



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

Vorgang

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-36-1 für die Grundstücke Bundesallee 49-50 und Straße am Schoelerpark 20 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:

Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-36-1 für die Grundstücke Bundesallee 49-50 und Straße am Schoelerpark 20 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 12. Dezember 1973

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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-36-1 vom 28. Februar 1972 für die Grundstücke Bundesallee 49-50 und Straße am Schoelerpark 20 im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung vom 8. Februar 1964 (GVBl. S. 245) festgesetzten Bebauungsplan IX-36 für die Grundstücke westlich der Bundesallee zwischen Wilhelmsaue und Hildegardstraße einschließlich Volkspark (teilweise) 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 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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-36-1 gelegenen Grundstücke sind durch den Bebauungsplan IX-36-1 als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt worden. Nach dem Ergebnis der Standortuntersuchungen für die Schulplanung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 30. Juli 1965 konnte auf die planerische Sicherung eines Teiles dieser Schulstandortfläche verzichtet werden.

Es besteht jedoch nach wie vor ein Fehlbedarf an Schulsportflächen, zu dessen Deckung der restliche Standortbereich, das Grundstück Straße am Schoelerpark 20, benötigt wird. Das nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigte Grundstück Bundesallee 49-50 konnte dagegen dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Es ist im Hinblick auf die veränderte Planungskonzeption bereits von Berlin an die Werner Bockelmann-Haus GmbH. mit dem Ziel veräußert worden, mit Unterstützung des Hilfswerks Berlin ein gemeinnütziges Seniorenzentrum zu errichten. Die gegliederte und bis zu 18 Vollgeschossen gestaffelte Neubebauung soll an dieser im Stadtbild hervortretenden Stelle zu einer lebendigeren städtebaulichen Gestaltung beitragen.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der dem Planungsziel entsprechenden Vorhaben zu schaffen. Er regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Im Vorgriff auf die Festsetzung dieses Bebauungsplanes könnte das Vorhaben der Werner Bockelmann-Haus GmbH. bereits bauaufsichtlich genehmigt und fertiggestellt werden.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 3. Änderungsplan vom 8. September 1972 (Abl. 1973 S. 1103), sind die Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen u. a. fest:

1. das berlineigene gegenwärtig noch kleingärtnerisch genutzte Grundstück Straße am Schoelerpark 20 bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als dem allgemeinen Wohngebiet zugehöriges Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/Schulsportplatz“, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschoßflächenzahl 1,5;
2. für das Baugrundstück Bundesallee 49-50 der Werner Bockelmann-Haus GmbH. die überbaubare Grundstücksfläche (Baukörperausweisung) für eine ein- bis achtzehngeschossige bauliche Anlage unter Angabe der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschoßfläche.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde u. a. geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschoßfläche nicht überschritten wird,
- b) die Bebauungstiefe im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf 30,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu der rückwärtigen Grundstücksgrenze zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Das die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 über-

schreitende Maß der baulichen Nutzung für das Bauvorhaben der Werner Bockelmann-Haus GmbH mit einer Geschoßflächenzahl von etwa 2,1 steht im Zusammenhang mit der Absicht, das bisher unbebaute Grundstück in dem innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebiet in Anbetracht seiner Lage aus städtebaulichen Gründen einer intensiveren baulichen Nutzung zuzuführen. Die Anhebung des Nutzungsmaßes ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt. Die bevorzugte Lage des Baugrundstücks an dem ausgedehnten, sich über mehrere Bezirke erstreckenden Grünzug mit seinen vielfältigen Möglichkeiten der Kommunikation war neben den durch zahlreiche U-Bahn- und Autobuslinien gegebenen überaus günstigen Anschlüssen an die öffentlichen Verkehrsmittel für die höhere Nutzung bestimmend. Für den Standort des Altenwohnheimes an dieser Stelle sprechen daher öffentliche Belange.

Zudem werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und auch die Bedürfnisse des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Die geringe Zahl der erforderlichen Stellplätze wird ebenerdig auf dem Baugrundstück untergebracht, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die verbleibenden Grün- und Freiräume ergeben zusammen mit dem unmittelbar angrenzenden Volkspark ausreichend große Freizeit- und Bewegungsflächen für die Heimbewohner.

Sonstige öffentliche Belange stehen der höheren Nutzung nicht entgegen. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen Baugrenzen auf und ersetzt die bereits durch den Bebauungsplan IX-36 an der Bundesallee festgesetzte Straßengrenzungsline und eine an der Straße am Schoelerpark festgesetzte Baugrenze.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 4. Mai 1972 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 13. Juni bis 13. Juli 1972 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vom Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler Berlin-Wilmersdorf e. V. vorgebracht; sie richten sich im wesentlichen gegen die Festsetzung des noch kleingärtnerisch genutzten Grundstücks Straße am Schoelerpark 20 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/Schulsportplatz“ und gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme für diesen Zweck.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß es sich bei diesem Grundstück um den restlichen Teil der Kleingartenkolonie „Bundesallee“ handle und der größere an der Bundesallee gelegene Teil der Bockelmann-Stiftung für ihr Bauvorhaben freiwillig zur Verfügung gestellt worden sein. Hierbei sei ausdrücklich vereinbart worden, daß der Restteil von 18 Parzellen als Kleingartenkolonie bestehen bleiben könne.

Es erscheine zudem sinnvoller, die Kleingärten auf dem Grundstück als Grün- und Ruhezone für die im benachbarten Seniorenzentrum der Bockelmann-Stiftung lebenden Bewohner zu erhalten. Die im angrenzenden Volkspark vorhandenen Sportplätze für den Schulsport an den umliegenden Schulen müßten ausreichen, da sie während der Schulzeit sicher nicht von der Allgemeinheit genutzt werden. Der Bebauungsplan sei im übrigen nicht vor Einholung der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit dem Kleingartenbeirat beim Senator für Bau- und Wohnungswesen abgestimmt worden.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird folgendes bemerkt:

Nach Prüfung der Sachlage unter Abwägung der öffentlichen Belange und der damit verbundenen Absicht, das Grundstück Straße am Schoelerpark 20 für Zwecke des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Schule/Schulsportplatz“ zu nutzen, um zu einer ausreichenden Versorgung der umliegenden Schulen mit Sportflächen beitragen zu können, und des Interesses der Kleingärtner an der Erhaltung ihrer Parzellen mußte der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung der Vorrang gegeben werden. Das zur Zeit noch kleingärtnerisch genutzte, im Eigentum Berlins stehende Grundstück ist, wie unter I. – Veranlassung des Planes – dargelegt, bereits im Bebauungsplan IX-36 als Schulstandort festgesetzt und im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Aus den unter I. erwähnten Gründen konnte auf die Verwendung des Grundstücks Bundesallee 49-50 für diesen Zweck verzichtet werden. Die Inanspruchnahme des Grundstücks Straße am Schoelerpark 20 für Schulzwecke ist jedoch unumgänglich. Das Grundstück wird für den Bau einer Turnhalle und für die Schaffung von Sportfreianlagen benötigt. Nach Angaben des Senators für Schulwesen sind die umliegenden Schulen – zwei Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule sowie zwei Gymnasien – nicht ausreichend mit Turnhallen versorgt. Laut Stundenplan müssen in den betreffenden Schulen insgesamt 362 Stunden Sportunterricht je Woche erteilt werden, so daß sich danach bei einer Belegung von 32 Wochenstunden je Halle ein Bedarf von etwa 11 Turnhallen ergibt. Es stehen aber nur 8 Turnhallen zur Verfügung, so daß ein ordnungsgemäßer Sportunterricht nicht möglich ist.

Die auf dem Grundstück vorgesehene Einrichtung ist somit unbedingt erforderlich, um den Bedarf annähernd decken zu können. Im übrigen entspricht die Vermutung des Bezirksverbandes, daß die im Volkspark vorhandenen Sportflächen während der Schulzeit von den Schulen nicht voll genutzt werden, nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Bis auf die Friedrich-Ebert-Schule verfügen die anderen Schulen über keine Sportflächen auf den eigenen Schulgrundstücken und sind somit auf die Benutzung der Sportplätze im Volkspark angewiesen. Sie werden über die ganze Woche von diesen Schulen voll genutzt.

Zu der Auffassung des Kleingärtnerverbandes, daß vor der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan eine Beteiligung des Kleingartenbeirates notwendig gewesen sei, ist zu bemerken, daß die Planungsabsicht, das Grundstück Straße am Schoelerpark 20 zu gegebener Zeit einer baulichen Nutzung für Schulzwecke zuzuführen, bereits durch den Bebauungsplan IX-36 im Jahre 1964 festgelegt worden ist.

Der Bebauungsplan IX-36-1 hatte zudem im November 1972, d. h. zu dem Zeitpunkt der Einigung über die Art und

Weise der Information des Kleingartenbeirates über Bauleitpläne, mit seiner öffentlichen Auslegung und dem Vorbringen von Bedenken durch den Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler einen Stand erreicht, der eine gerechte Interessenabwägung zuließ und auch unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan IX-36 eine nachträgliche Beteiligung des Kleingartenbeirates nicht mehr erforderte. Sinn und Zweck der Information des Kleingartenbeirates ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens die nach § 1 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes zu treffende Interessenabwägung verwaltungsintern zu fördern. Die Beteiligung ist kein gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Zusage über die Erhaltung der restlichen 18 Parzellen ist weder von dem dafür zuständigen Grundstücksamt noch vom Gartenbauamt des Bezirks noch vom Senator für Bau- und Wohnungswesen gegeben worden. Eine derartige Zusage wäre mit Rücksicht auf die Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung und nach den Festsetzungen im Bebauungsplan IX-36 auch nicht zulässig gewesen. Hinzu kommt, daß das Grundstück Straße am Schoelerpark zu keinem Zeitpunkt seine Baulandqualität verloren hat.

Die Festsetzung des Grundstücks als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mußte aus den vorgenannten Gründen beibehalten werden. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnten daher nicht berücksichtigt werden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Nach Angabe des Bezirksamtes werden die Kosten für die im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf vorgesehenen baulichen Anlagen zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 2. Januar 1974

Der Senat von Berlin

Neubauer
Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen