



Drucksachen

des Abgeordnetenhauses von Berlin

Ausgegeben am 6. 1. 1967

IV. Wahlperiode

Nr. 1768

**Vorlage — zur Kenntnisnahme —
gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-79
für die Grundstücke
Derfflingerstraße 8-10 und 11 (teilweise),
Ulmenstraße 1-6 sowie
Buchenstraße 2-4 und 5-7 (teilweise)
im Bezirk Tiergarten**

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 II-79
für die Grundstücke
Derfflingerstraße 8-10 und 11 (teilweise),
Ulmenstraße 1-6 sowie Buchenstraße 2-4 und 5-7 (teilweise)
im Bezirk Tiergarten**

Vom 29. Dezember 1966

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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-79 vom 31. Mai 1966 für die Grundstücke Derfflingerstraße 8-10 und 11 (teilweise), Ulmenstraße 1-6 sowie Buchenstraße 2-4 und 5-7 (teilweise) im Bezirk Tiergarten, der den durch Verordnung vom 18. Februar 1965 (GVBl. S. 322) festgesetzten Bebauungsplan II-60 für das Gelände südlich des Landwehrkanals zwischen Budapester Straße, Keithstraße, Wichmannstraße, Einemstraße, Kurfürstenstraße, Buchenstraße, Lützowstraße und Lützowufer im Bezirk Tiergarten teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Tiergarten, 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

Der geplante Ausbau des Flughafens Tegel und die damit zu erwartenden Störungen durch den zunehmenden Flugbetrieb erfordern die baldige Verlegung des am Südrand des Flughafens gelegenen Französischen Gymnasiums auf

ein anderes, möglichst baureifes Gelände, um weiterhin einen geregelten Ablauf des Schulbetriebes zu gewährleisten.

Bei der Auswahl eines neuen Standortes war ferner zu beachten, daß diese Schule besonderer pädagogischer Prägung wegen ihrer überbezirklichen Bedeutung und ihrer Tradition eines zentral und verkehrsgünstig gelegenen Geländes bedarf. Der gewählte Standort entspricht diesen Voraussetzungen; er ist durch seine Lage im Bereich der Innenstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Diplomatenviertel besonders geeignet, die Bedeutung der Schule in angemessener Form hervorzuheben.

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme der noch in Privateigentum stehenden Grundstücke für den Schulneubau und regelt gleichzeitig Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Das Gelände liegt nach der vorbereitenden Bauleitplanung – Neufassung des Baunutzungsplanes vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) – im allgemeinen Wohngebiet, Baustufe II/3.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt für die in seinem Geltungsreich gelegenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als Art der baulichen Nutzung eine dem Kerngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 2,0 bestimmt. Die Bebauungstiefe wurde durch Planergänzungsbestimmung geregelt. Die Abweichung der Gebietsart und des Nutzungsmaßes von den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung. Sie entspricht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung im Zuge des Citybandes, in dessen mittlerem und ostwärtigem Bereich zwischen Ernst-Reuter-Platz und südlicher Friedrichstadt die Ansiedlung zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Handel und Industrie, Kultur und Verwaltung vorgesehen ist.

Drei Grundstücke der Standortfläche sind noch mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die dem Charakter dieses früheren Villenviertels entsprechen. Zwei der bebauten Grundstücke – Ulmenstraße 4 und Derfflingerstraße 10 Ecke Buchenstraße – stehen noch in Privateigentum.

Die Ulmenstraße (bisher öffentliches Straßenland), die zur Erschließung nicht mehr benötigt wird und eingezogen werden soll, und die Buchenstraße (bisher Privatstraße), deren Fläche im Eigentum Berlins steht, wurden in die überbaubare Fläche einbezogen.

Die auf der ausgewiesenen 22 790 m² großen Fläche zu errichtenden Gebäude der Schulanlage werden 34 Klassen mit etwa 860 aus allen Teilen Berlins kommenden Schülern aufzunehmen haben. Nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18 031 – vom März 1960 ergibt sich für 860 Schüler eine notwendige Standortgröße von etwa 21 500 m², zuzüglich einer nutzbaren Spielfläche von 60 × 90 m = 5400 m² und eines Nebenplatzes für Leichtathletik und Gymnastik von etwa 1600 m². Durch die im preisgekrönten Wettbewerbsentwurf vorgesehene gestraffte Bebauung mit bis zu 6 Geschossen

ist sichergestellt, daß trotz der an sich zu geringen Grundstücksgröße die notwendigen Spielflächen zur Verfügung stehen.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufluchtlinien sowie eine Baugrenze wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

Für Teilflächen der Grundstücke Buchenstraße 5 und 6 wurden die Festsetzungen des am 18. Februar 1965 festgesetzten Bebauungsplanes II-60 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden vorgenommen. Lediglich die Bedenken der Industrie- und Handelskammer zu Berlin gegen die Größe des Schulstandortes, die mit Rücksicht auf das zum Teil gewerblich genutzte Grundstück Derfflingerstraße 10 geäußert wurden, konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Bebauungsplan am 22. Juni 1966 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 18. Juli bis 17. August 1966 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht

- 1.1 von Herrn Rechtsanwalt und Notar Dr. Helmut Ruge und Herrn Rechtsanwalt Horst Gerlach für Frau Elizabeth Malek-Ullstein, Miteigentümerin des Grundstücks Ulmenstraße 4, mit Schreiben vom 15. und 16. August 1966 und
- 1.2 von Herrn Rechtsanwalt Klaus Stellmacher für Herrn Dr. Kurt Ullstein, Miteigentümer des Grundstücks Ulmenstraße 4, mit Schreiben vom 16. August 1966;
2. von Frau A. Gilka, Miteigentümerin der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke Derfflingerstraße 20 und 20 a, mit Schreiben vom 15. August 1966 und
3. von der Fa. Gebr. Böhler & Co. AG., Düsseldorf, Eigentümerin des außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücks Derfflingerstraße 15, mit Schreiben vom 15. August 1966.

Zu 1.:

Die Bedenken richten sich gegen die beabsichtigte Einbeziehung des Grundstücks in den Standort für das Französische Gymnasium.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß

- a) der Vater der Eigentümer, Dr. Franz Ullstein, das Haus von dem Architekten Lessing im Jahre 1911 errichten und in den zwanziger Jahren von Prof. Paul Zucker umbauen ließ. Die Eigentümer wären dort aufgewachsen und hätten das Haus nach 1933 schon einmal verlassen müssen. Erst im Jahre 1953 hätten sie es im Wege der Restitution zurückerhalten. Frau Malek-Ullstein halte sich alljährlich in einer ihr gehörenden Wohnung im Hause auf, das auch ihrem Sohn als ständiger Wohnsitz diene; sie erwäge, ihren Lebensabend dort zu verbringen und auch Herr Dr. Kurt Ullstein beabsichtige, später aus Brasilien nach Berlin übersiedeln. Das Gebäude sei zudem Sammelpunkt der durch die Ereignisse der letzten Jahrzehnte zerrissenen Familie. Eine nochmalige Vertreibung sei nicht zu vertreten;
- b) die Einbeziehung ihres Grundstücks in den Standort weder erforderlich noch zulässig sei, da die Entwürfe mehrerer am Wettbewerb für den Neubau der Schule beteiligter Architekten eine Bebauung dieses Grundstücks nicht vorsähen. Dies erscheine auch unter dem Gesichtspunkt des Schutzes von Baudenkmalen geboten, da das in Berlin nahezu einzigartige Haus erhaltungswürdig sei.

Der Nachweis, daß das als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Gelände in voller Größe benötigt werde, sei nicht erbracht, so daß das Grundstück Ulmenstraße 4, für das eine anderweitige Erschließung durchaus möglich wäre, als privates Baugrundstück erhalten bleiben könne;

- c) das Grundstück zum sogenannten „Kielgenviertel“ gehöre, dessen Bebauung urkundlich ausschließlich für Wohnzwecke gesichert sei. Das Gelände müsse daher als allgemeines Wohngebiet gewidmet bleiben und der Bebauungsplan dürfe sich nicht über die privatrechtlichen Grundstücksbelastungen hinwegsetzen;
- d) zwar nicht in Abrede gestellt werde, daß ein zentraler Standort für den Neubau des Französischen Gymnasiums in Berlin zweckmäßig sei, jedoch nicht eingesehen werden könne, daß gerade die in Aussicht genommenen Grundstücke, von denen noch 7 – davon 3 bebaut – in Privateigentum stünden, für den Standort in Anspruch genommen werden müßten. Zwischen dem Tiergarten und dem Landwehrkanal seien ausreichend große, im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Flächen für den Schulneubau vorhanden.

