



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über **Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-89-1 für die Grundstücke Brandenburgische Straße 5, Gieselerstraße 1-7, Wegenerstraße 16 und Sigmaringer Straße 31 und 32 im Bezirk Wilmersdorf**

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 IX-89-1 für die Grundstücke Brandenburgische Straße 5, Gieselerstraße 1-7, Wegenerstraße 16 und Sigmaringer Straße 31 und 32 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 22. August 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 IX-89-1 vom 13. Juni 1974 für die Grundstücke Brandenburgische Straße 5, Gieselerstraße 1-7, Wegenerstraße 16 und Sigmaringer Straße 31 und 32 im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung vom 19. Mai 1965 (GVBl. S. 732) festgesetzten Bebauungsplan IX-89 für die Grundstücke Brandenburgische Straße 4, 5 Ecke Gieselerstraße 1-7 Ecke Wegenerstraße 16, Gieselerstraße 30-30 a Ecke Brandenburgische Straße 6, Brandenburgische Straße 7-10, 11 Ecke Sächsische Straße 37 a Ecke Wegenerstraße 8-9, Mannheimer Straße 39 Ecke Brandenburgische Straße 69 und Brandenburgische Straße 70 im Bezirk Wilmersdorf teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die notwendige Erweiterung der Standortfläche der Comenius-Sonderschule und der Hanns-Fechner-Grundschule. Der 1965 festgesetzte Bebauungsplan IX-89 mußte aus diesem Grunde durch den Bebauungsplan IX-89-1 hinsichtlich seines Bereiches um die Grundstücke Sigmaringer Straße 31 und 32 erweitert und teilweise geändert werden. Hierbei waren die Maße der baulichen Nutzung anzuheben. Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der Erweiterungsabsichten.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke Sigmaringer Straße 31 und 32 im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

Im Bebauungsplan IX-89 waren unter anderem die Grundstücke Brandenburgische Straße 5, Gieselerstraße 1-7 und Wegenerstraße 16 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche – Schule – mit fünf zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 1,5 festgesetzt worden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 7. Änderungsplan von Berlin vom 28. Januar 1976 (Abl. 1978 S. 1344), sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-89-1 als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen folgendes fest:

1. die Grundstücke Brandenburgische Straße 5, Gieselerstraße 1-7, Wegenerstraße 16 und Sigmaringer Straße 31 und 32 in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschößflächenzahl 2,0;
2. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Wegenerstraße, der Gieselerstraße, der Brandenburgischen Straße und der Sigmaringer Straße.

Durch Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Bauungstiefe 20,0 m – gerechnet von der Baugrenze an – beträgt und daß eine Überschreitung bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Die Fortschreibung der Feinanalyse der Grundschulbereiche in den Jahren 1976/77 bis 1985/86 hat ergeben, daß die Hanns-Fechner-Grundschule im Jahre 1985 von etwa 500 Schülern besucht werden wird. Unter Einbeziehung der Grundstücke Sigmaringer Straße 31 und 32 stehen den Schülern der Hanns-Fechner-Grundschule dann etwa 1 800 m² Freifläche oder rund 3,6 m² je Schüler, den etwa 260 Schülern der Comenius-Sonderschule etwa 900 m² Schulhoffläche oder rund 3,5 m² je Schüler zur Verfügung.

Diese auf die Zeit bis etwa 1986 bezogenen Werte liegen zwar erheblich unter dem Freiflächenrichtwert der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18 031 – vom Oktober 1963 von 5 m² je Schüler, sie sind aber mit Rücksicht auf die gegebene örtliche Situation ohne grundlegende Eingriffe in das Substanzgefüge nicht weiter zu verbessern. Die baulichen Anlagen befinden sich wie die vieler älterer, noch benötigter Schulgebäude, für die ersatzweise noch keine Neubauten geschaffen werden konnten, auf einem Standort im dicht bebauten Innenstadtbereich, der vor vielen Jahrzehnten anlässlich der Aufschließung des Geländes für diesen Zweck ausgesondert wurde und bei Zugrundelegung der zum gegenwärtigen Zeitpunkt anzuhaltenden Richtwerte den an die Grundstücksgröße zu stellenden Anforderungen an sich nicht mehr in vollem Umfang gerecht wird. Die Unterbringung auf dem nicht erweiterungsfähigen Standort kann im Hinblick auf die zu erwartende rückläufige Tendenz der Schülerzahl jedoch vertreten werden, da die kompakte, inzwischen durch Renovierungsarbeiten zum Teil bereits modernisierte Bausubstanz die Freiflächen in der erwähnten Größe beläßt, ihre Nutzung durch beide Schulen zeitlich aufeinander abgestimmt wird und für den Sportunterricht gegebenenfalls der nahegelegene Sportplatz im Zuge der Grünfläche im Volkspark Wilmersdorf mitbenutzt werden könnte. Der Standort trägt zur Zeit wesentlich zur Deckung des bestehenden Schulraumbedarfs bei.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der Straßen- und Baufluchtlinien von 1895 sowie von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen von 1965 festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 10. Oktober 1974 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in der Zeit vom 4. November bis 4. Dezember 1974 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden vorgebracht von:

1. Herrn Dr. Herm, Eigentümer des Grundstücks Sigmaringer Straße 33, und
2. Herrn Rechtsanwalt Professor Dr. Finkelnburg für Herrn Jessen, Miteigentümer des Grundstücks Sigmaringer Straße 31.

Die Bedenken zu 1. betreffen die Übernahme von Reparaturkosten durch das Bezirksamt Wilmersdorf, Abteilung Bauwesen, die dem Eigentümer durch den Abriß des Gebäudes Sigmaringer Straße 32 entstanden sein sollen. Diese Fragen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Die Bedenken zu 2. richten sich im Grundsatz gegen die Festsetzung des Grundstücks Sigmaringer Straße 31 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Schule“. Es wird bezweifelt, daß die nach § 1 Bundesbaugesetz vorgeschriebene sachgerechte Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander stattgefunden hat.

Im übrigen wird der Standpunkt vertreten, daß

1. nur auf Grund der Elterninitiativen die Schulhoferweiterung durchgeführt werden soll und
2. die Bausubstanz der Schulgebäude überaltert sei und die Schule nicht mehr den nach gegenwärtigen Maßstäben an eine Schule zu stellenden Anforderungen gerecht werde. Aus diesen Gründen müsse sie in einigen Jahren ohnehin geschlossen und in einen Neubau verlegt werden. Der Standort komme wegen der geltenden Richtlinien auf Grund der geringen Größe für einen Neubau nicht in Betracht; mit der Inanspruchnahme des Grundstücks solle nur einer veralteten Schule für einige Jahre eine etwas größere Schulhoffläche verschafft werden, wobei die wirtschaftliche Existenz eines mittelständischen Betriebes und die berufliche Existenz seines Inhabers vernichtet werde.
3. Darüber hinaus wird angeregt, das Grundstück nicht als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festzusetzen, da Berlin kein geeignetes Grundstück, auf das der Betrieb umgesetzt werden könnte, zur Verfügung habe.

Die Zurücknahme der Bedenken sei dem Eigentümer nur unter der Voraussetzung zu empfehlen, daß die Bemühungen um die Gestellung eines Ersatzgrundstückes zu einem erfolgreichen Abschluß führen.

Die Bedenken und Anregungen konnten nach Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander nicht berücksichtigt werden.

Zu den Bedenken und Anregungen zu 2. ist folgendes auszuführen:

Der Flächennutzungsplan von Berlin von 1965 stellt – wie bereits erwähnt – den gemeinsamen Standort der Hanns-Fechner-Grundschule und der Comenius-Sonderschule einschließlich der Grundstücke Sigmaringer Straße 31 und 32 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Standort wird – wie unter II. Inhalt des Planes dargelegt – auch bei Inanspruchnahme des Grundstücks Sigmaringer Straße 31 nicht die in den Schulbaurichtlinien vorgegebene Grundstücksgröße erreichen.

Das Grundstück Sigmaringer Straße 32 konnte vor mehreren Jahren als Standorterweiterungsfläche von Berlin erworben werden. Es war jedoch bisher wegen seiner Lage inmitten bebauter Grundstücke für Schulzwecke praktisch kaum nutzbar; es konnte zudem wegen seiner geringen Größe nur als Spielfläche für die Schüler der unteren Klassen verwendet und wegen der durch die vorhandene Bebauung nicht gegebenen Zuganges nur über den Umweg um den halben Baublock unter Benutzung der Straßenverkehrsfläche erreicht werden. Erst durch den mit der Festsetzung des Bebauungsplanes möglichen Erwerb des Grundstücks Sigmaringer Straße 31 wird es gelingen, auch das Grundstück Sigmaringer Straße 32 einer sinnvollen Verwendung im Rahmen der schulischen Nutzung zuzuführen und beide Grundstücke in die Standortfläche einzubeziehen und zweckentsprechend zu nutzen. Für die heute völlig unzulängliche Freifächensituation des Schulstandortes bedeutet die Erweiterung der Fläche um die beiden etwa 400 m² und etwa 480 m² großen Grundstücke eine erhebliche Entlastung und eine grundlegende Verbesserung.

Die auf dem Standort vorhandenen Gebäude sind durch besondere Aufwendungen und laufende Unterhaltungsmaßnahmen in einem durchaus noch brauchbaren baulichen Zustand und entsprechen bei weitem noch den schulischen Anforderungen, die an sie gestellt werden müssen. Nach Plänen des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin sollen die Gebäude in den nächsten Jahren sogar grundlegend renoviert und modernisiert werden. An eine Aufgabe des Standortes ist für absehbare Zeit nicht gedacht. Es trifft mithin nicht zu, daß das Grundstück nur noch für einen befristeten Zeitraum beansprucht wird und eine nur unwesentliche Verbesserung

der Freifächensituation erreicht werden kann, weil – wie vermutet wurde – die Schulgebäude in einigen Jahren geschlossen und durch einen Neubau ersetzt werden müßten. Vielmehr wird die zur Verfügung stehende Fläche durch die Einbeziehung des Grundstücks einer optimalen Nutzung zugeführt. Hinzuzufügen ist, daß in zumutbarer Entfernung auch keine geeigneten Flächen für einen Schulneubau zur Verfügung stehen.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hatte bereits im Oktober 1964 ein Interesse am Ankauf des Grundstücks für die Erweiterung des Schulstandortes bekundet. Um die bereits im Flächennutzungsplan von 1965 dargestellte Erweiterung des Schulstandortes zu realisieren, wurde schon im September 1974 dem Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, die Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erteilt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mithin weder ausschließlich noch primär die Folge einer einseitigen Berücksichtigung von Initiativen der Schulelternvertretung. Mit den getroffenen Festsetzungen wird zwar den berechtigten Interessen der Elternschaft der Schüler gefolgt, dies jedoch erst nach nochmaliger Prüfung und Abwägung der gegebenen Sachzwänge und der Planungsgrundlagen durch die zuständigen Senatsverwaltungen und das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin. Die vorgenommene sachgerechte Abwägung der nach § 1 des Bundesbaugesetzes zu beachtenden Kriterien wurde zu keinem Zeitpunkt außer Acht gelassen oder verletzt. Die Notwendigkeit, die räumliche Situation des Schulstandortes zu verbessern, ist in Wahrnehmung grundlegender schulischer Belange und der Interessen von etwa 760 Schülern zwingend geboten.

Die privaten Interessen an der Erhaltung des Gewerbebetriebes auf dem in Rede stehenden Grundstück mußten demgegenüber zurückgestellt werden.

Die Belange der Wirtschaft sind in die Abwägung eingestellt worden. Das Vorhandensein des mittelständischen Betriebes in diesem innerstädtischen, dicht bebauten und überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebiet in Randlage zu dem zentralen Geschäftsbereich im Bezirk Wilmersdorf und zu Büro- und Verwaltungszentren auf einem außerordentlich kleinen Grundstück ist sowohl planungsrechtlich als auch städtebaulich unbefriedigend. Das etwa 480 m² große Grundstück gehörte bisher zum gemischten Gebiet, in dem allgemein ohnehin nur gewerbliche Kleinbetriebe zulässig sind, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes grenzen an das im Standortbereich gelegene Grundstück allgemeine Wohngebiete an. Das Grundstück ist aus diesem Grunde und auch wegen seiner geringen Größe und besonderen Lage in diesem Innenstadtbereich für eine Nutzung durch einen derartigen Betrieb, der vermehrten, auf der Grundstücksfläche nicht zu deckenden Stellplatzbedarf verursacht, im Grunde nicht geeignet. Hinzu kommt der durch die gewerbliche Nutzung bedingte, städtebaulich völlig unbefriedigende und mit der Wohnbebauung der Umgebung nicht in Einklang zu bringende Charakter der vorhandenen Bebauung des Grundstücks. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes angestrebte Nutzung führt im Gegensatz hierzu zu einer Verbesserung des Ortsbildes und berücksichtigt zudem noch Belange des Bildungswesens, indem sie wesentlich zur Verbesserung der Freifächensituation des Schulstandortes beiträgt.

Auf die Inanspruchnahme des Grundstücks Sigmaringer Straße 31 kann zur Sicherung einer angemessenen Grundstücksfläche für den Schulstandort und im Interesse der Herstellung des räumlichen Zusammenhanges der Standortfläche nicht verzichtet werden.

Zu der von dem Vertreter der Eigentümer für den Fall der Gestellung eines geeigneten Ersatzgrundstücks in Aussicht gestellten Bereitschaft zur Aufgabe des Grundstücks ist zu bemerken, daß das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Finanzen, Grundstücksamt, bisher trotz intensiver Bemühungen dieser Anregung nicht nachkommen konnte.

Die beabsichtigte Inanspruchnahme des Grundstücks bedeutet keineswegs die Vernichtung der Existenz des Betriebes. Die damit zusammenhängenden Fragen der Entschädigung

– gegebenenfalls in Land – sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes und konnten im Rahmen des Verfahrens zu seiner Festsetzung nicht geklärt werden; sie sind im Rahmen hierfür vorbehaltener gesonderter Verfahren zu regeln.

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 Baunutzungsverordnung 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. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Das von Berlin zu erwerbende Grundstück Sigmaringer Straße 31 wird zu gegebener Zeit in die Grundstückskaufliste der Abteilung Volksbildung des Bezirksamtes Wilmersdorf aufgenommen. Der sich bei den Kaufverhandlungen ergebende Grundstückspreis kann im voraus nicht angegeben werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 14. September 1978

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen