

Der Senat von Berlin

BauWohn-II E 26-6142/VII-229

Fernruf: bei Durchwahl 867 - 47 53

intern (95) - 47 53

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-229

im Bezirk Charlottenburg

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-229 im Bezirk Charlottenburg

Vom 11. November 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-229 vom 1. November 1983, mit Deckblättern vom 20. Januar 1989 und 12. April 1991, für das Gelände zwischen Seelingstraße, Nehringstraße, Knobelsdorffstraße und Danckelmannstraße im Bezirk Charlottenburg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Knobelsdorffstraße in einem Gebiet, das durch die Erste Ordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973, S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184) als Sanierungsgebiet Charlottenburg - Klausenerplatz - förmlich festgelegt worden ist.

Der Baublock gehörte zu einem Bereich, der nach drei Siedlungsphasen einer Neuordnung dringend bedurfte, um zwischenzeitlich entstandene städtebauliche Mißstände, wie zu enge Bebauung mit teilweise schlechter Belichtung und Belüftung sowie ungenügende sanitäre Einrichtungen und unzureichende Freiflächen, mit Hilfe von Maßnahmen der Stadterneuerung zu beseitigen.

Für das Sanierungsgebiet Charlottenburg - Klausenerplatz - wurde 1973/1974 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Sieger dieses Wettbewerbes war die AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung.

Ihr städtebauliches Konzept sah vor, unter Berücksichtigung stadtbildpflegerischer Gesichtspunkte die repräsentativen Blockrandbebauungen zu erhalten (mit Ausnahme des Gebäudes Nehringstraße 8) und zu modernisieren, den größten Teil der Seitenflügel und Hinterhäuser abzureißen, um für die Bewohner ausreichende Frei- und Bewegungsflächen zu gewinnen, den Schulstandort zu vergrößern, um auf ihm Schulerweiterungsbauten unterzubringen und erforderliche Frei- und Bewegungsflächen anlegen und entlang der Nehringstraße weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Stadtbücherei, Gesundheitsfürsorgestelle) als Blockrandschließung errichten zu können.

Nach dem Neuordnungskonzept für die Bebauung und Nutzung des Sanierungsgebietes Klausenerplatz erschien in diesem schon 1962 überwiegend bebauten Gebiet eine im Rahmen der Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 liegende bauliche Nutzung der dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Blockränder unter Anwendung der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 städtebaulich gerechtfertigt.

Da öffentliche Belange dieser Nutzung nicht entgegenstehen, wurde bereits im 9. Änderungsplan vom 20. September 1976 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1983 S. 242) außerhalb des Schulstandortes das Maß der baulichen Nutzung für das allgemeine Wohngebiet mit der GFZ 2,0 dargestellt.

Im geltenden Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) ist entsprechend der Systematik dieses Planes, nach der örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen geringerer Größe nicht gesondert ausgewiesen werden, der genannte Baublock als Wohnbaufläche Typ 1 (mittlere blockbezogene GFZ bis 2,0) dargestellt. Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen sprechen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensivere bauliche Nutzung des in Rede stehenden, durch zahlreiche Buslinien, die U-Bahnlinie 1 und in der Nähe gelegene überörtliche Hauptverkehrsstraßen hervorragend erschlossenen Bereiches.

Wohnfolgeeinrichtungen, wie öffentliche Kinderspielplätze und Kindertagesstätten, sind in den angrenzenden Blöcken 128 und 130 (Bebauungsplan VII-228 und VII-230) sowie im Bereich des sogenannten "Nassen Dreiecks" (in ca. 300 m Entfernung) vorhanden beziehungsweise geplant. Durch die Entfernung von ca. 500 m zum Schloß Charlottenburg mit seinen großen Park- und Freiflächen ist dieser Bereich auch ausreichend mit gebietsnahen Grünflächen versorgt.

Es erfolgten bis 1983 Modifizierungen des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der erwähnten städtebaulichen Zielsetzungen, die insbesondere im Bereich Nehringstraße 11 - 13 den Erhalt von Seitenflügeln zur Folge hatten.

Die Sanierung und Neugestaltung des Blocks auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist weitgehend durchgeführt. Bis auf die Grundstücke Seelingstraße 29 und 37 sowie Knobelsdorffstraße 32 sind die Sanierungsmaßnahmen für die Wohnbaugrundstücke abgeschlossen. Ebenfalls durchgeführt sind der Umbau des Ledigenheimes Danckelmannstraße 46 - 47 in ein Studentenheim mit 155 Studentenwohnungen, die Erweiterungsbauten für die Nehring-Grundschule/Peter-Jordan-Sonderschule und die Neubauten für die Stadtbücherei und die Gesundheitsfürsorgestelle, in deren Obergeschossen eine zweiteilige Turnhalle für die Grundschule und ein zweiteiliger Turnsaal für Behinderte untergebracht sind.

Sah das erste Konzept der AGS aus dem Jahre 1976 noch vor, den Bestand an Wohnungen von insgesamt 895 Wohnungen (ohne Berücksichtigung des Ledigenheimes Danckelmannstraße 46 - 47) auf 357 Wohnungen zu reduzieren, so stieg diese Zahl aufgrund von Modifizierungen nach den Blockdaten von 1988 auf insgesamt 622 Wohneinheiten (inclusive der 155 Studentenwohnungen). Hiervon waren bis zu diesem Zeitpunkt 131 Wohnungen im Altbaubestand noch nicht modernisiert. Für das Wohnhaus Knobelsdorffstraße 32 wird die Modernisierung des Vorderhauses und des Seitenflügels/Hinterhauses demnächst erfolgen. Die Bebauung auf dem Grundstück Seelingstraße 37 wird zur Zeit modernisiert beziehungsweise instandgesetzt. Danach bedarf es nur noch der Modernisierung des Vorderhauses Seelingstraße 29. Die beiden Hintergebäude dieses Grundstückes genießen wie auch das Hintergebäude Danckelmannstraße 48 Bestandsschutz.

Die im Vergleich zur Ausgangssituation noch verbliebene Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten durch die Sanierungsmaßnahmen ist nicht nur auf den Abriß von Seitenflügeln und Hintergebäuden zurückzuführen, sondern auch auf die Zusammenlegung von Wohnungen.

Die Erweiterung der Nehring-Grundschule auf vier Züge war unabdingbar erforderlich, da die Raumkapazitäten des Altbaues lediglich die Beschulung von maximal 56 Kindern (zweizügig) in jeder Klassenstufe zuließ. Auch das Freiflächenangebot bedurfte der Erweiterung. Die Geburtenrate in dem von der Nehring-Grundschule zu versorgenden Gebiet lag in der Zeit vom 1. Juli 1977 bis 30. Juni 1983 bei durchschnittlich jährlich 121 Kindern (Angaben des Statistischen Landesamtes/Stand 31. Dezember 1983).

Eine vierzügige Grundschule kann in jeder Klassenstufe 4×28 (dies entspricht der gültigen durchschnittlichen Klassenfrequenz) = 112 Kinder beschulen. Das bedeutet, daß die Kapazität der auf vier Züge erweiterten Schule mittelfristig nur dann dem tatsächlichen Bedarf entspricht, wenn die Einschulungsquote künftig um weit mehr als 5 v. H. unter der durchschnittlichen Geburtenzahl des zuvor genannten Zeitraumes liegt.

Konnte die mangelnde Kapazität dieser Grundschule früher noch dadurch ausgeglichen werden, daß Schulanfänger auf Nachbarschulen verteilt wurden, so war frühzeitig absehbar, daß diese Möglichkeit aufgrund der auch in den angrenzenden Grundschuleinzugsbereichen gestiegenen Geburtenraten nicht mehr besteht.

Während im Grundschulbereich die voraussichtlichen Schülerzahlen anhand der Geburten im jeweiligen Schulbezirk ermittelt werden können, sind diese Daten für die Schulen für Lernbehinderte wegen der fehlenden Zuordnung eines abgegrenzten Wohngebietes zu jeder Schule nur insoweit brauchbar, als die Zahl der Schüler im Grundschulbereich Rückschlüsse auf die voraussichtliche Gesamtzahl der Schüler mit Lernbehinderungen ermöglicht.

Die Peter-Jordan-Schule dient der Versorgung des Kernbereichs von Charlottenburg, eines Gebietes mit einem hohen Anteil von Schülern mit Lernbehinderungen. Sie war aufgrund der lange Zeit beschränkten Raumkapazitäten jedoch nicht in der Lage, den Bedarf zu decken.

Die Planung für die Peter-Jordan-Sonderschule erfolgte unter der Vorgabe, daß gerade lernbehinderte Schüler in ihrem Wohngebiet beschult werden sollten. Hieraus ergab sich, daß je Klassenstufe zwei Klassen mit jeweils maximal 16 Schülern für die Versorgung des Kernbereiches Charlottenburgs unerlässlich sind.

Bei der Projektierung für beide Schulen wurden für die Mehrzweck-Grundschule vier Züge mit 795 Schülern, von denen 450 Ganztagesplätze erhalten, und für die Peter-Jordan-Sonder-Sonderschule zwei Züge mit 288 Schülern zugrundegelegt. Eine eventuelle spätere Erweiterung der Sonderschule um Einrichtungen für den Ganztagsbetrieb für 50 % der lernbehinderten Schüler wurde hierbei berücksichtigt.

Bei der Projektierung der Kapazität der Grundschule wurde über die sich aus der üblichen Belegungsdichte von 28 Schülern je Grundschulklasse hinaus ($28 \times 4 \times 6 = 672$ Schüler) ein Vorschulbereich mit ca. 60 Vorschülern und eine durchschnittliche Überbelegung der Grundschulklassen von 2,5 Schülern zugrundegelegt.

Nach der projizierten Kapazität für den Schulneubau ohne Schulsportplatz wäre eine Standortgröße von ca. 2,7 ha erforderlich. Unter Würdigung der Belange der Wohnraumversorgung und der im Planungsbereich Lebenden war es vertretbar, für die oben angeführten Einrichtungen, d. h. für die Schulen, die Stadtbücherei und die Gesundheitsfürsorgestelle eine nur ca. 2,0 ha große Fläche in Anspruch zu nehmen. Solche Abweichungen von den Richtwerten sind bei innerstädtischen Schulstandorten üblich und notwendig. Kompensiert wird diese Flächen Differenz durch die Höhe des Nutzungsmaßes (GFZ 1,5), die beispielsweise über dem gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung 1977 für allgemeine Wohngebiete geltenden Höchstwert liegt (bei 5geschossiger Bauweise GFZ 1,1).

Die für den Schulbetrieb erforderlichen Außenanlagen konnten bisher nicht abschließend hergestellt werden, da einige hierfür erforderlichen Freiflächen vom Land Berlin nicht freihändig zu erwerben waren. Hierbei handelt es sich insbesondere um für den Schulsport erforderliche Laufbahnen.

In der Gesundheitsfürsorgestelle ist ein Jugendgesundheitsdienst für Schüler, Säuglinge und Kleinkinder, ein Untersuchungsraum für zahnärztliche Behandlungen sowie ein Wohnsaal für Behinderte untergebracht. Der Jugendgesundheitsdienst wurde als Ersatz für die Fürsorgestelle Witzlebenstraße 34 - 35 und für die provisorisch in der Gierkezeile 9 untergebrachte Säuglings- und Kleinkinderfürsorge errichtet. Ein Untersuchungsraum für zahnärztliche Behandlungen sowie die Turnhalle für die Grundschule und ein Turnsaal für Behinderte fehlte bisher ganz.

Die Bücherei-Zweigstelle ist Ersatz für die früher im ehemaligen Ledigenheim (Danckelmannstraße 46 - 47) untergebrachte Zweigstelle. Dieses Gebäude wird - wie bereits ausgeführt - inzwischen als Studentenheim genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war und ist Rechtsgrundlage für die Durchführung und die Sicherung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb seines Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan, der unter anderem dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baukörper mit einer sich hieraus ergebenden durchschnittlichen GFZ von ca. 2,1 festsetzt, sichert den Bestand der modernisierten Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung über den Bestandsschutz hinaus.

Der Bebauungsplan schafft zugleich die Rechtsgrundlage, die notwendig ist, um die bisher nicht freihändig erwerbbaaren Teilflächen der Grundstücke Seelingstraße 29 und 33 entweder durch die Ausübung eines Vorkaufrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch oder aber durch Enteignungsverfahren der Schulinutzung zuzuführen.

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) liegt das Gelände im gemischten Gebiet der Baustufe V/3.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84) vom 8. April 1984 (ABl. S. 917) - ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl bis zu 2,0 dargestellt.

Im Städtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen" (StEP 1) sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Standorte für eine Schule, ungedeckten (Kleinspielfeld) und gedeckten Sport (4 Hallenteile) als Bestand dargestellt.

Im Arbeitspapier der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Charlottenburg 1 vom September 1982 sind der Blockinnenbereich als Schulstandort, der Blockrand als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin faßte am 25. September 1978 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1978 S. 1722 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Inhalt des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin am 21. Dezember 1981. Da der Beschluß den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ändert, bedurfte er keiner ortsüblichen Bekanntmachung.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 19. November bis 19. Dezember 1979 statt.

Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert.

Die Planung der Neugestaltung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz mit den Betroffenen in mehreren Veranstaltungen, unter anderem - blockbezogen - am 26. Februar 1980 erörtert.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes haben sich die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet Wohnenden erheblich verbessert. Nachteilige Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, wurden gemäß § 8 Abs. 2 Städtebauförderungsgesetz während der Durchführung der Sanierung erörtert und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten berücksichtigt. Der in diesem Zusammenhang von der Gemeinde aufgestellte Sozialplan zur Vermeidung und Milderung nachteiliger Auswirkungen berücksichtigt die Grundsätze für soziale Maßnahmen im Sinne des § 13 a Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG).

Die umzusetzenden Mieter beziehungsweise Untermieter erhielten individuelle Betreuung und wurden mit neuen, zum Teil nicht im Sanierungsgebiet befindlichem Wohnraum versorgt. Die Kosten der Umzüge wurden nach den geltenden Umzugskostenpauschalen erstattet.

Sanierungsbedingte Nachteile, die eine besondere Härte im persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Bereich des einzelnen Sanierungsbetroffenen bedeuteten, wurden beziehungsweise werden durch die Gewährung eines Härteausgleiches nach § 85 Städtebauförderungsgesetz beziehungsweise § 181 Baugesetzbuch - zumeist in Form von Mietzuschüssen - ausgeglichen.

Gewerbetreibende erhielten im Falle erforderlicher Verlagerung des Betriebes einschließlich der Herrichtung der neuen Betriebsstätte, soweit diese mit der alten vergleichbar war, Entschädigungen gemäß § 30 Städtebauförderungsgesetz in Verbindung mit §§ 93 ff BBauG beziehungsweise BauGB.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Hierbei handelt es sich im wesentlichen um die auch unter Gefahrengesichtspunkten einvernehmliche Ausweisung des Gasdruckreglers durch eine Baukörperausweisung und um die Sicherung des vom Landeskonservator als denkmalwürdig eingeschätzten Gebäudes Danckelmannstraße 46 - 47 (ehemaliges Ledigenheim) durch Baulinien. Ferner wurden Bedenken geäußert, daß die notwendigen Stellplätze nach der Modernisierung der Wohnhäuser nicht auf den Baugrundstücken oder in ihrer Nähe nachgewiesen werden könnten, da eine Finanzierung der seinerzeit im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Tiefgaragen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage dieses Gebietes seitens der WBK nicht zu vertreten war. Diese Problematik ist durch § 48 Abs. 1 letzter Satz der Bauordnung für Berlin von 1985 entfallen, da nach dieser Vorschrift für die Herstellung von zusätzlichen Wohnungen innerhalb bestehender Gebäude kein Stellplatznachweis mehr erforderlich ist. Aus diesem Grunde wurde auf eine Festsetzung, aber auch auf eine Vorschlagseintragung von Tiefgaragen letztlich verzichtet. Planungsrechtlich bleiben Stellplätze damit auf den Baugrundstücken zulässig.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Charlottenburg hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 15. Dezember 1983 zugestimmt.

Gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. Februar 1984 in der Zeit vom 20. Februar 1984 bis einschließlich 20. März 1984 öffentlich ausgelegen.

