichterfelde untergebracht werden, zumal die Anlagen dort werktags kaum benutzt würden. Wenn man schon die in der DIN-Norm 18 031 - Hygiene im Schulbau - großzügig bemessenen Raum- und Flächenanforderungen für Schulstandorte als Maßstab anlege, so können diese jedoch nicht - wie es hier der Fall sei - Eingriffe in seit Jahrzehnten für Wohnzwecke genutzte Privatgrundstücke rechtfertigen.

Es sei unverständlich, weshalb bei dem hier offenbar vorliegenden großen Fehlbedarf an Schulgrundstücksfläche nicht das Grundstück Promenadenstraße 11 in den Standort einbezogen und weshalb eine Teilfläche des Grundstückes Boothstraße 18 während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Standort entlassen worden sei.

Es werde schon jetzt darauf hingewiesen, daß, falls der Bebauungsplan festgesetzt werden sollte, man sich keinesfalls mit einem freiwilligen Verkauf des Grundstückes einverstanden erklären werde.

Auf die schriftliche Erwiderung des Bezirksamtes Steglitz - Schreiben vom 29. August 1968 - hat die Einsprechende nicht mehr geantwortet.

Zu c):

Die Bedenken und Anregungen des Grundstückseigentümers richten sich nicht gegen die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, sondern betreffen die Lage und Stellung der auf dem Schulgrundstück geplanten Neubauten. Ferner werden Hinweise gegeben, wie die durch den Straßenlärm hervorgerufenen Störungen des Schulunterrichts behoben werden könnten.

Nach den Erwidern des Bezirksamtes im Schreiben vom 21. August 1968 teilte der Grundstückseigentümer im Schreiben vom 26. August 1968 mit, daß die Bedenken und Anregungen in bezug auf den Bebauungsplan sich erledigt haben.

Zu den Bedenken zu b) wird wie folgt Stellung genommen:

Nach den Deutschen Normen DIN 18 031 „Hygiene im Schulbau“ soll die Größe eines Schulgrundstückes - das Sportgelände nicht eingerechnet - 25 qm je Schüler betragen. Für Schulen mit mehr als 13 Klassen ist außer dem erforderlichen Sportgelände ein zusätzlicher Nebenplatz von etwa 1 600 qm (Spielplatz für Leichtathletik, Gymnastikwiese usw.) erforderlich.

Im hier vorliegenden Falle müßten bei einem Standort von 2 Schulen mit insgesamt 27 Klassen und ca. 750 Schülern eine Grundstücksfläche einschließlich Sportfläche von insgesamt etwa 25 800 qm und ausschließlich der vorgesehenen Sportflächen mit dem Nebenplatz von insgesamt 18 750 qm zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf das in der Nähe befindliche Lichterfelder Stadion wurde im Interesse einer weitgehenden Erhaltung des umliegenden Privateigentums auf die Bereitstellung von Gelände für die Sporthauptfläche der Schulen verzichtet, obwohl ein geordneter Sportbetrieb auf dem Gelände des Lichterfelder Stadions zum Teil nur in den Sommermonaten möglich ist, der Anmarschweg über den Ostpreußendamm stets gewisse Unfallgefahren für die Schüler in sich bergen wird und selbst bei der verhältnismäßig kurzen Entfernung zum Lichterfelder Stadion ständig Ausfälle von Unterrichtszeiten eintreten, die zu Lasten der Ausbildung gehen.

Läßt man die gemäß DIN Norm geforderten Sport- und Sportnebenflächen bei der Berechnung des Standortes außer Betracht, so werden durch die vorgesehenen Erweiterungen des Schulgrundstückes, das nach dem Bebauungsplan eine Gesamtgröße von etwa 13 200 qm erhalten wird, nur rund 70% der Normfläche erreicht; unter Ein-schluß der Sport- und Sportnebenflächen beträgt das erreichte Maß nur rund 50% der Din-Norm. Die Standortgröße von 13 200 qm ist für die Durchführung eines geordneten Schulbetriebes unerlässlich, dies um so mehr, weil hier durch den Standort einer Doppelschule mit zwei voneinander getrennten, entgegengesetzt gelegenen Haupteingängen auch getrennte, jeweils vor den betreffenden Schulgebäuden liegende Pausenhöfe erforderlich sind und der Bau einer Gymnastikhalle notwendig ist. Die Errichtung dieser Gymnastikhalle ist für die Schaffung eines geordneten und den Ausbildungszielen entsprechenden Turnunterrichts unumgänglich, da die Kapazität der vorhandenen Turnhalle bei 27 bestehenden Klassen mit wöchentlich 75 Stunden Turnunterricht, vor allem in den kühleren Jahreszeiten als völlig unzureichend bezeichnet werden muß. Der Bau der Gymnastikhalle außerhalb des Schulgrundstückes auf dem Gelände des Lichterfelder Stadions würde die bereits im Sommer beim Sportunterricht im Freien geschilderten Nachteile auch im Winter in Erscheinung treten lassen. Zudem wird diese vorgeschlagene Lösung auch von der Schulverwaltung abgelehnt, da die Gymnastikhalle aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen mit der Schule eine Einheit bilden muß.

Der Einsprechenden zu b) war bereits vor Instandsetzung des Wohngebäudes und seit dem Jahre 1962 bekannt, daß das Grundstück Ostpreußendamm 169 für die Erweiterung des Schulstandortes vorgesehen war. Da die Eigentümerin sich verkaufsbereit zeigte, unterbreitete ihr das Grundstücksamts Steglitz Kauf- und Tauschangebote. Die Verhandlungen scheiterten, nachdem ein angebotenes Ersatzgrundstück abgelehnt wurde und die Eigentümerin in der Folgezeit auf Anfragen nicht mehr geantwortet hat.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Schulstandort ist im Hinblick auf Größe und Funktionsfähigkeit mit den zuständigen Fachverwaltungen abgestimmt worden. Die Einbeziehung des Grundstückes Promenadenstraße 11 in den Schulstandort – wie es von der Einsprechenden zu b) vorgeschlagen wurde – ist nicht beabsichtigt.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange war hier den öffentlichen Belangen der Vorzug zu geben. Die Bedenken und Anregungen mußten daher unberücksichtigt bleiben.

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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Erweiterung des Schulgrundstückes (Grundstücksankäufe, Gebäudeabriß, Außenanlagen)

ca. 466 000,— DM

Bau einer Gymnastikhalle

ca. 300 000,— DM

Straßenbaukosten (Ostpreußendamm)

ca. 165 000,— DM

Gesamtkosten der Stadtentwässerung 1 480 000,— DM, davon unmittelbar für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ca. 280 000,— DM

Verlegung der Gasstraßenleitung

ca. 55 000,— DM

und ggf. Anlagen der Berliner Feuerwehr (Aufstellung von Feuermeldern und Kabelveränderungen)

ca. 12 500,— DM.

Die erforderlichen Mittel sind haushaltsmäßig bisher nicht nachgewiesen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 25. März 1969

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen