



Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 9. 9. 1966

IV. Wahlperiode

Nr. 1580

Vorlage — zur Kenntnisnahme — gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-122 für die Grundstücke Bayernallee 4-5 und 45-46 im Bezirk 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-122
für die Grundstücke Bayernallee 4-5 und 45-46
im Bezirk Charlottenburg

Vom 24. Juli 1966

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 VII-122 vom 4. September 1964 für die Grundstücke Bayernallee 4-5 und 45-46 im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, 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

Das Gelände gehört nach der vorbereitenden Bauleitplanung — Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) — zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3. Das Grundstück Bayernallee 4 befindet sich im Eigentum Berlins; die Grundstücke Bayernallee 5 und 45-46 sollen erworben werden. Ein freier Erwerb war bislang nicht möglich.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung der für die Erich-Hoepner-Schule erforderlichen Freiflächen und Stellplatzflächen und die Aufhebung der nicht mehr benötigten Fluchtlinien.

II. Inhalt des Planes

Für die notwendige Erweiterung des Pausenhofes, für die Anlegung eines Schulsportplatzes sowie für das Unterbringen der erforderlichen Stellplätze ist der Schulstandort

Bayernallee 4 mit 7973 m² Fläche zu klein. Die Erich-Hoepner-Schule hat gegenwärtig in 21 Klassen rund 450 Schüler und benötigt nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau — DIN 18031 vom März 1960 — bereits ohne Sport- und Spielgelände ein Grundstück von mindestens 11 250 m² Größe.

Durch den Bebauungsplan wurden daher zur Verminderung des Fehlbedarfs das angrenzende Grundstück Bayernallee 5 und das gegenüberliegende Grundstück Bayernallee 45-46 mit insgesamt 4750 m² Fläche in den Schulstandort einbezogen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, auf den zusammenhängenden Grundstücken Bayernallee 4 und 5 die erforderlichen Pausenhofflächen und Flächen für Stellplätze unterzubringen, sowie auf dem gegenüberliegenden Grundstück Bayernallee 45-46 ein kleines Spielfeld von etwa 50×60 m Größe anzulegen.

Die Grundstücke Bayernallee 4-5 und 45-46 wurden als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsflächen für Anlagen für Schulzwecke festgesetzt, wobei das Grundstück Bayernallee 45-46 ausschließlich als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wurde. Als Maß der baulichen Nutzung ist bei vier zulässigen Vollgeschossen eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 bei offener Bauweise festgesetzt worden. Die Baufluchtlinie für das Grundstück Bayernallee Nr. 45-46 wurde aufgehoben, während für die übrigen Grundstücke die Straßen- und Baufluchtlinien durch Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen ersetzt wurden.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken wurden nicht vorgebracht. Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg hat dem Bebauungsplan am 23. Oktober 1964 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 16. November bis 15. Dezember 1964 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsfrist wurden von sechs Grundstückseigentümern oder deren Bevollmächtigten Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan vorgebracht, und zwar von

1. Herrn Dr. Beule namens und im Auftrage der Eigentümerin der Grundstücke Bayernallee 45-46 und 47-48, der Winterthur-Versicherung, Schweizerische Unfallversicherungs-Gesellschaft in Winterthur, mit Schreiben vom 15. Dezember 1964, 28. Dezember 1964, 10. Februar 1965 und 23. Juni 1965.

In seinen Schreiben bestreitet Herr Dr. Beule die Notwendigkeit, das Grundstück Bayernallee 45-46 überhaupt für Anlagen für Schulzwecke in Anspruch zu nehmen. Er hält vielmehr die Größe des Schulgrundstücks Bayernallee 4 für ausreichend, um den Pausenhof und die notwendigen Stellplätze bei entsprechender Anordnung unterzubringen. Sollte jedoch eine Erweiterung unumgänglich sein, sei die Inanspruchnahme des unmittelbaren an den vorhandenen Schulstandort anschließenden Grundstückes Bayernallee 5 völlig ausreichend, um die Freiflächen im erforderlichen Umfang zu vergrößern und Stellplätze anzulegen.

Die Anlage eines Spiel- und Sportplatzes sei nicht zweckmäßig, da die Schüler die Bayernallee überqueren

müßten, um zu diesem Platz zu gelangen. Außerdem wäre das Grundstück Bayernallee 45-46 für die Anlage eines Sportplatzes viel zu klein. Wenn den Schülern aber schon zugemutet werden müßte, das Schulgrundstück zu verlassen, dann könne auch der auf dem Fürstenplatz vorhandene Spielplatz als Spiel- und Sportplatz für die Schule mitgenutzt werden. Wenn das nicht möglich wäre, könnten die Schüler auf dem in der Nähe gelegenen Schulsportplatz zwischen Preußenallee und Länderallee Sport treiben.

Grundsätzlich müsse Berlin der Vorwurf gemacht werden, nicht bereits beim Bau der Schule vor etwa 10 Jahren den Flächenbedarf geprüft zu haben. Das hätte bereits damals dazu führen müssen, die zur Vergrößerung des berlineigenen Grundstücks Bayernallee 4 erforderlichen Flächen zu erwerben oder die Schule an anderer Stelle auf ausreichend großem Gelände zu errichten.

Im übrigen beabsichtige die Grundstückseigentümerin, ihr Grundstück selbst zu nutzen, das auf dem angrenzenden Grundstück Bayernallee 47-48 befindliche Wohnhaus zu erweitern und die notwendigen Stellplätze - auch für das vorhandene Wohnhaus - auf dem in Rede stehenden Grundstück anzulegen. Die Verwirklichung dieses Vorhabens, durch das u. a. auch die Abdeckung des unschönen Brandgiebels des Hauses Bayernallee 44 erreicht werden könnte, werde jedoch durch die Festsetzung des Bebauungsplanes unmöglich gemacht. Damit würde der Wert des vorhandenen Wohnhauses erheblich gemindert werden.

Durch den Bau der Schule sei die Bayernallee in ihrem Charakter als ruhige Wohnstraße schon weitgehend entwertet worden. Bei Anlegung eines Sportplatzes würde jedoch durch die damit verbundene Lärmbelastigung die Entwertung das zumutbare Maß übersteigen. Diese Entwertung betrifft nach Ansicht von Herrn Dr. Beule sämtliche Grundstücke zwischen Bayernallee und Württembergallee. Entsprechende Entschädigungsforderungen würden die Folge sein.

Hinzu komme, daß das vorgenannte Grundstück als Schulsportplatz ungeeignet sei, da es 2 m unter der Straßenoberkante läge;

2. der Victoria Lebens-Versicherungs-Aktien-Gesellschaft als Eigentümerin des Grundstücks Bayernallee 5 mit Schreiben vom 7. Dezember 1964 und 10. März 1965.

Die Grundstückseigentümerin bestreitet die Notwendigkeit, das Grundstück Bayernallee 5 für Anlagen für Schulzwecke in Anspruch zu nehmen. Sie hält vielmehr die Größe des Schulgrundstücks Bayernallee 4 für ausreichend und ist der Ansicht, daß sogar bauliche Erweiterungen auf diesem Grundstück möglich wären, wenn die Baukörper auf Stützen gestellt werden würden. Das Grundstück könne damit nahezu ungehindert genutzt werden. Außerdem wäre der durch die Überdachung witterungsunabhängige Freiraum ein Gewinn. Ersatzweise wird von der Grundstückseigentümerin angeboten, eine rückwärtige Teilfläche ihres Grundstücks für Anlagen für Schulzwecke an Berlin zu verkaufen, wenn ihr auf dem verbleibenden Restgrundstück zur Bayernallee hin die Errichtung eines Wohnhauses genehmigt werden würde. Auch für ein gleichwertiges Tauschgrundstück bestünde Interesse.

Eine Enteignungsmöglichkeit zugunsten der Anlegung von Stellplätzen und der Erweiterung von Freiflächen der Schule sei nicht gegeben;

3. Frau Gerda Salzmann namens und im Auftrage des Eigentümers des Grundstücks Bayernallee 44, Herrn Kurt Thümer, mit Schreiben vom 14. Dezember 1964.

Frau Salzmann hatte, von der Voraussetzung ausgehend, daß auf dem Grundstück Bayernallee 45-46 eine Kindertagesstätte gebaut werden solle, Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Auf diesen Irrtum hingewiesen, hat Frau Salzmann ihre Bedenken mit Schreiben vom 17. Februar 1965 zurückgenommen;

4. Herrn Werner Dörfler als Eigentümer des Grundstücks Fürstenplatz 2 mit Schreiben vom 15. Dezember 1964.

Herr Dörfler gibt zu bedenken, daß durch den Betrieb des Sportplatzes Lärmbelastigungen entstehen, die den Wert seines auf dem angrenzenden Grundstück gelegenen Miethauses mindern werde;

5. Herrn Wilfried Wichmann als Eigentümer des Grundstücks Württembergallee 4 mit Schreiben vom 15. Dezember 1964.

Herr Wichmann befürchtet ebenfalls, daß durch den Betrieb eines Sportplatzes Lärmbelastigungen entstehen, die eine Wertminderung seines Grundstückes hervorrufen würden und meldet vorsorglich Schadenersatzansprüche an. Sein Grundstück sei zudem grundbuchlich gegen Lärmbelastigung besonders geschützt;

6. Herrn Klaus Hahn als Eigentümer des Grundstücks Württembergallee 5-6 mit Schreiben vom 6. Januar 1965 und 2. Februar 1965.

In seinem ersten Schreiben bestreitet Herr Hahn zunächst die Notwendigkeit, das Grundstück Bayernallee 45-46 für Anlagen für Schulzwecke in Anspruch zu nehmen und wiederholt sinngemäß die bereits von Herrn Dr. Beule gegen die Standortvergrößerung vorgebrachten Bedenken.

In seinem zweiten Schreiben beschränkt sich Herr Hahn jedoch darauf anzuregen, daß die von dem Sportplatz ausgehende Lärmbelastigung nach Möglichkeit etwa durch den Bau einer Mauer oder durch das Anpflanzen von Hecken und Tannen gemindert werden sollte.

Grundsätzlich ist zu den Bedenken und Anregungen folgendes zu bemerken:

Nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau - DIN 18031 vom März 1960 - ist für die Erich-Hoepner-Schule - bezogen auf die Schülerzahl - eine Grundstücksgröße von mindestens 11 250 m² erforderlich, - wie bereits unter II. „Inhalt des Planes“ dargelegt. - Außerdem ist für eine Schule dieser Größe ein Schulsportplatz mit den Abmessungen von 60 x 90 m - mindestens jedoch 50 x 60 m - erforderlich.

Das Grundstück Bayernallee 4 ist jedoch nur 7973 m² groß.

Als der Bau der Schule im Jahre 1954 begonnen wurde, herrschte große Schulraumnot, die z. T. Schichtunterricht erforderlich machte. Diesem Notstand mit den zur Verfügung stehenden Mitteln schnell abzuwehren, war damals eine vordringliche Aufgabe. Die Schule mußte daher gebaut werden, obwohl bekannt war, daß der Standort noch zu klein war, um allen Erfordernissen zu genügen. Ein besser geeignetes Gelände stand jedoch nicht zur Verfügung.

Nachdem die Vorstellungen über den Flächenbedarf von Schulen in der DIN 18031 ihren Niederschlag gefunden hatten und die finanziellen Voraussetzungen günstiger geworden sind, wurde der Bebauungsplan aufgestellt, um die Schule mit den Flächen auszustatten, die für sie erforderlich sind. Hierfür kommen jedoch nur mittelbar oder unmittelbar angrenzende Grundstücke in Frage. Die Grundstücke Bayernallee 5 und Bayernallee 45-46 sind die einzigen freien Grundstücke, die diesen Anforderungen entsprechen, wobei das Überqueren der Bayernallee in Kauf genommen werden kann, da es sich um eine vergleichsweise ruhige Wohnstraße handelt und die Schüler im Alter zwischen 12 und 19 Jahren sind.

Die Grundstücke müssen wegen des großen Flächenfehls bedarfs voll in Anspruch genommen werden.

Ein Ausweichen auf den Fürstenplatz kann nicht in Betracht gezogen werden, da der als öffentliche Grünfläche angelegte Platz dann der Allgemeinheit verlorengehen würde. Der vorhandene Spielplatz ist zu klein, um als Schulsport- und -sportplatz in Frage zu kommen. Ein Ausweichen auf den Sportplatz zwischen Preußenallee und Länderallee muß ebenfalls außer Betracht bleiben, da dieses Gelände nur zwischenzeitlich als Sportgelände dient und für den Bau einer weiteren Schule vorgesehen ist.

Zu der befürchteten Lärmbelästigung wird bemerkt, daß Schulen ursächlich zu Wohn- oder Mischgebieten gehören, in diesen Gebieten nach der Baunutzungsverordnung zulässig sind und auch fast ausschließlich dort errichtet werden. Davon abgesehen gehen die Störungszeiten über die Vormittagsstunden oder die kurzen Pausenzeiten kaum hinaus. Diese Störungen sind unvermeidliche Folgen des menschlichen Zusammenlebens und können den Bewohnern der benachbarten Gebäude durchaus zugemutet werden.

Zu den einzelnen Bedenken und Anregungen ist ergänzend zu bemerken:

Zu 1.:

Das private Interesse der Eigentümerin an der Verwendung des Grundstücks Bayernallee 45-46 für eine Erweiterung ihres Hauses auf dem angrenzenden Grundstück Bayernallee 47-48 und für Stellplätze mag seine Berechtigung haben, muß aber gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Anlegung eines Schulspielplatzes zurücktreten. Auch überwiegt dieses Interesse das Interesse an der Abdeckung des Brandgiebels des benachbarten Wohnhauses.

Die Höhenlage des Grundstücks Bayernallee 45-46 steht der Nutzung als Schulspielplatz nicht entgegen.

Zu 5.:

Der von Herrn Wichmann vorgebrachte besondere Schutzanspruch bezog sich auf eine Eintragung im Grundbuch, die bereits im Jahre 1958 gelöscht worden ist.

Zu 6.:

Ob und in welcher Form die von Herrn Hahn angeregten baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zur Abwendung

oder Minderung von Lärmbelästigungen zu verwirklichen sind, muß unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei Durchführung der Planungsmaßnahme geklärt werden.

Die Bedenken zu 1 bis 6 mußten daher zurückgewiesen werden.

Entschädigungsfragen können im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden. Ihre Klärung muß gegebenenfalls einem gesondert zu führenden Entschädigungsfeststellungsverfahren vorbehalten 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. 757); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach Angaben des Bezirksamtes Charlottenburg betragen die Kosten für den Erwerb der Grundstücke, für die Anlegung des Schulspielplatzes und für die Befestigung und Begrünung der Freiflächen und Stellplatzflächen zusammen etwa 460 000 DM.

Die Mittel sind haushaltsmäßig noch nicht erfaßt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 5. August 1966

Der Senat von Berlin

Albertz
Bürgermeister

Schwedler
Senator
für Bau- und Wohnungswesen