Der irrtümliche Verweis auf § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz in den zusätzlichen Presseveröffentlichungen über die öffentliche Auslegung ist formalrechtlich unbedenklich, da bei der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin richtigerweise auf § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz verwiesen wurde.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von ca. 90 Einsprechenden in Form von 31 Einzel- beziehungsweise Sammelschreiben mit Unterschriftenleisten. Neben der Mieterinitiative Klausenerplatz e. V. und dem Berliner Mieterverein e. V. wurden ausschließlich von Mietern, die im planungsbefangenen Block selbst oder aber im Sanierungsgebiet leben, Bedenken und Anregungen geäußert, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

1. Es wird bemängelt, daß die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren - wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes während der öffentlichen Auslegung dargelegt - nicht erfolgt seien. Es habe weder eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz noch Erörterungsgespräche mit den Sanierungsbetroffenen in den einzelnen Häusern gegeben. Ferner sei die vorgeschriebene Frist zwischen der ortsüblichen Bekanntmachung und dem Beginn der öffentlichen Auslegung nicht eingehalten worden. Auch sei eine Würdigung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen im weiteren Verfahren nicht mehr möglich, da die beabsichtigten Planungsziele bereits verwirklicht seien, wie z. B. der Abriß von mehr als 300 Wohneinheiten.
2. Die Größe der Schulen mit zusammen ca. 1083 Schülern in der Grundschule und der Schule für Lernbehinderte wird aus pädagogischen Gründen abgelehnt. Es solle vielmehr eine kleinere integrierte Schule errichtet werden.

Durch diese Konzentration sei davon auszugehen, daß auch Schüler aus angrenzenden Einzugsbereichen in dieser Schule beschult werden, was zu einer erheblichen Belastung des Gebietes führen dürfte.

Darüber hinaus wird bemängelt, daß die Fläche für den Schulstandort viel zu gering sei. Statt der bei Schulneubauten zugrundezulegenden Flächengröße von 30 m² pro Schüler sind hier nur 19 m² vorgesehen. Es sollte daher geprüft werden, ob nicht eine (Teil-) Verlagerung ins "Nasse Dreieck" (Bebauungsplanverfahren VII-190) möglich ist.

3. Es wird bemängelt, daß zwischen den Außenflächen der Schule und der Wohnbebauung keine Lärmschutzanlagen vorgesehen sind.
4. Es werden durch den Bebauungsplan zu wenig Seitenflügel und Hinterhäuser gesichert. Durch den geplanten und teilweise schon erfolgten Abriß dieser Gebäude werde und sei preiswerter Wohnraum zerstört und viele Bewohner des Gebietes werden und seien aus ihrer angestammten Umgebung vertrieben. Daher sollten Seitenflügel und Hinterhäuser erhalten bleiben. Ausreichende Freiflächen für die Bewohner ließen sich durch Verkleinerung der Fläche des Schulstandortes schaffen.

5. In der bisherigen Abwägung sei dem öffentlichen Belang der Schulerweiterung absoluter Vorrang gegenüber der Wohnraumerhaltung eingeräumt worden.

6. Aufgrund der beengten Situation sollte die Zweigstelle der Stadtbücherei und die Gesundheitsfürsorgestelle in angrenzende Blöcke verlagert werden.

Ferner sollte geprüft werden, ob diese Einrichtungen in der Altbau-Substanz untergebracht werden könnten.

7. Im Blockinnenbereich sollten ein öffentlicher Spielplatz und Bewegungsflächen für die Bewohner des Blockes geschaffen werden.

8. Es fehle an adäquaten Wohnraum für die Umsetzmieter.

Den vorgebrachten Anregungen und Bedenken konnte aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Zu 1.:

Die Behauptung, es hätte keine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz stattgefunden, muß zurückgewiesen werden. Sie fand in der Zeit vom 19. November bis 19. Dezember 1979 statt. Auf die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und die Gelegenheit, nach Erörterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung Äußerungen hierzu abzugeben, ist in mehreren Tageszeitungen rechtzeitig vor Beginn der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hingewiesen worden. Gesetzliche Fristen gibt das Bundesbaugesetz für diesen Verfahrensschritt nicht vor. Es wurden seinerzeit keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Außerdem fand auch danach noch im Rahmen der Sanierung am 26. Februar 1980 eine Blockerörterung zu den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen statt. Darüber hinaus wurden gemäß § 8 und § 9 des Städtebauförderungsgesetzes bis 1984 mehrere hausbezogene Erörterungsveranstaltungen im Zuge der Sanierung durchgeführt. Das Ergebnis der Erörterungen mit den

unmittelbar Betroffenen ist im Sozialplan schriftlich festgelegt worden. Für die Dauer der Sanierung wird zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen der Sozialplan laufend ergänzt. Dies entspricht den Grundsätzen für soziale Maßnahmen nach § 13 a des Bundesbaugesetzes.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 20. Februar 1984 bis 20. März 1984, die ortsübliche Bekanntmachung hierzu am 10. Februar 1984 im Amtsblatt für Berlin, also 10 Tage vor Beginn der öffentlichen Auslegung, und damit fristgerecht, weil die 10-Tage-Frist die vom Bundesgesetzgeber festgelegte Wochenfrist überschreitet. Verfahrensvorschriften sind mithin nicht verletzt worden.

Bis zu dessen Aufhebung durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321) war es grundsätzlich gemäß § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes erforderlich, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die Durchführung der Planung zu sichern.

Die Inhalte des öffentlich ausgelegten Entwurfes des Bebauungsplanes ergaben sich aus dem modifizierten Wettbewerbsergebnis - vergleiche hierzu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Trägerbeteiligungen und der Erörterungsveranstaltungen mit den sanierungsbetroffenen Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden - wie dargelegt - keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Die unterschiedlichen Interessenlagen waren mithin schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt gegeneinander abzuwägen, so daß Gebäudeabrisse und Bauvorhaben schon während der Planaufstellung nach geltendem Recht genehmigt werden konnten, ohne daß damit etwa eine unzulässige Einschränkung des Abwägungsspielraumes einhergegangen wäre.

§ 10 Abs. 7 des Städtebauförderungsgesetzes regelte zudem ausdrücklich, daß die Zulassung von Vorhaben nach § 15 Städtebauförderungsgesetz nicht voraussetzt, daß der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Zu diesem Vorhaben gehören u. a. auch der Abriß und die Errichtung baulicher Anlagen.

Soweit sich bei der Durchführung dieser Vorhaben nachteilige Auswirkungen für die sanierungs betroffenen Mieter ergaben, wurde entsprechend dem Sozialplan - soweit erforderlich - Ersatzwohnraum bereitgestellt, und es wurden Umzugskostenzuschüsse und Härteausgleichszahlungen gemäß § 85 StBauFG den sanierungs betroffenen Mietern und Pächtern gewährt (vergleiche hierzu auch A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -).

Die Tatsache, daß vor der öffentlichen Auslegung bereits Sanierungsmaßnahmen - nach jeweiliger Erörterung mit den Betroffenen - durchgeführt worden sind, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprachen, bedeutet mithin nicht, daß die öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen worden sind. Die vorgefundene Situation der Blockrandbebauung mit einem im Blockinnenbereich liegenden Schulstandort wurde durch die Vorhaben nicht angetastet, sondern lediglich komplettiert und dem aktuellen Bedürfnissen angepaßt. Das Gebot eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde dabei gebührend beachtet. Eine grundlegende Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes zu Lasten des Schulstandortes und der Sanierungsziele konnte nach Lage der Dinge nicht in Betracht kommen.

Zu 2.:

Die aktuelle Entwicklung der Geburtenzahlen hat die der Schulplanung zugrundeliegende Prognose bestätigt. In dem von der Nehring-Grundschule zu versorgenden Bereich liegt die Geburtenrate zwischen 120 bis 160 Kindern pro Jahr.

Die inzwischen errichtete vierzügige Grundschule kann in jeder Klassenstufe bei 28 Kindern 112 Kinder beschulen. Trotz Erweiterung der Grundschule werden die Einschulungsquoten mithin unter Umständen noch über den prognostizierten Durchschnittsfrequenzen jeder Klassenstufe liegen. Dies rechtfertigt die Größe der Grundschule.

Die Schule für Lernbehinderte soll insbesondere den Kernbereich von Charlottenburg östlich vom Westend versorgen, in dem ein besonders hoher Anteil von Schülern mit Lernbehinderungen zu verzeichnen ist. Die Schulgröße von zwei Klassen mit jeweils 16 Schülern je Klassenstufe ist für die Versorgung dieses Bereiches notwendig. Eine Einschränkung dieses Versorgungsbereiches zur Senkung der Schülerzahlen wäre nicht sinnvoll.

Nicht nur die Kapazität der Schulen, sondern auch die Größe der für den Schulbetrieb beanspruchten Fläche von etwa 2,0 ha ist am Mindestbedarf orientiert. Sie ist in Relation zu setzen zu einer Standortgröße von ca. 2,7 ha wie sie sich bei 1083 Schülern unter Berücksichtigung des Richtwertes von 25 m² Schulstandortfläche (ohne Schulsportplatz) pro Schüler ergäbe. Wie bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt, sind Abweichungen von diesem Richtwert in dem hier vorgesehenen Umfang in innerstädtischen Bereichen hinzunehmen. Um trotzdem ausreichende Frei- und auch kleinere Sportflächen für den Schulbedarf zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan Nutzungsmaße festgesetzt, die einen kompakten, fünfgeschossigen Baukörper mit nur geringer Grundfläche präjudizieren. Eine weitere Reduzierung der Schulstandortgröße wäre allerdings nicht vertretbar.

Eine (Teil-) Verlagerung der Schulen in den Bereich des Entwurfes des Bebauungsplanes VII-190 (Nasses Dreieck) ist nicht möglich, weil in diesem Bereich nicht die erforderlichen zusammenhängenden Flächen für einen entsprechenden Schulneubau zur Verfügung stehen. Eine solche Verlagerung hätte im übrigen auch die nachteilige Folge, daß die Grundschule oder zumindest Teileinrichtungen dieser Schule nicht mehr in ihrem Einzugsbereich läge, so daß viele Schüler weitere Wege zur Schule zurücklegen und dabei die stärker befahrende Schloßstraße überqueren müßten. Es kommt hinzu, daß vom Land Berlin grundsätzlich angestrebt wird, Grundschüler in Schulen ihres Einzugsbereiches zu beschulen.

Der Bebauungsplan weist eine Fläche für den Gemeinbedarf unter anderem mit der Zweckbestimmung - Schulen - aus. Er bestimmt nicht die Schulart. Pädagogische Konzepte - in diesem Fall die vorgeschlagene Zusammenführung von Grundschule und Schule für Lernbehinderte - können nicht Inhalt eines Bebauungsplanes sein. Grundsätzliche Entscheidungen hierüber werden bei hierfür zuständigen Senatsverwaltungen getroffen. Dem Planungsrecht obliegt lediglich die Sicherung der Fläche für den Schulbedarf, jedoch nicht die Festschreibung gesellschaftspolitischer - in diesem Fall pädagogischer - Ziele.

Zu 3.:

Gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind bereits innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Anlagen für kulturelle Zwecke und damit auch Grundschulen generell zulässig, da diese die Hauptnutzung "Wohnen" entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes ergänzen.

Wenn der Bebauungsplan den Schulstandort auch nicht als allgemeines Wohngebiet, sondern als Gemeinbedarfsfläche ausweist, so ergibt sich daraus zumindest, daß es nicht der Festsetzung von Lärmschutzanlagen zum Wohngebiet hin bedarf. Die Standortplanung sieht zudem keinen großen Schulsportplatz vor, sondern beschränkt sich bewußt auf kleinere für den Schulsport nutzbare Flächen. Neben einem Kleinspielfeld sind daher nur eine Laufbahn und eine Sprunggrube vorgesehen. Da es sich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt, ist auf diesen Anlagen außerschulischer Vereinssport unzulässig. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß durch die ausschließlich tagsüber stattfindende schulische Nutzung dieser Anlagen und der übrigen Freiflächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen.