Es erscheine zudem fraglich, ob die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr nach dem Ausbau der Schnellverkehrsstraße geringer sei als die Geräuschbelastung, die künftig vom Flughafen Tegel ausgehe.

Bei gerechter Abwägung der privaten Interessen und der öffentlichen Belange erscheine die beabsichtigte Inanspruchnahme des Grundstücks nach § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes nicht gerechtfertigt und es ergebe sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Zu 2.:

Es wurde gefordert, daß der frühere Villencharakter der für den Standort ausgesonderten Grundstücke erhalten bleiben müsse und die Grundstücke Derfflingerstraße 8-11 keinesfalls in geschlossener Bauweise bebaut werden dürften. Geplante Baukörper mit einer höheren Zahl der Vollgeschosse als die bisherigen Gebäude müßten einen Abstand von mindestens 20 m von der Straßenverkehrsfläche einhalten. Gegen die u. U. beabsichtigte Errichtung eines Hochhauses werde „Einspruch“ erhoben.

Weiter wurde ausgeführt, der beabsichtigte Abriß von drei alten, erstklassig gebauten, zum Teil mit erheblichem Kostenaufwand wiederhergestellten Villen mit einer Vielzahl von Wohnungen sei in Anbetracht der großen Zahl von Wohnungsuchenden nicht vertretbar.

Zudem müßten die schönen alten Straßenbäume der Derfflingerstraße, der Ulmenstraße und der Buchenstraße erhalten bleiben.

Es dürfte möglich sein, für das Vorhaben ein unbebautes Gelände, z. B. im Bereich zwischen Lützowstraße und Lützowufer, zu finden.

Zu 3.:

Es wird die Befürchtung geäußert, daß durch die geplante Schule unzumutbare Lärmbelastungen für die auf dem Grundstück befindliche Verkaufsniederlassung des Unternehmens und einige dort wohnende Mieter entstehen könnten.

Der Firma sei mitgeteilt worden, daß das Grundstück etwa im Jahre 1975 für den Ausbau der sogenannten Südtangente benötigt werde. Die zu diesem Zeitpunkt notwendig werdende Veräußerung des Grundstücks an Berlin müsse von der Gestellung eines Ersatzgrundstücks abhängig gemacht werden. Da – wie vom Bezirksamt mitgeteilt worden sei – ein solches nicht zur Verfügung stünde, werde angeregt, eine für die Zwecke des Unternehmens benötigte Teilfläche von etwa 2500 bis 3000 m² von dem geplanten Schulstandort als Ersatzfläche abzutrennen.

Zu den vorgebrachten Bedenken ist folgendes auszuführen:

Zu 1.:

- a) Bei vollem Verständnis für das Anliegen der Eigentümer ist bei Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange den Eigentümern ein Opfer für die Allgemeinheit im Interesse der kulturellen Entwicklung der Stadt zuzumuten. Die Lage der Schule gerade in diesem Bereich soll dazu beitragen, daß die Anstalt auch im Hinblick auf die Wiedervereinigung weiterhin ihre führende Rolle in Berlin in vollem Umfange beibehalten kann.

- b) Die aus dem Architekten-Wettbewerb für den Neubau des Französischen Gymnasiums in Berlin hervorgegangenen preisgekrönten Entwürfe und Ankäufe sehen eine Erhaltung des Gebäudes auf dem Grundstück Ulmenstraße 4 nicht vor. Auch konnte das Gebäude nach den erst kürzlich abgeschlossenen Untersuchungen des Landeskonservators bei voller Würdigung der Leistungen der Architekten Lessing und Prof. Zucker in die Liste der Baudenkmale – Anlage zu § 14 Abs. 6 der Bauordnung für Berlin vom 29. Juli 1966 (GVBl. S. 1175) – nicht aufgenommen werden.

Für den Schulstandort muß eine der Schülerzahl angemessene Grundstücksfläche bereitgestellt werden. Da das vorgesehene Gelände zur Deckung des unabwiesbaren Flächenbedarfs gerade noch ausreicht, andererseits aber – wie bereits ausgeführt – noch unter der nach DIN 18 031 erforderlichen Größe bleibt, kann auf die Inanspruchnahme des Grundstücks Ulmenstraße 4, das in den Standort einschneidet, nicht verzichtet werden. Eine Herausnahme des Grundstücks Ulmenstraße 4 ist daher nicht zu vertreten.

- c) In einem im Jahre 1954 ergangenen Urteil des Kammergerichts ist zur Frage der Wirksamkeit der gleichen Grunddienstbarkeit für ein anderes, im Kielganzviertel gelegenes Grundstück ausgeführt worden, daß die durch die Eintragung der Grunddienstbarkeit geschützten privaten Interessen der Berechtigten, die insbesondere in der Richtung der Erhaltung eines ruhigen Villenviertels lagen, durch die Entwicklung, die dieses Viertel genommen habe, überholt seien und das Kielganzviertel seinen eigentlichen Charakter schon vor dem Jahre 1939 außer durch die Ausweitung des Verkehrs insbesondere dadurch verloren habe, daß die Villen in großem Umfang zu Geschäftszwecken benutzt wurden. Diese Feststellungen treffen heute in verstärktem Maße zu.

Gegenüber den zwingenden öffentlichen Interessen müssen sonach bei der Festsetzung des Bebauungsplanes die unter völlig anderen Voraussetzungen als privatrechtliche Regelungen eingetragenen, inhaltlich inzwischen jedoch überholten Grunddienstbarkeiten unberücksichtigt bleiben. Sie stehen der Festsetzung des Geländes als dem Kerngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche nicht entgegen.

- d) Auf dem für den Neubau des Französischen Gymnasiums vorgesehenen Standort, der aus 15 Grundstücken besteht, von denen 13 sich bereits im Eigentum Berlins befinden, sind durch Kriegseinwirkungen sämtliche Gebäude bis auf drei zerstört worden. Bedingt durch die Lage im Bereich der City bestand wenig Aussicht, im Zuge des Wiederaufbaues den alten Villencharakter wiederherzustellen. Da in Änderung der bisherigen Wohnstruktur mit einer weiteren starken gewerblichen Durchdringung unter wesentlicher Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke gerechnet werden mußte, war es in Kenntnis der Entwicklung, die in den angrenzenden Gebieten zu beobachten war, für Berlin naheliegend, in diesem verkehrsgünstig gelegenen Bereich bei geringstmöglichem Eingriff in das Privateigentum eine entsprechende Anzahl zum Teil ungenutzter Grundstücke für die Unterbringung des Französischen Gymnasiums zu erwerben.

Aus der zentralen Lage des Bezirks Tiergarten zu den übrigen Bezirken werden sich sowohl für die französischen Schüler aus den Bezirken Wedding und Reinickendorf als auch für die anderen Schüler aus allen Teilen Berlins für den Schulweg günstige Wegzeiten und Verkehrsverbindungen ergeben.

Auf die vorgeschlagenen Ersatzflächen kann nicht zurückgegriffen werden, da diese insbesondere für

Baufaufgaben des Bundes, der Bundesländer und ausländischer Staaten – also ebenfalls für öffentliche Zwecke – benötigt werden.

Geräuschbelästigungen von der Südtangente sind nicht zu befürchten, da die Baukörper entsprechend der Situation geplant sind und eine Abpflanzung zur Südtangente hin möglich ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben u. a. die abschabaren Bedürfnisse weitgehend zu berücksichtigen und auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Schulverhältnisse zu gewährleisten.

Unter gerechter Abwägung aller Gesichtspunkte konnte den Bedenken und Anregungen daher nicht entsprochen werden.

Die Miteigentümerin hatte in früheren Verhandlungen die Bereitschaft geäußert, u. U. einen Tausch des Grundstücks gegen ein gleichwertiges Objekt in Westend, Dahlem oder Grunewald zu erwägen. Bisher konnte ein solches Ersatzgrundstück nicht beschafft werden. Das Grundstücksamt Tiergarten und der Senator für Finanzen sind jedoch weiterhin bemüht, ein anderes wertgleiches Grundstück bereitzustellen. Das Grundstücksamt hat ferner die Interessenvertreter gebeten, im Einvernehmen mit den Eigentümern nach Festlegung des für das Objekt Ulmenstraße 4 zu erzielenden Kaufpreises namhafte Immobilienmakler um den Nachweis geeigneter Ersatzobjekte zu bitten.

Die mit der Inanspruchnahme des Grundstücks zusammenhängenden Fragen der Entschädigung können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden; sie müssen dem hierfür vorgesehenen besonderen Verfahren vorbehalten bleiben.

Zu 2.:

Zu den Bedenken und Anregungen ist unter Hinweis auf die Ausführungen zu den Bedenken und Anregungen zu 1. c) und d) zu bemerken, daß sich der auf den Grundstücken geplante Neubau des Französischen Gymnasiums mit seinen baulichen und sonstigen Anlagen in den Rahmen der geltenden baurechtlichen und sonstigen Vorschriften einordnen wird.

Für die weitmögliche Erhaltung des Bestandes der zu schützenden Bäume wird auch hier Sorge getragen werden.

Nur insoweit können die Bedenken und Anregungen daher berücksichtigt werden.

Zu 3.:

Schulbauten gehören nach der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087) im allgemeinen Wohngebiet – diese Art der baulichen Nutzung war für das Gelände nach der bisher geltenden verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen – zu den Anlagen, die ausnahmsweise zugelassen werden können. In der nunmehr verbindlich festgesetzten Nutzungsart Kerngebiet sind sie als allgemein zulässige Anlagen anzusehen. Auch nach der Baunutzungsverordnung gehört eine Schule zu den im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen und damit – von der Geräuschbeeinträchtigung her gesehen – zumutbaren Anlagen.

Die Ersatzlandfragen, die im Zusammenhang mit der später notwendig werdenden Inanspruchnahme des Grundstücks durch Berlin für den in Aussicht genommenen Bau einer Schnellverkehrsstraße (Südtangente) stehen, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geklärt werden. Sie müssen ggf. einem gesonderten Entschädigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Die Inanspruchnahme eines Teiles der im Bebauungsplan als Standort für eine Schule festgesetzten Fläche als Ersatzfläche scheidet ohnehin aus, da – wie bereits unter II. und zu den Bedenken und Anregungen zu 1 b) ausgeführt – die Beibehaltung der vorgesehenen Standortgröße zur Durchführung des Projektes zwingend notwendig ist.

Die Bedenken und Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden.

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).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Einnahmen und sächliche Ausgaben:

Nach überschläglichen Ermittlungen des Bezirksamtes betragen die Kosten

1. für den Erwerb der für den Schulstandort benötigten privaten Grundstücke einschließlich der Entschädigungen etwa 1 250 000 DM
2. für die Abräumung der bebauten Grundstücke einschließlich der Entschädigungen für die zu räumenden Wohnungen etwa 143 500 DM
3. für den Bau der Schulanlage etwa 14 000 000 DM.

Die Mittel zu 1. und 2. werden vorerst aus dem Sonderkonto J 3100 HSt. 804 bestritten und später aus den entsprechenden Fachhaushalten erstattet; die Mittel zu 3. werden

- a) für den ersten, vom Rechnungsjahr 1967 an durchzuführenden Bauabschnitt in Höhe von etwa 10 000 000 DM von der Berliner Flughafen G.m.b.H. getragen,
- b) für den zweiten, vom Rechnungsjahr 1969 ab durchzuführenden Bauabschnitt in Höhe von etwa 4 000 000 DM zu gegebener Zeit in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.

In den Kosten sind die Mittel für die Beseitigung des entbehrlich werdenden Straßenlandes enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 3. Januar 1967

Der Senat von Berlin

Albertz	Schwedler
Reg. Bürgermeister	Senator
	für Bau- und Wohnungswesen