

Der Senat von Berlin  
BauWohn-II E 6-6142/IX-43-1  
Fernruf: bei Durchwahl 867-69 82  
intern (95) 69 82

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 IX-43-1  
im Bezirk Wilmersdorf

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

#### V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43-1  
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 28. September 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember  
1986 (BGB1. I S. 2253/GVB1. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Ju-  
li 1988 (BGB1. I S. 1093/GVB1. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1  
und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)  
vom 11. Dezember 1987 (GVB1. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-43-1 vom 17. März 1987, mit Decklättern vom 22. März 1988 und 10. Mai 1988, für die Grundstücke Wilhelmsaue 99 - 104 im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43 für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blissestraße, Am Volkspark und Mannheimer Straße im Bezirk Wilmersdorf vom 21. September 1962 (GVBl. S. 1153) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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 IX-43-1 liegt im nordwestlichen Teil des durch Blissestraße, Wilhelmsaue und Mannheimer Straße gebildeten und durch schulische Nutzung - Finkenkrug-Schule, Friedrich-Ebert-Oberschule (Gymnasium) und Peter-A.-Silbermann-Schule (Abendgymnasium) - stark geprägten Baublockes. Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes war die Notwendigkeit, für die Ausgliederung der in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücks- teilflächen aus der durch den Bebauungsplan IX-43 am 21. September 1962 festgesetzten Vorbehaltsbaufläche Schule die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um auf dem 5 152 m<sup>2</sup> großen, nördlich

des Volksparks an der Wilhelmsaue gelegenen Areal Wohnbauten zu errichten.

Das Land Berlin hatte sich 1983 gegenüber der Gemeinnützigen Heimstätten-Aktiengesellschaft (GEHAG) verpflichtet, als Ausgleich für den Verzicht auf eine Bebauung der Heiligenseer Felder bebaubare Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Im Bezirk Wilmersdorf fiel die Wahl unter anderem auf Teilflächen der im Landesgrundbesitzvermögen befindlichen Grundstücke Mannheimer Straße 23/Wilhelmsaue 95 - 99, Wilhelmsaue 100 - 101 und Wilhelmsaue 102 - 104 (jetzt: Wilhelmsaue 99 - 104), die nach Abstimmung mit den betroffenen Fachverwaltungen nicht mehr für den Schulstandort benötigt wurden.

Diese nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstückflächen waren teilweise mit eingeschossigen Behelfsbauten bebaut und als Kraftfahrzeugabstell- und Lagerplatz genutzt worden oder lagen brach; eine der Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43 entsprechende Nutzung für schulische Zwecke hatte nicht stattgefunden.

Aufgrund der bisherigen Festsetzungen war entsprechend einer speziell an den Bedürfnissen schulischer Nutzung und den städtebaulichen Vorstellungen der frühen 60er Jahre orientierten Planung bei offener Bauweise hier die Errichtung von Gebäuden mit höchstens drei Vollgeschossen zulässig.

Durch die planungsrechtliche Neuregelung wurde in einem Gebiet, das sowohl offene als auch geschlossene Bebauung aufweist, überwiegend jedoch durch geschlossene Bauweise geprägt ist, eine städtebaulich überzeugende Lösung gefunden, mit der die Bebauung im westlichen Teil des Baublockes voraussichtlich abgeschlossen werden wird.

Bei der Neuordnung der aus dem festgesetzten Schulstandort ausgesonderten Fläche war der in der Umgebung vorhandenen Bebauung insbesondere der unmittelbar angrenzenden Grundstücke ebenso wie der Lage der Freiflächen der Schulen und vor allem des Sportplatzes der Friedrich-Ebert-Oberschule Rechnung zu tragen.

Die auf dem Grundstück Wilhelmsaue 102 - 104 (jetzt: 103, 104) vorhandene große Eiche sollte erhalten werden. Um die Lage der Bauflächen im Randbereich des Volksparkes erkennbar bleiben zu lassen, sollte ein Sichtbezug zu dieser Parkanlage gewährleistet bleiben. Außerdem konnte der Baublock durch Belastung einer Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit geöffnet werden; insoweit ist auch die Voraussetzung für eine geplante Durchwegung zwischen den Schulgrundstücken parallel zur Mannheimer Straße geschaffen.

Durch Anbau an den fünfgeschossigen Altbau auf dem Grundstück Wilhelmsaue 105 wird die bisher sichtbare Giebel- bzw. Brandwand vollständig abgedeckt und die vorgefundene Höhenentwicklung aufgenommen. Die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse bei diesem größten der drei festgesetzten Baukörper setzt die Maßstäblichkeit der Wohnhausaltbauten an der Wilhelmsaue fort und schafft zusammen mit der durch Vor- und Rücksprünge aufgelockerten Fassade den Übergang zur Auflösung der weiteren Bebauung in freistehende Baukörper.

Die offener Bauweise entsprechende Anordnung sowie die geringe Höhe (vier und fünf Vollgeschosse) der nördlich des Grundstücks der Finkenkrug-Schule festgesetzten beiden anderen Baukörper tragen dem benachbarten ein- und zweigeschossigen Schulneubau sowie der an der Mansfelder Straße vorherrschenden Bauhöhe Rechnung, ohne den Eindruck der in sich geschlossenen Blockrandbebauung zu gefährden.

Durch die unterschiedliche Größe der einzelnen Baukörper und die zwingend festgesetzten Höhenabstufungen wird trotz Blockrandbebauung und - auf die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Grundstücke bezogen - hoher Nutzungsmaße durch die Öffnungen zum Blockinnenbereich und über die neueren Schulgebäude der Finkenkrug-Schule ein allmählicher Übergang zum Volkspark gebildet.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche und insbesondere bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse auf dem an das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück Wilhelmsaue 105 angrenzenden Teilgrundstück Wilhelmsaue 102 - 104 - jetzt: Grundstück Wil-

helmsaue 103, 104 - wird auf die dort vorhandene Bebauung abgestellt, indem der Neubau die Höhe des Vorderhauses aufnimmt und die Giebel-Brandwand abdeckt.

Abweichend von der für das Grundstück Wilhelmsaue 105 durch den Bebauungsplan IX-43 festgesetzten zulässigen Nutzung als Schulstandort mit lediglich dreigeschossiger Bebauung orientiert sich die nun durch den Bebauungsplan IX-43-1 festgesetzte Nachbarbebauung an der tatsächlichen und nicht an der planungsrechtlich zulässigen Nutzung dieses Grundstücks. Bei der deshalb an sich folgerichtigen Einbeziehung des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-43-1 hätte jedoch wegen des überhohen Nutzungsmaßes (Grundflächenzahl etwa 0,57; Geschoßflächenzahl etwa 2,85) und der unzureichenden Abstände keine planungsrechtliche Sicherung des gesamten Bestandes erfolgen können. Die offenbar gut erhaltene Substanz der Gebäude auf dem Grundstück läßt eine Veränderung nicht erwarten, so daß eine etwaige, vom Bestand abweichende Ausweisung in einem Bebauungsplan auf absehbare Zeit keine Aussicht auf Realisierung hätte. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-43-1 war daher nicht erforderlich.

Durch die Beibehaltung der Festsetzung des Grundstücks Wilhelmsaue 105 als Vorbehaltsbaufläche Schule entstehen dem Grundstückseigentümer auch keine Nachteile, denn die vorhandenen baulichen Anlagen genießen ebenso wie deren bisherige Nutzung weiterhin Bestandschutz, der zum Beispiel auch die Durchführung umfassender Modernisierungsmaßnahmen gestattet. (Ein Anspruch des Bürgers bzw. Grundstückseigentümers gegen die Gemeinde auf Planung bzw. Planungsänderung besteht im übrigen nicht.)

Die erhebliche Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) für das zulässige und für das ausnahmsweise zulässige Maß der baulichen Nutzung für die vom Bebauungsplan IX-43-1 erfaßten Baugrundstücksflächen (Geschoßflächenzahl - GFZ - 1,77 für die Gesamtfläche im Geltungsbereich, GFZ 1,8; 1,77; 1,66 für die Teilflächen) ist aus städtebaulicher und stadtgestalteri-

scher Sicht gemäß § 17 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt. Die besonderen städtebaulichen Umstände sind sowohl in der stadträumlichen als auch in der Situation im Baublock begründet:

Gerade die Nähe der Baugrundstücke zum Volkspark und ihre an die Freiflächen der Schulen angrenzende Lage sowie der Schutz des Bodens sprechen für eine größtmögliche (maximale) Ausnutzung der beanspruchten Flächen und rechtfertigen die am Bestand ausgerichtete zwingende Höhenstaffelung und das erreichbare Nutzungsmaß, zumal die Freiflächen der Grundstücke zusammenhängend im Blockinnenbereich liegen und bis auf die Fläche A als nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Durch diese Regelung, die auch die ebenerdige Anlage von Stellplätzen und Garagen ausschließt, die Grundstückssituation und die Anordnung der Baukörper am Blockrand wird trotz relativ hoher Nutzungsmaße hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sowie der erreichbaren Geschoßflächenzahl und geringfügiger Unterschreitung der nach § 6 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) notwendigen Abstandflächen zwischen den Neubauten einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt. Die durch die festgesetzten Baukörper überbaubare Fläche entspricht außerdem einer Grundflächenzahl (GRZ), die unter 0,3 und damit erheblich unter dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO höchstzulässigen Wert 0,4 liegt, so daß die Freihaltung und Begrünung verhältnismäßig großer Grundstücksteile sichergestellt und auch die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche dem Grundstückseigentümer zumutbar ist.

Die durch Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise zulässige weitere Erhöhung des Nutzungsmaßes wird durch die in den Wohnungen dadurch ganzjährig zusätzlich zur Verfügung stehende "Freifläche" ausreichend ausgeglichen und gerechtfertigt.

Sonstige öffentliche Belange, die dem festgesetzten zulässigen Nutzungsmaß entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Das planerische Ziel, den Blockinnenbereich weitgehend freizuhalten und seine Begrünung zu erreichen, läßt sich durch Nachweis der notwendigen Stellplätze in der auf den Grundstücken Wilhelmsaue 102 - 104 (bisher 100 - 104 festgesetzten eingeschossigen Tiefgarage für alle Grundstücke im Geltungsbereich realisieren. Nur hier gewährleistet die Grundstückstiefe eine wirtschaftlich vertretbare Lösung und zugleich die größtmögliche Schonung der insgesamt in Anspruch genommenen Fläche.

Wie die übrige Bebauung hält auch die Tiefgarage mit 5 und 6,5 m einen ausreichend groß bemessenen Abstand zu der als zu erhaltender Baum festgesetzten, auf dem Grundstück Wilhelmsaue 103, 104 (bisher 102 - 104) vorhandenen Stieleiche ein, um ihren Wurzelbereich zu schonen und ein weiteres Wachstum zu sichern.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der erforderliche Nachweis der notwendigen Stellplätze ebenso wie der Nachweis der Fläche für die notwendigen Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück zu führen und bei Teilung des Baustücks über Baulasten abzusichern, so daß keine planungsrechtliche Regelung hierfür erforderlich war.

Bei der Planung ist der vorhandene Baumbestand berücksichtigt worden. Für nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes geschützte Bäume, die in der Planunterlage des Bebauungsplanes enthalten sind, waren nach Maßgabe der Baugenehmigung wertgleiche Ersatzpflanzungen für die von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume zu schaffen. Die auf dem Grundstück Wilhelmsaue 103, 104 vorhandene alte Stieleiche ist als zu erhaltender Baum festgesetzt; für die südliche Straßenseite der Wilhelmsaue ist außerdem die Anpflanzung von drei Bäumen bestimmt, die das vorgegebene Raster vervollständigen und die Attraktivität des Straßenraumes steigern.

Durch Planergänzungsbestimmung ist die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der mit einer ausreichend starken Bodenabdeckung zu versehenen Tiefgarage geregelt. Aufgrund der Festsetzungen wird der größte Teil der Fläche künftig



gärtnerisch angelegt und qualitativ hochwertig begrünt sein, so daß die durch die baulichen Anlagen bewirkte Bodenversiegelung zumindest teilweise ausgeglichen ist.

Entlang der Grenze zu den südlich gelegenen Schulgrundstücken ist eine besonders intensive Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die eine optische Abschirmung der Baugrundstücke gegenüber den schulischen Freiflächen sichert, ohne jedoch die städtebaulich erwünschte Sichtbeziehung von der Wilhelmsaue zum Volkspark aufzuheben.

Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Flächensparend können die notwendigen Freiflächen auf deren Dach angelegt werden. Gleichzeitig wird der Blockinnenbereich, wie die Grundstücksflächen überhaupt, von weiterer Bebauung, z. B. von Nebenanlagen, freigehalten.

Balkone und Loggien sind im Hinblick auf die von den Freiflächen der Schulen, insbesondere vom Ballspielfeld der Friedrich-Ebert-Oberschule ausgehenden Geräuschemissionen an der Südseite der baulichen Anlagen, vor allem jedoch aus gestalterischen Gründen unzulässig. Ein Ausgleich wird durch die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wintergärten und die dadurch in den Wohnungen zusätzlich entstehende Freifläche geschaffen. Dachterrassen sind zulässig, da von ihnen keine Beeinträchtigung des einheitlichen Erscheinungsbildes der dem Volkspark zugewandten Gebäuderückfronten erwartet wird.

Für technische Einrichtungen, z. B. für Aufzüge, sind Dachaufbauten ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Abmessungen sich im Rahmen der festgesetzten Werte halten und sie sich gestalterisch einfügen. Sie konnten von der Anrechnung auf die Anzahl der zwingend vorgeschriebenen Vollgeschosse ausgenommen werden, da die städtebaulichen Zielsetzungen durch derartige Aufbauten nicht berührt sind.

Schulen sind nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) im allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3); ausnahmsweise können dort Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Die Beeinträchtigung der Nachbarschaft, hier des durch den Bebauungsplan IX-43-1 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes durch die vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Art der Nutzung der südlich angrenzenden Schulgrundstücke einschließlich eines Schulsportplatzes ist daher zulässig. Auch hinsichtlich des Umfanges der - insbesondere von dem Schulsportplatz ausgehenden - auf das allgemeine Wohngebiet wirkenden Geräuschemissionen ergibt sich keine andere Beurteilung, denn es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß hier über die typischerweise durch Schulsport verursachten Immissionen hinaus, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten wären. Zumal die Wohngebäude selbst vom Schulsportplatz mindestens etwa 25 m entfernt stehen und die zeitlich beschränkt auftretenden Belästigungen durch den festgesetzten Abschirmstreifen zumindest optisch gemildert werden, sind die Beeinträchtigungen des Wohnens durch den Schulbetrieb ohne weiteres zumutbar, so daß das allgemeine Wohngebiet neben dem Schulstandort festgesetzt werden durfte.

Der Planbereich liegt in einem sowohl durch örtliche Hauptverkehrsstraßen (Berliner Straße und Uhlandstraße sowie an den Baublock angrenzend Blissestraße) als auch durch die öffentlichen Verkehrsmittel Bus und U-Bahn (Bahnhöfe Blissestraße und Fehrbelliner Platz) verkehrlich sehr gut erschlossenen innerstädtischen Bereich. Durch die Läden an der Blissestraße und der Berliner Straße ist die Versorgung der Bewohner mit den Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sind in der Nähe vorhanden.

Die Baugrundstücke liegen an ausgebauten Straßen. Der Bebauungsplan übernimmt die dem Ausbauzustand der Mannheimer Straße und der Wilhelmsaue entsprechenden, durch den Bebauungsplan IX-43 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und setzt sie erneut fest.

Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof; die sich daraus ergebenden Höhenbeschränkungen sind beachtet.

Auf der Grundlage der Planreife des Bebauungsplan-Entwurfs IX-43-1 sind Baugenehmigungen für die Bauvorhaben erteilt worden. Die Baumaßnahmen wurden inzwischen abgeschlossen und die Wohnungen bezogen.

Weil ein Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Fläche in der Vergangenheit als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge benutzt worden war, war mit Verunreinigungen des unbefestigten Bodens zu rechnen. Im Altlastenverdachtsflächenkataster ist das Grundstück Wilhelmsaue 104 aufgeführt, auf dem früher eine Kfz-Werkstatt mit Autowaschplatz betrieben wurde. Aufgrund dieser Nutzung konnten mit hoher Wahrscheinlichkeit branchentypische Verunreinigungen des Bodens durch Ölschäden erwartet werden.

Im Auftrag der Bauherren 1987 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Verunreinigungen. Bei den insgesamt 25 bis zu 6 m tief ausgeführten Sondierbohrungen wurde auch im östlichen Teil des Geltungsbereiches (Wilhelmsaue 104) an den dortigen acht Untersuchungsstellen keine Kontamination des Bodens festgestellt ("organoleptischer Befund"). Der Veracht wurde nicht bestätigt.

Dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt des Bezirksamts Wilmersdorf wurden anlässlich der Bauarbeiten für die inzwischen fertiggestellten Wohnhäuser und die Tiefgarage keine Feststellung von Bodenverunreinigungen mitgeteilt.

Die in § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch geregelte Kennzeichnungspflicht für Flächen, auf denen Altlasten vorhanden sind, erstreckt sich nur auf Fälle, bei denen die Belastung aufgrund ihrer Art, Beschaffenheit und Menge einen gewissen Erheblichkeitsgrad aufweist. Die Kennzeichnung dient der vollständigen Information des Bürgers und trägt der Möglichkeit Rechnung, daß sich die Gefähr-

lichkeit der verunreinigenden Stoffe erst zu einem späteren, nach der Festsetzung des Bebauungsplanes liegenden Zeitpunkt erweist.

Gegenwärtig bestehen keine über die bloße Vermutung hinausgehenden weiteren Erkenntnisse über die genannten Flächen. Die Warnung durch Kennzeichnung ist jedoch nur dann angemessen, wenn hinreichend konkrete Angaben über die Verunreinigung vorliegen, die eine Aussage zur Erheblichkeit gestatten. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt.

Da keine greifbaren Anhaltspunkte für eine gesundheitliche Gefährdung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wohnenden und arbeitenden Menschen bestehen, und - zumal wegen der in Betracht kommenden Art der vermuteten Verunreinigung (Ölschaden) - auch nicht erwartet werden kann, daß sich allgemein Gefahren für die Sicherheit ergeben, die die Ausweisungen abwägungsfehlerhaft erscheinen lassen könnten, bestand ein berechtigtes Interesse, das Aufstellungsverfahren durch Festsetzung des Bebauungsplanes zum Abschluß zu bringen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist das Gelände des Bebauungsplanes südlich der Wilhelmsaue als Wohnbaufläche Typ 2 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt. Im östlichen Teil des Baublocks ist das Standort-Lage-symbol Schule eingetragen. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung; die entsprechende Immissionschutzregelung ist im Bebauungsplan enthalten (Brennstoffregelung).

Der durch Verordnung vom 21. September 1962 (GVBl. S. 1153) festgesetzte Bebauungsplan IX-43 für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blissestraße, Am Volkspark und Mannheimer Straße im Bezirk Wilmersdorf traf unter anderem folgende Festsetzungen:  
für Teilflächen der (damaligen) Grundstücke Am Volkspark 42 - 44

Ecke Mannheimer Straße 20 - 23 Ecke Wilhelmsaue 95 - 99, Wilhelmsaue 100 - 101, Am Volkspark 39 - 40 und Wilhelmsaue 102 - 104 sowie für das (damalige) Grundstück Wilhelmsaue 103:

überbaubare Flächen für besondere öffentliche Zwecke (Vorbehaltsbauplatz): Schulstandort mit flächenmäßiger Ausweisung, dem Maß der Nutzung Baustufe III/3 und offener Bauweise (§ 17 Nr. 15 - 16 Bauordnung für Berlin 1958).

Die bisherigen Grundstücksteilflächen sind inzwischen als zwei selbständige Grundstücke im Grundbuch eingetragen; die westliche und die große östliche Teilfläche bilden ein Grundstück (Wilhelmsaue 99, 100, 102 - 104).

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 12. März 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Wilmersdorf von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1985 S. 1940 bekanntgemacht.

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 18. November bis 20. Dezember 1985 statt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 27. März 1987 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 6. April bis einschließlich 15. Mai 1987 öffentlich ausgelegt.

Von einer Vielzahl von Bürgern wurden umfangreiche Bedenken und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht, die lediglich zu einem Teil zur Änderung der Planung führten.

Entsprechend den Anregungen der Bauherren wurden die Ausmaße der ausnahmsweise zulässigen Dachaufbauten vergrößert und die Lage und Höhenlage der Tiefgarage geringfügig verändert. Die Tiefgarage selbst wurde größtenteils bis an den Baukörper herangezogen und die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche an die künftigen Grundstücksgrenzen angepaßt. Darüber hinaus wurde die Breite des Abschirmstreifens mit 1,5 m bestimmt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gingen beim Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Wilmersdorf eine Reihe von Bedenken und Anregungen ein, die jedoch keine Planungsänderung bewirkten. Es liegen 21 schriftliche Äußerungen mit 220 Unterschriften vor; außerdem äußerten sich 19 Besucher der Ausstellung; insgesamt wurden einschließlich der Mehrfachbeteiligungen 266 Äußerungen ausgewertet.

Die vorgebrachten Bedenken waren hauptsächlich an der bisherigen Situation orientiert - allerdings ohne daß deren Beibehaltung gefordert wurde. Die Grundstücke lagen brach oder wurden als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Einige Bürger, insbesondere Anwohner der Wilhelmsaue, wandten sich gegen die vorgesehene Höhe und Dichte der Bebauung, die das Erscheinungsbild des Volksparks beeinträchtige, die den der Bebauung gegenüberliegenden Wohnungen Licht, Sonne, Aussicht und frische Luft nähme und damit dort die Wohnqualität mindere. Andere sprachen sich überhaupt gegen eine Bebauung aus und schlugen andere Nutzungen der Grundstücke vor.

Im einzelnen wurden die im folgenden aufgeführten Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht, die aus den genannten Gründen keine Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung fanden:

Vor allem Schüler, Eltern von Schülern und Lehrer der Friedrich-Ebert-Oberschule, insbesondere auch Mitglieder einer "ökologischen Arbeitsgemeinschaft Friedrich-Ebert-Oberschule", der "Fachbereich Biologie der Friedrich-Ebert-Oberschule" sowie der Elternsprecher der Gesamtelternvertretung der Friedrich-Ebert-Oberschule haben Bedenken gegen eine Ausgliederung des Baugrundstücks aus dem Vorbehaltsbauplatz Schule und überwiegend auch gegen eine bauliche Nutzung der Fläche vorgebracht und traten für eine schulische Nutzung ein. Sie wurden von zwei Bewohnern des Hauses Wilhelmsaue 34, einem Bewohner des Hauses Mannheimer Straße 19, dem Verwalter des Grundstücks Wilhelmsaue 42/Mannheimer Straße 24 und der Verwalterin der Grundstücke Wilhelmsaue 34 und 35, die dort auch wohnt, unterstützt.

Aus dem Kreis dieser Einwender gingen dem Stadtplanungsamt Einzel- und Sammelschreiben (Unterschriftenlisten) zu.

Weil der Friedrich-Ebert-Oberschule keine angemessenen Pausenhof- und Sportflächen zur Verfügung stünden, dürften die Grundstücksflächen nicht aufgegeben werden; als Gymnasium mit stark sportlicher Ausrichtung (Leistungskurs Sport) sollte die Schule ein komplettes Sportgelände anbieten können; es wurden die Anlage eines Rasensportfeldes mit 400-m-Bahn und Sandgruben für Weitsprung und Kugelstoßen, die Erweiterung des Pausenhofes, der Bau einer Turnhalle und auf dem verbleibenden Gelände Gartenanlagen gefordert (Gesamtelternvertretung).

Die vorhandenen Außensportanlagen seien teilweise zu klein und teilweise sogar unbrauchbar; anstatt die Baugrundstücke aus der Vorbehaltsbaufläche Schule auszugliedern, sei es notwendig und sinnvoll das Schulgelände zu erweitern und die Sport-Leistungskurse zu berücksichtigen, so daß schulische Sportwettkämpfe stattfinden und

Leistungsprüfungen abgelegt werden könnten. Der Weg von der Blissestraße zu einem an der Babelsberger Straße geplanten Sportplatz stelle eine erhebliche Belastung für die Schüler dar. Auch der bei weitem zu kleine und schlecht gestaltete Pausenhof sollte erweitert werden (Eltern, Lehrer und Schüler - Unterschriftenliste).

Wegen der bestehenden Unterversorgung der Schulen mit in der Nähe gelegenen Sportstätten und Freilandflächen wurde eine Sicherung des Geländes für schulische Zwecke und entsprechende Nutzung durch die angrenzenden Schulen als Sport- und Freiflächengelände bzw. "Freilandlabor", "Feuchtwiese", "-gebiet", "Biotop" gefordert (Anwohner und Vorstandsmitglied des Deutschen Bundes für Vogelschutz (DBV) mit weiteren Unterschriften sowie ein anderer Anwohner). Die Fläche sei durch ihre Nähe zur Schule ohne Zeitverlust erreichbar und böte deshalb den fachlichen Anforderungen entsprechend die Möglichkeit zu kontinuierlicher Beobachtung. Nur so sei dem biologisch-pädagogischen Anliegen einer aktiven Auseinandersetzung mit Natur auch für Schüler, die im innerstädtischen Bereich leben und dafür sonst keine Gelegenheit haben, zu genügen; die aktive Beschäftigung mit einem Stück Natur sei Voraussetzung zur Entwicklung eines verantwortungsbewußten Umgangs mit der Umwelt und wichtiges politisches Anliegen (Fachbereich Biologie - Lehrer und Schüler).

Für den westlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde die Anlage eines Schulgartens - auch zur Ergänzung des Biologieunterrichts - vorgeschlagen, weil in einer Großstadt nur wenige Kinder Gelegenheit hätten, Gartenarbeit zu verrichten oder sich an einem Garten zu erfreuen (Teilnehmer der "ökologischen Arbeitsgemeinschaft Friedrich-Ebert-Oberschule", Anwohner). Zum Beispiel wegen des zu langen Anfahrweges zur Gartenarbeitsschule sei die praktische Tätigkeit bisher vernachlässigt worden. Deshalb werde angeregt, auf dem westlichen Teil der Fläche ein Biotop anzulegen, um es für den Biologieunterricht regelmäßig und oft nutzen zu können (Schülerin der Friedrich-Ebert-Oberschule).



Auf der östlichen Teilfläche sollte nach dem Wunsch eines Anwohners eine Turnhalle errichtet werden.

Hierzu wird ausgeführt:

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden für die schulische Nutzung nicht benötigt und konnten aus der Vorbehaltsbaufläche Schule ausgesondert werden, ohne daß dadurch der Schulbetrieb künftig beeinträchtigt wird oder erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten des Schulhofes verbaut sind.

Die angeregte Errichtung von Schulsportanlagen mit wettkampfgerechten Ausmaßen ist aus schulischen Gründen nicht angezeigt. Den Wünschen des Fachbereichs Sport der Friedrich-Ebert-Oberschule, die Sportanlagen auszubauen und für den Unterricht günstigere Arbeits- und Übungsmöglichkeiten zu schaffen, konnte durch Neuanlage der Sportplatzfläche der verbleibenden Schulstandortfläche entsprochen werden.

Darüber hinaus vorgebrachte Flächenforderungen waren nicht gerechtfertigt, da ein den Anforderungen entsprechender Sportunterricht auf dem inzwischen erweiterten und neu angelegten Sportplatz auf dem Schulgrundstück möglich ist. Sogenannte wettkampfgerechte Abmessungen der Laufbahnen sind auch für die Durchführung von Leistungskursen nicht erforderlich. Im übrigen wäre die geforderte 400-m-Rundbahn auch bei Einbeziehung der jetzt aus dem Schulstandort ausgesonderten Fläche nicht realisierbar gewesen, weil ein entsprechend großer Platz dort nicht hätte untergebracht werden können.

Der für die Friedrich-Ebert-Oberschule errechnete Bedarf an gedeckten Sportflächen wird ebenso wie der der Finkenkrug-Schule durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt; ein Neubau ist nicht vorgesehen.

Die Anlage von Schulgärten wurde wegen des weit über die Unterrichtszeit hinaus notwendigen Aufwandes für die Pflege, der nur durch zusätzliches Personal bewältigt werden könnte, abgelehnt. Den Schulen im Bezirk Wilmersdorf steht für den naturkundlichen Unterricht die Gartenarbeitsschule an der Dillenburger Straße zur Verfügung. Auch wenn die Einrichtung eines von den Schülern kontinuierlich zu betreuenden Gartens auf dem Gelände der Schule aus pädagogischer Sicht wünschenswert sein mag, war dem festgesetzten Planungsziel größeres Gewicht beizumessen.

Die Größe des vorhandenen Pausenhofes bleibt unter dem Bedarf für die Friedrich-Ebert-Oberschule. Wegen der - einzig möglichen - Lage der Sportflächen westlich der Schulgebäude kommt eine Erweiterung der Pausenhoffläche vor allem nach Norden, auf die zur Zeit noch gewerblich genutzten als Vorbehaltsbauplatz Schulstandort festgesetzten berlineigenen Grundstücke Wilhelmsaue 106 und 107 - 108 in Betracht. Da eine Erweiterung des Pausenhofes auf die ausgegliederte Fläche wegen ihrer auf die vorhandene Pausenhoffläche bezogen ungünstigen Lage ausschied, wäre allenfalls eine umfassende Verlagerung auch der Außensportanlagen auf die Teilgrundstücke an der Wilhelmsaue möglich gewesen. Infolge einer solchen Verlagerung wäre die für den Wohnungsbau ausgesonderte Fläche erheblich reduziert worden, ohne daß dafür eine dringende Notwendigkeit bestand. Der so zwar mögliche Ausgleich des Defizits an Pausenhoffläche hätte daher in keinem vernünftigen Verhältnis zur Einbuße an stadträumlicher Qualität infolge der damit verbundenen Verkleinerung der jetzt als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche gestanden.

Um das Planungsziel nicht zu gefährden, durfte das allgemeine Wohngebiet in der festgesetzten Größe aus der Vorbehaltsfläche ausgesondert werden, obwohl der Friedrich-Ebert-Oberschule dann auch weiterhin nur eine Pausenhoffläche, die den Richtwerten nicht entspricht, zur Verfügung steht. Dieses Defizit erscheint in Anbetracht der unmittelbar an diese Fläche angrenzenden und durch entsprechende Gestaltung mit einzubeziehenden Sportflächen vertretbar.

Durch ihre zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Individualverkehr sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich und ihre Lage nahe am Volkspark waren die Grundstücke an der Wilhelmsaue für eine Wohnbebauung prädestiniert. Eine von einem Bürger vorgeschlagene Vorhaltung der Flächen für aus anderen innerstädtischen Bereichen verdrängte Handwerks- und Industriebetriebe war daher stadtwirtschaftlich nicht zu vertreten, und zwar auch deshalb, weil die Größe der für eine schulische Nutzung nicht mehr benötigten Fläche für die Ansiedlung solcher Betriebe unzureichend gewesen wäre und eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung nach Süden, in die unmittelbare Umgebung der Schulen und des Volksparkes auch nicht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht.

Nach Auffassung einiger Einwender besteht kein Bedarf mehr an Geschößwohnungsbau, weil in den Außenbezirken Wohnungen bereits leer stehen. Wegen des begrenzten Flächenangebotes in Berlin sollte ihrer Meinung nach zu Gunsten von Altbausanierung auf durch andere Maßnahmen ersetzbare Neubauten verzichtet werden.

Neben der Befürchtung, daß lediglich eine Umverteilung von Wohnraum erfolge, die woanders zu Leerstand führe, wurde - bedingt durch die Neubauten - auch ein Anstieg der Mieten in dem Gebiet befürchtet, andererseits jedoch auch vorausgesagt, daß die geplanten, qualitativ hochwertigen Wohnungen wegen der Belästigung durch den Schul-sportplatz an anspruchsvolle Mieter nicht vermietbar wären.

Eigentumswohnungen - wie hier vorgesehen - seien seit einiger Zeit nicht verkäuflich, entsprächen nicht dem Bedarf und seien nicht geeignet, Wohnraumnot zu lindern.

Diesen Bedenken war nicht zu folgen.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre und die angespannte Situation des Wohnungsmarktes haben augenfällig verdeutlicht, daß nach wie vor ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Die Ausweisung von Flächen für diesen Zweck, auf denen nach bisherigem

Planungsrecht Wohnnutzung unzulässig gewesen war, ist daher gerechtfertigt und angesichts der Lagegunst der Fläche angezeigt. Ausstattungsmerkmale und Eigentumsverhältnisse der Wohnungen werden durch die verbindliche Bauleitplanung nicht geregelt.

Weitere Einwendungen gegen den Bebauungsplan richteten sich gegen die Anordnung der baulichen Anlagen und die Aufteilung der Fläche (überbaubar, nicht überbaubar) sowie gegen den Umfang der Bebauung.

Anwohner der Wilhelmsaue befürchteten eine Verminderung der Wohnqualität durch die Bebauung auch der südlich der Straße gelegenen Grundstücke. Eine Anwohnerin und Verwalterin erwartete sogar, daß die bestehenden Wohnungen nicht mehr oder nur noch bei Inkaufnahme eines niedrigeren Mietzinses vermietbar sein würden. Neben dem Verlust der uneingeschränkten Aussicht auf den Volkspark befürchteten die Anwohner den Verlust von Helligkeit und von Besonnung vor allem in der dunklen Jahreszeit. Die Neubauten widersprächen durch ihre Auswirkungen auf die Altbauten dem städtebaulichen Ziel, nur bestimmten Qualitätsansprüchen genügende Wohnungen zu bauen ("Licht, Luft und Sonne!"). Gegenüber den Wohnhäusern Wilhelmsaue 34 und 35 sollte nur eine geringe bauliche Höhe vorgesehen werden; eine Brandwandabdeckung (Wilhelmsaue 105) sei nicht erforderlich, da das Stadtbild auch durch eine Bemalung verbessert werden könnte. Auf den Bau einer Tiefgarage sollte verzichtet werden.

Die als zu hoch und dicht empfundene Bebauung werde zu einer erheblichen Zunahme von Straßenlärm und Abgasen führen, den Luftaustausch und den Abzug von Kraftfahrzeugabgasen behindern sowie das Erscheinungsbild des westlichen Teils des Volksparkes beeinträchtigen.

Es wurde auch vorgeschlagen, die "Hochhäuserfront" mit schalldämpfenden Fenstern zum Sportplatz und von der Straße zurückgesetzt mit der Tiefgarage im vorderen Bereich des Grundstücks zu errichten. Ein Anwohner wünschte eine andere Anordnung der überbaubaren und

nicht überbaubaren Flächen, weil er die Lage der Freiflächen zwischen den Häusern den Gewerbebetrieben gegenüber als nicht sinnvoll erachtete.

Ein anderer Einwander schlug vor, im Anschluß an den vorhandenen Altbau Wilhelmsaue 105 ein lediglich fünf- bis sechsgeschossiges Gebäude zuzulassen; ein größerer siebengeschossiger Baukörper sollte sich freistehend anschließen. Die Eckbebauung am Einmündungsbereich der Wilhelmsaue in die Mannheimer Straße sollte nach diesem Vorschlag wiederum durch ein fünf- bis sechsgeschossiges Gebäude gebildet werden. Die Tiefgarage sollte östlich der zu erhaltenden Stieleiche vorgesehen sein; auf ihrem Dach wünschte sich der Anwohner Kraftfahrzeug-Abstellplätze für die Anwohner.

Eine Bürgerin rügte die Höhe der geplanten Bebauung, die nicht in die vorhandene Situation passe, weil die Finkenkrug-Schule nur zweigeschossig sei; sie forderte deshalb die Beschränkung der Gebäudehöhen auf zwei bis drei Geschosse.

Die Abwägung dieser Anregungen führte zu folgendem Ergebnis:

Die Anordnung der Baukörper und die zwingend festgesetzten Geschößzahlen ergeben sich aus dem Ziel der Planung, die Blockrandbebauung an der Wilhelmsaue unter Beachtung der örtlichen Situation und der stadträumlichen Lage der Grundstücke bei weitgehender Freihaltung des Blockinnenbereichs und größtmöglicher Schonung der erhaltenswerten Vegetation zu vervollständigen. Der unterschiedlichen Tiefe der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche wurde durch die Größe der Baukörper und insbesondere durch zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse Rechnung getragen, so daß die Höhe des vorderen Altbaues Wilhelmsaue 105 aufgenommen und soweit fortgesetzt wird, wie dies aufgrund der dort möglichen Grundstückstiefe für die Grundstücke Wilhelmsaue 102 - 104 (bisher 100 - 104) bei größtmöglicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche angemessen war. Die Auflösung des Blockrandes durch niedrigere Einzelhausbebauung wurde durch die geringere Grundstückstiefe und das

Ziel, einen harmonischen Übergang zur Bebauung an der Mansfelder Straße und zum Baukörper der Finkenkrug-Schule zu bilden, vorgegeben.

Eine an die Höhe der nördlich der Wilhelmsaue vorhandenen Gewerbebauten angepaßte Bebauung wäre nur auf Kosten der Wirtschaftlichkeit und (bei gleicher Intensität) auch des Bodenschutzes möglich und unter Mißachtung der Umgebungssituation mit zum größten Teil geschlossener Bauweise und verdichteter Bebauung.

Aus den vom Stadtplanungsamt durchgeführten Besonnungsuntersuchungen wird deutlich, daß bei einer niedrigeren Bebauung der südlichen Straßenfront der Wilhelmsaue - wie sie nach dem festgesetzten Bebauungsplan IX-43 auch bisher schon möglich gewesen wäre - die von der Neubebauung ausgehende Beschattung der nördlich an der Wilhelmsaue vorhandenen Wohnhäuser nur unwesentlich geringer wäre als bei Beibehaltung der Ausweisungen des Bebauungsplanes IX-43-1. Die Einbuße an Sonneneinstrahlung wird auch im Winter nicht so stark sein, daß dadurch ein Verzicht auf qualitativ hochwertigen zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum aufgewogen würde. Angesichts der ausreichenden Straßenbreite dürfte eine relevante Verringerung der Belichtung durch die geplante Bebauung auszuschließen sein; in jedem Fall wird eine etwaige Beeinträchtigung so gering ausfallen, daß sie ohne weiteres zumutbar ist.

Das planerische Ziel der weitgehenden Freihaltung des Blockinnenbereiches von Stellplätzen und Nebenanlagen konnte nur durch den Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert und durch die Planergänzungsbestimmung 5 rechtlich gesichert werden.

Um die Stieleiche zu erhalten, konnte die entsprechende Fläche nur östlich oder westlich dieses Baumes auf den tieferen Grundstücks- teilflächen im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, wobei standortbestimmend letztlich die größere Längsausdeh-

nungsmöglichkeit westlich der Stieleiche war. Die geringere Grundstückstiefe im Westen des Geltungsbereiches ließ neben den Wohngebäuden keine weitere Überbauung mehr zu.

Die für die Tiefgarage festgesetzte Fläche läßt den Bereich östlich des Baumes unversiegelt und hält auch westlich und südlich der Stieleiche einen Abstand ein, der ihren weiteren Bestand gewährleistet. Während der Baumaßnahmen wurde der Schutz des Baumes durch zusätzliche Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt, so daß auch durch Gründungsarbeiten keine zum Absterben führende Beschädigung zu befürchten ist.

Die aufgrund der Festsetzung für den Nachweis notwendiger Stellplätze zur Verfügung stehende Fläche ist ausreichend groß bemessen. Es ist nicht ersichtlich, daß hier über die Anforderungen der Ausführungsvorschrift vom 16. Januar 1980 (ABl. S. 94), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 12. November 1986 (ABl. 1987 S. 126), hinaus Stellplatznachweise erforderlich und begründbar sind.

Entgegen der Auffassung eines Bewohners des Hauses Wilhelmsaue 34 ergibt sich durch die Errichtung von Wohnungen in der Form des Wohneigentums kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen.

Die von einem Anwohner vorgeschlagene zusätzliche Einrichtung von ebenerdigen Stellplätzen für Anwohner der Wilhelmsaue hätte - unabhängig von der eigentumsrechtlichen Problematik - dem Planungsziel widersprochen.

Die durch Bautätigkeit hervorgerufenen Beeinträchtigungen sind angesichts ihres vorübergehenden Charakters hinzunehmen, selbst wenn in dem betroffenen Bereich in den letzten Jahren vermehrt Bautätigkeit zu verzeichnen gewesen sein sollte.

Beschädigungen der Altbauten durch den Baustellenbetrieb sind ebenso wie spätere Schäden oder die Austrocknung des Fennsees nach den Angaben zum Grundwasserstand nicht zu erwarten. Bedenken gegen die Tragfähigkeit des Baugrundes können wegen der technischen Möglich-

keiten, ggf. auch schwierigen geologischen Situationen ohne Schäden für Bausubstanz und Vegetation Rechnung zu tragen, entkräftet werden.

Den gegen die geplante Durchwegung des Blockes mit Hinweis auf die geringe Entfernung zur Mannheimer Straße von einem Bewohner des Hauses Wilhelmsaue 35 vorgebrachten Bedenken konnte nicht gefolgt werden. Die in der Mitte des Geltungsbereiches gelegene mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche soll später über das Schulgelände fortgesetzt werden und künftig einen direkten Zugang von der Wilhelmsaue zum unmittelbar südlich des Schulgeländes anschließenden Volkspark ermöglichen. Die die Grundstückseigentümerin belastende Festsetzung dient der Sicherung dieser Planung, deren Qualität durch eine alternative Wegführung über die Straßen nicht erreicht werden kann.

Die anlässlich der öffentlichen Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz von der jetzigen Eigentümerin vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die sich auf die Abgrenzung zwischen Tiefgarage und Baukörper, die Höhenlage der Tiefgarage und die Formulierung der darauf bezogenen Bepflanzungsbindung, die unklare Tiefe der als Abschirmstreifen mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern anzulegenden Flächen, die Maße der Dachaufbauten und die Lage der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche bezogen, wurden berücksichtigt.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 22. März 1988 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

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



Durch Berichtigung des Bebauungsplanes wurde eine mißverständliche Formulierung in einer Planergänzungsbestimmung klargestellt, diese Änderung ist vom Planaufsteller in das Deckblatt vom 22. März 1988 mit dem Änderungsvermerk vom 9. Mai 1988 eingetragen.

Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch war wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Eine weitere Änderung ergab sich aus dem Erfordernis, in der Nebenzeichnung Bestimmungsmaße zu berichtigen und zu ergänzen.

Diese Änderung fand im Deckblatt vom 10. Mai 1988 ihren Niederschlag.

Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblättern vom 22. März und 10. Mai 1988 am 9. Juni 1988 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan IX-43-1 setzt die Grundstücke in seinem Geltungsbereich in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) als allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächen der baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen mit vier bis sieben zwingend festgelegten Vollgeschossen festgesetzt (Baukörperausweisung). Die drei unterschiedlich großen Baukörper liegen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und setzen die Blockkante fort.

Ausschließlich für Wintergärten kann ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden - Planergänzungsbestimmung 8. Die Ausnahmebaugrenzen verlaufen bis zu 5,1 m parallel zu den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen.

Durch die Festsetzung der (zwingenden) Zahl der Vollgeschosse für einzelne Gebäudeteile wird eine der örtlichen Situation angemessene Abstufung der Baukörper sichergestellt.

Dachaufbauten insbesondere für Aufzüge bis zu einer Höhe von 3,75 m und einer Grundfläche von maximal 5,0 x 5,65 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich gestalterisch einfügen und durch Bauteile eingebunden und bepflanzt werden. Bei Einhaltung dieser in Planergänzungsbestimmung 10 geregelten Bedingungen kann erwartet werden, daß sich die auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnenden Aufbauten und technischen Einrichtungen dem festgesetzten Erscheinungsbild unterordnen.

Aus gestalterischen Gründen sind Balkone und Loggien entlang der Südseite der baulichen Anlagen unzulässig. Dachterrassen sind zulässig - Planergänzungsbestimmung 9.

Um den Charakter der umgebenden Wohnbebauung zu bewahren, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes - Planergänzungsbestimmung 1.

Im Anschluß an den östlichen Baukörper ist im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes eine Fläche für eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt; ebenso wie der Baukörper selbst berücksichtigt die Form der Tiefgarage den Standort der als zu erhaltender Baum festgesetzten Stieleiche.

Neben den in der Planerunterlage enthaltenen geschützten Bäumen sind in der Straßenverkehrsfläche drei anzupflanzende Bäume festgesetzt, damit die in der Reihe der Straßenbäume noch vorhandenen Lücken geschlossen werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den drei Baukörpern und im rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes sind mit Ausnahme der Fläche A als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ausgewiesen; sie sind ebenso wie Vorgartenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Von dieser Bindung ausgenommen sind Wege und Zufahrten sowie Eingänge in Vorgartenflächen - Planergänzungsbestimmungen 5 und 7.

Abgesehen von der Tiefgarage sind Garagen und Stellplätze entsprechend dem Planungsziel innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig - Planergänzungsbestimmungen 2 und 5.

Darüber hinaus ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den Schulstandorten ein Abschirmstreifen von mindestens 1,5 m Breite mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen anzulegen - Planergänzungsbestimmung 5 -, um eine optische Abschirmung zu den Freiflächen der Schulen sicherzustellen.

Planergänzungsbestimmung 6 lautet:

Die Höhenlage der unterirdischen Garage (Tiefgarage) bestimmt sich daraus, daß einschließlich Erdaufschüttung von 0,60 m eine Gebäudehöhe von 39,75 m über NN im Einfahrtbereich und 39,60 m über NN im rückwärtigen Bereich nicht überschritten werden darf, ausgenommen ist ein 5,0 m Streifen entlang der baulichen Anlagen im Erdgeschoß. Der rückwärtige 5,0 m breite Streifen zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze zum Schulstandort wird abgeböschert und der Höhenlage des Nachbargrundstückes wechselseitig angepaßt, das heißt 38,80 m über NN darf auf der Grundstücksgrenze nicht überschritten werden.

Durch diese Regelung ist eine für die Begrünung des Tiefgaragendaches ausreichend starke Erdaufschüttung sichergestellt und gleichzeitig der leichten Hanglage des Geländes nach Süden Rechnung getragen.

In der Mitte des Geltungsbereiches liegt senkrecht zur Straße die 5 m breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche A - Planergänzungsbestimmung 4. Neben der Zugänglichkeit des Blockinneren soll diese Festsetzung vor allem die geplante Fußwegverbindung von der Wilhelmsaue zum Volkspark für die Zukunft sichern.

Aus Gründen des Umweltschutzes wurde Planergänzungsbestimmung 11 aufgenommen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden ( $SO_x$ ) und Stickoxiden ( $NO_x$ ) überschreiten nicht die Emissionswerte für  $SO_x$ , bezogen auf Heizöl EL, und  $NO_x$ , bezogen auf Stadtbeziehungsweise Erdgas.

Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien wurden in Übereinstimmung mit dem bisher geltenden Planungsrecht erneut festgesetzt.

#### B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBI. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBI. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763/GVBl. S. 2083), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) 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).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit, II. Verfahren und III. Inhalt des Planes -.

(Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren auch in der Vergangenheit als Baulandfläche festgesetzt).

Berlin, den 23. Oktober 1990

Der Senat von Berlin

M o m p e r

N a g e l

.....  
Reg.Bürgermeister

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen

*6. 1.*  
**31. OKT. 1990**

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen  
 Württembergische Straße 6, D-1000 Berlin 31 (Wilmerdorf)

Bezirksamt Wilmerdorf von Berlin  
 Abt. Bau- und Wohnungswesen  
 - Stadtplanungsamt -

			Fernruf (030) 867-1 (intern 95)	Datum
Bearbeiterzeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter(in)	Zimmer	Durchwahl 867	
II E 71-6142/IX-43-1	Fr. Savic	1602 a	69 83	24.10.1990

Betr.: Bebauungsplan IX-43-1  
 im Bezirk Wilmerdorf

Vorg.: Unser Schreiben II-E 71-6142/IX-43-1

Anlg.: 1 Abgeordnetenhaus-Vorlage

Als Anlage übersenden wir die Vorlage - zur Kenntnisnahme - an das Abgeordnetenhaus von Berlin über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43-1 vom 28. September 1990.

Wir bitten, die Einsprechenden vom Ergebnis der Prüfung der Bedenken und Anregungen zu unterrichten.

Im Auftrag  
 Savic

Beglaubigt

*Nodal*

*Telefonat mit Fr. Haak (Abgeordnetenhaus) am 5. Nov. 1990  
 Vorlage 2. K erst am 26. Okt. 1990 eingeprengelt, vor der Wahl  
 noch eine Sitzung; aber fraglich, ob Vorlage dort behandelt, dann  
 erst nach der Wahl, d. G. im nächsten Jahr.*

*[Handwritten signature]*

*Benachrichtigung des Einsprechenden erst nach Kenntnisnahme durch Abgeordnetenhaus.*

Sprechzeiten:	Zahlungen bitte bargeldlos nur an die	Kontonummer	Geldinstitut	Bankleitzahl
Mo., Di. u. Fr. von 9 bis 14 Uhr	Landeshauptkasse Berlin, 1000 Berlin 30	58-100	PGiroA Berlin	100 100 10
darüber hinaus nach	Fernkopierer (030) 867-7331	0990007600	Spk Berlin West	100 500 00
telefonischer Vereinbarung		9919260800	Berliner Bank	100 200 00

Fahrverbindungen: U-Bahnhof Fehrbelliner Platz / Bus-Linien 1, 4, 50, 74 (Haltestelle Fehrbelliner Platz)

Herausgeber:  
Senatsverwaltung für Justiz,  
Salzburger Straße 21-25, 1000 Berlin 62.

Redaktion:  
Salzburger Straße 21-25, 1000 Berlin 62, Fernruf: 7 83 33 80, Telefax: 7 83 39 36.

Verlag:  
Kulturbuch-Verlag GmbH., Passauer Straße 4, 1000 Berlin 30;  
Fernruf: 2 13 60 71, Telefax: 2 13 44 49.

Bezugspreis:  
Vierteljährlich 58,- DM einschl. 7 % Umsatzsteuer  
bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende.  
Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.  
Preis dieses Heftes 2,50 DM und 0,75 DM Versandkosten.  
(Postgirokonto Berlin Nr. 87 50 - 109).

Druck:  
Verwaltungsdruckerei Berlin, Kohlfurter Straße 41-43, 1000 Berlin 36.

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43-1**  
**im Bezirk Wilmersdorf**  
Vom 28. September 1990

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093/GVBl. S. 1378), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-43-1 vom 17. März 1987, mit Deckblättern vom 22. März 1988 und 10. Mai 1988, für die Grundstücke Wilhelmsaue 99-104 im Bezirk Wilmersdorf, der den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-43 für das Gelände zwischen Wilhelmsaue, Blissestraße, Am Volkspark und Mannheimer Straße im Bezirk Wilmersdorf vom 21. September 1962 (GVBl. S. 1153) festgesetzten Bebauungsplan teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wilmersdorf 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.

Berlin, den 28. September 1990

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen  
Wolfgang Nagel