Zu 4.:

Der notwendige Abriß von Quergebäuden und Seitenflügeln ist in diesem durch den Schulstandort geprägten Block im Verhältnis zu anderen Blöcken des Sanierungsgebietes überproportional. Demnach mußte, wie unter A.

- I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt, die Sicherung eines ausreichend großen Schulstandortes und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier Vorrang vor der Erhaltung jeder Altbausubstanz und jedweden preisgünstigen Wohnraumes haben.

Wie unter Zu 2. ausgeführt, ist eine Reduzierung der Fläche für den Schulstandort nicht möglich.

Sollten die Wohngebäude, die nicht durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, auf den verbleibenden Wohnbauflächen bestehend bleiben, würde dies den Sanierungszielen - Verbesserung der Belüftung und Belichtung, Schaffung von Frei- und Bewegungsflächen für die Bewohner - widersprechen. Auch die Zusammenlegung von Wohnungen war nicht vermeidbar.

Bei der erforderlichen sanierungsbedingten Umsetzung der Mieter ist und war entsprechend dem Sozialplan die Gebietsbezogenheit eines jeden einzelnen Mieters ebenso zu berücksichtigen wie seine wirtschaftliche Situation. Wie unter A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt, war und ist es nicht vermeidbar, Sanierungsbetroffene außerhalb ihres Wohnbereiches mit geeignetem Wohnraum zu versorgen. Daneben werden und wurden aber auch abhängig von der jeweiligen ökonomischen Situation eines jeden Haushaltes Härteausgleichszahlungen zur Miete gewährt, um betroffenen Personen ein Weiterleben im angestammten Kiez in modernisierten Wohnungen zu ermöglichen.

Zu 5.:

In der Gesamtkonzeption zum Sanierungsgebiet war grundsätzlich zu berücksichtigen, daß eine Erweiterung der Schulen dringend erforderlich war (vergleiche hierzu auch auch Zu 2.). Eine Aufsplitterung der Schulen auf mehrere Standorte auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VII-229 hätte zur Folge gehabt, daß in der Summe letztlich eine größere Fläche für diese Zwecke erforderlich gewesen wäre, was zu einem größeren Verlust an Altbausubstanz geführt und dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprochen hätte.

Der Einwand, daß bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dem Belang der Schulerweiterung ein absoluter Vorrang eingeräumt wurde, muß als unzutreffend zurückgewiesen werden.

Zu 6.:

Durch die Errichtung der Zweigstelle der Stadtbücherei und der Gesundheitsfürsorgestelle entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Blockrandschließung entlang der Nehringstraße auf der Gemeinbedarfsfläche ergab sich die Möglichkeit bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandflächen zugleich als Freiflächen für die Schulanlage zu nutzen, wodurch der Flächenbedarf für diese Einrichtungen im Vergleich zu solchen, die auf eigenständigen Grundstücken errichtet werden, erheblich reduziert werden konnte. Die Verknüpfung der Anlage von Schulbauten mit erheblichen Freiflächenbedarf und solchen Gebäuden, wie Stadtbücherei und die Gesundheitsfürsorgestelle, die keinen Freiflächenbedarf haben, ist stadtwirtschaftlich optimal. Das Ziel, für öffentliche Einrichtungen möglichst wenig Flächen in Anspruch zu nehmen und an einer Stelle zu konzentrieren, was auch für die Bürger vorteilhaft ist, hatte hier Vorrang vor den vorgeschlagenen Alternativen.

Zu 7.:

Spiel- und Bewegungsflächen für die Bewohner der Häuser sind im Zuge der Sanierung auf den Baugrundstücken anzulegen. Durch den Abriß beziehungsweise Teilabriß von Hinterhäusern und Seitenflügeln entstehen die hierfür erforderlichen Freiflächen.

Aufgrund der in diesem Block schon bestehenden Nutzungskonkurrenz zwischen Wohnen und Schule (vergleiche hierzu auch Zu 2.) wird keine Möglichkeit gesehen, im Blockinnenbereich auch noch einen öffentlichen Spielplatz auszuweisen. Trotzdem wird für diesen Bereich die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen planungsrechtlich gesichert. Im angrenzenden Block 128 (Bebauungsplanverfahren VII-228) ist im Blockinnenbereich eine ca. 6000 m² große Parkanlage mit Spielplatz vorgesehen (die Parkanlage wird zur Zeit erstellt):

Darüber hinaus ist in dem Entwurf des Bebauungsplanes VII-230 für den angrenzenden Block 130 im Blockinnenbereich ebenfalls ein öffentlicher Spielplatz geplant.

Durch diese Flächen sowie die Lage des Baublockes in fußläufiger Entfernung zum Schloßpark Charlottenburg (vergleiche hierzu auch A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -) ist die Versorgung der Bewohner mit wohnungsnahen und gebietsnahen Freiflächen gewährleistet.

Zu 8.:

Für die im Zuge der Durchführung der Sanierung - in diesem Fall der Freimachung der einzelnen Gebäude - umzusetzenden Mieter wurde und wird - wie bereits dargelegt - im Rahmen des Sozialplanes adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt (vergleiche hierzu auch Zu 4.).

Mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan VII-229 vom 20. Januar 1989 erfolgte eine Änderung der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 (jetzt 3). Diese Änderung war erforderlich, da die ehemals beabsichtigte Form der Festsetzung über die Bebauungstiefe vom Obergericht Berlin (in einem vergleichbaren Fall) für nichtig erklärt worden ist. In dieser Planergänzungsbestimmung wird nunmehr geregelt, daß die Baugrundstücke Nehringstraße 11 - 12 hinter der Baulinie in voller Tiefe überbaubar sind. Die straßenseitige Baugrenze wurde in diesem Zusammenhang in eine Baulinie umgewandelt, um die städtebaulich gewünschte Blockrandschließung auch nach einem möglichen Abriß der Altbausubstanz und bei der Errichtung neuer Gebäude zu gewährleisten.

Für das vom Landeskonservator als denkmalwürdig eingestufte Gebäude Danckelmannstraße 46 - 47 erfolgte eine Baukörperausweisung mit Baulinien unter Angabe von 5 höchstzulässigen Vollgeschossen zur Sicherung des Bestandes.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes als Vorschlag eingetragenen Tiefgaragen wurden ersatzlos gestrichen, da durch die Änderung des Bauordnungsrechtes (§ 48 Bauordnung 85) für die Herstellung zusätzlicher Wohnungen innerhalb bestehender Gebäude ein Stellplatznachweis nicht mehr

erforderlich ist. Die Errichtung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von Garagen und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt damit auch weiterhin zulässig.

Die ehemalige Planergänzungsbestimmung Nr. 3 sowie die Kenntlichmachung der zu erhaltenden und zu beseitigenden Gebäude oder baulichen Anlagen nach § 10 Abs. 1 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) wurden wegen fehlender Rechtsgrundlage ersatzlos gestrichen, da durch das Inkrafttreten des Baugesetzbuchs das StBauFG außer Kraft gesetzt ist und das Baugesetzbuch eine dem § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz vergleichbare Regelung nicht mehr enthält.

Obwohl mit den Änderungen des Deckblattes vom 20. Januar 1989 die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, und somit ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs möglich gewesen wäre, fand gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes VII-229 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 10. Februar 1989 in der Zeit vom 17. Februar 1989 bis einschließlich 17. März 1989 statt, da der von den Änderungen berührte Betroffenenkreis nicht eindeutig festzulegen war.

Während der Auslegefrist wurde der Bebauungsplan von 14 Personen eingesehen.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Eine erneute Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Charlottenburg zu dem Entwurf des Bebauungsplanes war nicht erforderlich, da mit dem Deckblatt vom 20. Januar 1989 die Grundzüge der Planung nicht berührt und während der erneuten öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-229 nach den Darstellungen des FNP 84 innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, war es erforderlich, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB durch Planergän-

zungsbestimmung Nr. 8 zu regeln, daß nur die Verwendung von Brennstoffen zulässig ist, deren Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) gleichwertig oder geringer sind zu den Emissionen von Heizöl EL.

Diese Änderung fand im Deckblatt vom 12. April 1991 ihren Niederschlag.

Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung durch diese Ergänzung, die den Bestandsschutz nicht aufhebt, nicht berührt wurden.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan trifft in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem folgende Festsetzungen:

1. Im Blockinnenbereich durchgehend zur Nehringstraße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 2,0 ha mit der Zweckbestimmung "Schulen und Stadtbücherei, Gesundheitsfürsorgestelle" festgesetzt.

Als Maße der baulichen Nutzung wurden für diese Fläche fünf zulässige Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschosflächenzahl (GFZ) 1,5 bestimmt.

Es gilt die offene Bauweise. Sie regelt als planungsrechtliche Vorschrift, daß grundsätzlich nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und sichert grundsätzlich, daß die Schulbaukörper die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten haben, sie schließt jedoch dort, wo Nachbargebäude an der Standortgrenze vorhanden sind und planungsrechtlich zulässig bleiben, nicht aus, daß bauordnungsrechtlich ein Grenzanbau gestattet oder verlangt werden kann.

Mit dem Nutzungsmaß von GFZ 1,5 wird eine Geschoßfläche gewährleistet, die aufgrund der Größe der Gemeinbedarfsfläche von 2,0 ha den heutigen Anforderungen an den Standard von Schulneubauten annähernd genügt, ohne sich auf die Nachbarschaft störend auszuwirken.

2. Entlang der Seelingstraße, der Danckelmannstraße, der Knobeldorffstraße und der Nehringstraße 7, 13 und 14 wird in unterschiedlichen Tiefen zwischen 34 m und 50 m allgemeines Wohngebiet mit 4-, 5- beziehungsweise 6geschossigen Baukörperausweisungen festgesetzt. Die Größe der Grundflächen der Baukörperausweisungen wird durch Baugrenzen bestimmt. Ausgenommen ist das Grundstück Danckelmannstraße 46 - 47 (Studentenheim). Hier erfolgt diese Festlegung durch Baulinien.

Die Grundstücke Nehringstraße 11 - 12 werden bis 36 m Tiefe als allgemeines Wohngebiet bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise mit 5 zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 festgesetzt.

Durch die Baukörperausweisungen aber auch durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Nehringstraße im Bereich der Grundstücke Nehringstraße 11 und 12 wird das städtebauliche Konzept der Blockrandbebauung für das allgemeine Wohngebiet planungsrechtlich festgeschrieben.

Für das Gebäude Danckelmannstraße 46 - 47 erfolgte die Baukörperausweisung durch Baulinien, um dem Anliegen des Landeskonservators Rechnung zu tragen, das dieses Ortsbild prägende Gebäude von seiner Baumasse her über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern.

Durch diese Festsetzungen ergibt sich für die Fläche des allgemeinen Wohngebiets insgesamt eine GFZ von 2,1. Vor der Sanierung des Gebietes lag die GFZ bei 2,35. Die GRZ reduzierte sich im Mittel von 0,54 auf 0,46.

Unter Einbeziehung des Nutzungsmaßes der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich für den gesamten Block eine durchschnittliche GFZ von unter 1,9. Sie steht im Einklang mit den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes

(vergleiche hierzu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -). Jedoch werden im allgemeinen Wohngebiet die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BauNVO 77) vorgegebenen Höchstwerte von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 überschritten.

Der Erhalt der Blockrandbebauung einschließlich des als erhaltenswürdig eingestuften Gebäudes Danckelmannstraße 46 - 47, die durch den Abriß von Seitenflügeln und Hinterhäusern geschaffenen Bewegungsflächen für die Bewohner dieses Gebietes, das Erfordernis, eine ca. 2,0 ha große Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterungen und die Einrichtung der Stadtbücherei und der Gesundheitsfürsorgestelle vorzuhalten, die verkehrsgünstige Lage und Erschließung des Gebietes innerhalb des Kernes von Charlottenburg sowie die in fußläufiger Entfernung vorhandenen beziehungsweise geplanten Wohnfolgeeinrichtungen und Grünräume (Kindertagesstätten, Spiel- und Tummelplätze, Schloßpark Charlottenburg) sind städtebauliche Gründe, die das höhere Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 9 der BauNVO 77 rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen dem höheren Nutzungsmaß nicht entgegen.

3. Auf Teilflächen der Grundstücke Seelingstraße 17 und Nehringstraße 8 ist eine Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung "Gasdruckregler" festgesetzt. Das Gasdruckreglergebäude wird durch eine eingeschossige Baukörperausweisung festgesetzt. Die Erschließung dieser Versorgungsfläche wird gesichert durch die Belastung benachbarter Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Betreiber der Versorgungseinrichtung (Planergänzungsbestimmung Nr. 6).

Um den ebenerdigen Zugang dieser Versorgungsfläche zu gewährleisten, wird durch die Nebenzeichnung geregelt, daß eine Teilüberbauung dieser zu belastenden Fläche erst ab dem zweiten Vollgeschoß zulässig ist.

4. Mit den Planergänzungsbestimmungen werden unter anderem folgende Festsetzungen getroffen:

a) Planergänzungsbestimmung Nr. 3:

"Die Baugrundstücke Nehringstraße 11 - 12 sind hinter der Baulinie in voller Tiefe überbaubar."

Mit dieser Regelung wird über den Bestandsschutz hinaus die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Gebäudeteile zur Abdeckung von Brandgiebeln auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu erhalten beziehungsweise neu zu errichten.

b) Planergänzungsbestimmung Nr. 4:

"Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schulen und Stadtbücherei, Gesundheitsfürsorgestelle" ist in voller Tiefe überbaubar."

Mit dieser Festsetzung wird die notwendige Flexibilität für die bauliche Nutzung des Schulstandortes unter Berücksichtigung der Freiflächenbedürfnisse gewährleistet.

c) Planergänzungsbestimmung Nr. 8:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in dem im FNP 84 dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Mit dieser Festsetzung werden die Schadstoffemissionen der Heizanlagen in diesem innerstädtischen Bereich auf die geringeren Emissionswerte von leichtem Heizöl beziehungsweise Stadtgas begrenzt. Damit wird ein nicht unwesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Im Flächennutzungsplan vor Berlin vom 8. April 1984 (FNP 84) wird der gesamte Block als Wohnbaufläche Typ 1 (d. h. mittlere blockbezogene GFZ bis 2,0) dargestellt. Entsprechend der Darstellungssystematik des FNP 84 werden örtliche Gemeinbedarfseinrichtungen geringerer Größe nicht besonders ausgewiesen. Wie bereits dargelegt, ergibt sich aus den Festsetzungen über das zulässige Nutzungsmaß in Verbindung mit den Baukörperausweisungen eine durchschnittliche blockbezogene GFZ von 1,9. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung aus den Darstellungen des FNP 84 entwickelbar.

Der Bebauungsplan hebt die gegenstandslos gewordenen durch Allerhöchste Cabinettsordre (ACO) erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Baulinien fest.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470);

Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321);

Gesetz zur Ausführung des Städtebauförderungsgesetzes vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), geändert durch Gesetz vom 24. März 1983 (GVBl. S. 582);

Erste Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 4. Juli 1972 (GVBl. S. 1261, 1973 S. 1212), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 1. November 1988 (GVBl. S. 2184).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Teilflächen der Grundstücke Seelingstraße 29 und 33 sind noch zu erwerben, um diese dem Schulstandort zuordnen zu können. Der Grunderwerb wird unter Berücksichtigung der Neuordnung der betroffenen Grundstücke ca. 1 150 000,-- DM betragen.

Für die Herrichtung der Sportanlage sind ca. 250 000,-- DM zu veranschlagen; Mittel hierfür sind in der Investitionsplanung bisher nicht enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Blockbezogen könnte sich die zulässige Größe der Grundflächen baulicher Anlagen durch die Grundflächenzahl 0,4 des Schulstandortes im Vergleich zum Gebäudebestand zwar vergrößern, wenn die GRZ im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ausgeschöpft wird, der Unterschied zum Bestand wäre jedoch in diesem Fall nicht erheblich.

Durch die Planergänzungsbestimmung Nr. 8 des Bebauungsplanes, nach der nur die Verwendung von Brennstoffen mit geringen Emissionswerten zulässig ist, darf aber, was die Luftreinhaltung anbelangt, zumindest langfristig von einer Verbesserung der Umweltsituation ausgegangen werden. Im übrigen wird auf die Ausführungen unter II. - Verfahren - und III. - Inhalt des Planes - verwiesen.

Erkenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen nicht vor.

Berlin, den 1. Dezember 1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

N a g e l

.....
Reg. Bürgermeister

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen