

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz
Stadtplanungs- und Vermessungsamt
Bau II B - 6142 (IX-66-1)
Zi. 4131 - App. 2648
in Verbindung mit ARP Regional- und Stadtplanung

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan IX-66-1

für die Grundstücke
Prinzregentenstraße 32 - 33 und 35
im Bezirk Wilmersdorf

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan IX-66-1 bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der Nutzung der Flächen für außerschulische Sport- und Spielzwecke.

Nach dem festgesetzten Bebauungsplan IX-66 wäre lediglich die schulische Nutzung der Sportanlagen zulässig.

2. Plangeltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IX-66-1 befinden sich die Grundstücke Prinzregentenstraße 32 - 33 und 35 mit einer Größe von insgesamt 18.469 m². Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Berlin und werden vom Bezirksamt Wilmersdorf, im Fachvermögen der Abteilung Jugend, Sport und Schule, verwaltet.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-66-1 gehören auch Verkehrsflächen der Bundesallee, Waghäuseler Straße und Prinzregentenstraße mit insgesamt ca. 6.141 m², die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und vom Bezirksamt Wilmersdorf, im Fachvermögen der Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, verwaltet werden.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IX-66-1 beträgt ca. 24.610 m².

3. Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine Gemeinbedarfsfläche - Schule - mit zwei Schulstandorten und einer Jugendverkehrsschule. Im nördlichen Teil befindet sich der Neubau des Oberstufenzentrums Industrie und Datenverarbeitung, südlich davon das in den Jahren 1913-14 errichtete und unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Rudolf-Diesel-Oberschule (Hauptschule) und der Neubau der Sporthalle mit Unterrichtsteil des Oberstufenzentrums Industrie und Datenverarbeitung. Westlich der Schulgebäude befinden sich die Pausenhöfe und ungedeckten Sportanlagen. Zur Bundesallee hin wird das Gelände durch die Jugendverkehrsschule begrenzt. Als Sportanlagen befinden sich im Plangebiet:

- 1 Kleinspielfeld mit 3.894 m²
- 1 Leichtathletik-Einzelanlage mit 265 m²
- 1 Turnhalle mit 306 m²
- 1 wettkampfgerechte Sporthalle 27 x 45 m (1.215 m²) mit Teleskoptribünenanlage für 171 Sitzplätze

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen stadträumlich im innerstädtischen Teil des Bezirkes Wilmersdorf und sind von der Prinzregentenstraße erschlossen. Durch die Nähe zum U-Bhf. Berliner Straße und zum U-/S-Bhf. Bundesplatz ist eine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplanbereichs ist im Norden durch Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Um- und Abspannwerk der Bewag)

und die Zentrale einer Bank sowie eine Kleingartenkolonie geprägt. Östlich der Prinzregentenstraße befinden sich Wohngebäude vorwiegend der 50er/60er Jahre. Ein Wohngebäude ist derzeit im Bau. Weiter südlich schließt das Gelände des OSZ Industrie und Datenverarbeitung an. Im Südwesten grenzt der Volkspark Wilmersdorf an. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesallee befindet sich eine Senioren- und Freizeitstätte mit Seniorenwohnhaus.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der am 02.11.1963 festgesetzte Bebauungsplan IX-66 setzt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans IX-66-1 "Gemeinbedarfsfläche - Schule -, GRZ 0,3, GFZ 1.0, 5 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise" fest.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 30. März 1999 (ABl. S. 2237) stellt den Plangeltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP)

Der am 25. Juli 1995 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit Schulen und Sportflächen“ (StEP1) enthält bezüglich der Oberschulen nur Aussagen für die Bezirke insgesamt. Demnach besteht im Bezirk Wilmersdorf bei den Oberschulen eine günstige Versorgungssituation (unter 1 Zug Defizit) zum Stichtag 31.12.1993.

Hinsichtlich der Versorgung mit Sportflächen weist der StEP 1 den Mittelbereich 1 von Wilmersdorf als Bedarfsschwerpunkt 1 für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen mit - gemessen an den Versorgungsrichtwerten - jeweils über 75% Defizit aus.

4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf weist im Arbeitsplan Nutzungskonzept (Stand 12/1997) für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ aus. Diese Aussagen haben jedoch noch keine Bindungswirkung im Sinne des § 3 Abs. 2 AGBauBG.

4.5 Standortkarten und -listen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach Bestand und Planung

Entsprechend einem Senatsbeschluss vom 14. Dezember 1993 sind im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz auf der Grundlage der nachrichtlichen Übermittlung durch die Bezirksämter Standortkarten und

-listen für soziale Infrastruktureinrichtungen erstellt worden (Stichtag 31.12.1993).

Die Standortliste „Schulen“ enthält die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Rudolf-Diesel-Oberschule (Hauptschule) und das Oberstufenzentrum Industrie und Datenverarbeitung.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner Sitzung vom 20. Februar 1996 die in den Standortlisten aufgeführten bestehenden sowie die abgestimmten geplanten Standorte bis zum Vorliegen einer beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung als bindende Planungsgrundlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 AGBauGB beschlossen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

4.6 Landschaftsprogramm (LaPro)

Innerhalb des Landschaftsprogramms, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Bebauungsplanbereich wie folgt zugeordnet:

- | | |
|---|--|
| - Naturhaushalt/Umweltschutz | Lage innerhalb des Vorranggebietes „Luftreinhaltung“ und im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung |
| - Erholung und Freiraumnutzung | Lage innerhalb eines Wohnquartiers mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (geringste von 4 Stufen) |
| - Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz | Lage im städtisch geprägten Raum „Innenstadtbereich“ |

4.7 Altlastenverdacht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-66-1 liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vor.

4.8 Baulasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-66-1 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

4.9 Grunddienstbarkeiten

Ergebnisse der Anfrage beim Grundbuchamt liegen derzeit noch nicht vor.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Aufgrund der neueren Rechtsprechung zum Bau- und Planungsrecht läßt die in einem Bebauungsplan getroffene Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule" nur die schulische Nutzung der Sportanlagen zu.

Aktuelles Problem ist in diesem Zusammenhang der Wunsch der Wilmersdorfer Sportvereine zur Nutzung der vor einigen Jahren neu gebauten Sporthalle Prinzregentenstraße 35, deren Baugenehmigung seinerzeit aufgrund der Festsetzungen des B-Planes IX-66 ausdrücklich auf den Schulsport beschränkt wurde.

In Abstimmung mit dem Sportamt sind daraufhin alle Wilmersdorfer Schulstandorte hinsichtlich ihrer Ausstattung und ihrer planungsrechtlichen Situation untersucht worden, um vergleichbare Fälle in zeitlich parallel laufenden Bebauungsplanverfahren so zu überplanen, daß die außerschulische Sportnutzung ermöglicht wird.

Ergebnis dieser Untersuchung war, daß der Bebauungsplan IX-66 mit der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche - Schule -" für den Standort der Rudolf-Diesel-Oberschule (Hauptschule) und des Oberstufenzentrums Industrie und Datenverarbeitung durch einen neuen einfachen Bebauungsplan ergänzt werden soll, in dem durch eine textliche Festsetzung die außerschulische Sportnutzung geregelt wird. Gleiches gilt für die ähnlich gelagerten Fälle der Bebauungspläne IX-43 (Standort der Friedrich-Ebert-Oberschule und der Finkenkrug-Schule) und IX-85 (Standort der Marie-Curie-Oberschule).

Um den Verwaltungsaufwand gering zu halten, sollen die neuen Bebauungspläne mit den Bezeichnungen IX-43-2, IX-66-1 und IX-85-1 als "einfache Bebauungspläne" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und zeitgleich durchgeführt werden. Die aufgeführten - seit über 30 Jahren - festgesetzten alten Bebauungspläne sollen weiterhin in Kraft bleiben und somit lediglich in den betroffenen Teilen ihrer Geltungsbereiche (an den Schulstandorten) hinsichtlich der Art der Nutzung ergänzt werden.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan IX-66-1 verfolgt folgendes Ziel:

Ermöglichung der Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen für Sport- und Spielzwecke auch für außerschulische Zwecke außerhalb der Zeiten des Schulbetriebs.

3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan IX-66-1 soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB das o.g. Planungskonzept durch folgende textliche Festsetzung ermöglichen:

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' (Grundstücke Prinzregentenstraße 32-33 und 35) ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig."

Die Doppelnutzung der vorhandenen Schulsportanlagen ist vor allem durch die im Vergleich zu anderen Bezirken der Stadt nur unzureichende Ausstattung des Bezirkes Wilmersdorf mit Sportanlagen begründet. Dies erfordert es, daß die vorhandenen Sportanlagen optimal genutzt werden. Da ein Neubau weiterer Sportanlagen aus finanziellen Gründen nicht in Sicht ist, besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Schulsportanlagen in den Nachmittags- und Abendstunden sowie an Sonnabenden, Sonn- und Feiertagen und in den Ferien auch dem Vereinssport zur Nutzung zu überlassen. Hierdurch ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Einrichtungen zu erreichen. Eine entsprechende Nutzung der Schulsportanlagen wird auch in den "Sportanlagen-Nutzungsvorschriften" des Senats von Berlin vom 28. April 1998 gefordert.

Das Maß der Nutzung und die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-66 bleiben unverändert in Kraft.

Da mit diesen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan IX-66-1 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Doppelnutzung der Schulsportanlagen wird dem § 1a BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Von den zusätzlichen Geräuschimmissionen der außerschulischen Nutzung der Sportanlagen kann nur die unmittelbare/mittelbare Nachbarschaft betroffen sein. Unter Berücksichtigung

- der Orientierung der ungedeckten Sportanlagen hin zur Bundesallee und der Abschirmung der Wohngebäude an der Prinzregentenstraße gegen Sportlärm durch das Gebäude der Rudolf-Diesel-Oberschule und des Oberstufenzentrums Industrie und Datenverarbeitung
- der bei der Ermittlung und Beurteilung der von Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen zu berücksichtigenden ständig vorherrschenden Fremdgeräusche der Hauptverkehrsstraße Bundesallee
- der lediglich zu Trainingszwecken und für die Jugendarbeit geeigneten, nicht wettkampfgerechten ungedeckten Sportanlagen (Kleinspielfelder), die eine Intensivnutzung mit Zuschauern nicht zulassen und auf denen der Sportbetrieb aufgrund fehlender und auch nicht vorgesehener Trainingsbeleuchtung nur bis zum Einbruch der Dunkelheit zulässig ist
- der lediglich zu Trainingszwecken und für die Jugendarbeit geeigneten, nicht wettkampfgerechten Turnhalle der Rudolf-Diesel-Oberschule, die eine Intensivnutzung mit Zuschauern nicht zulässt
- der zwar wettkampfgerechten Sporthalle des Oberstufenzentrums Industrie und Datenverarbeitung, deren Teleskoptribünenanlage aber nur zu besonderen überbezirklichen Veranstaltungen oder Wettkämpfen genutzt wird und deren der Prinzregentenstraße zugewandte Hallenaußenwand weitgehend fensterlos ist
- dem Abstand der Turnhalle und der wettkampfgerechten Sporthalle zu Wohngebäuden von mindestens 30 m mit dazwischen liegender Straße

werden die nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zulässigen Immissionsrichtwerte bei einer bestimmungsgerechten Nutzung außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

IV. Verfahren

1. Bezirksamtaufstellungsbeschuß

Mit der Vorlage Nr. 280 hat das Bezirksamt Wilmersdorf am 5. Oktober 1999 in teilweiser Aufhebung des am 02.11.1963 festgesetzten Bebauungsplans IX-66 die Aufstellung des Bebauungsplans IX-66-1 für die Grundstücke Prinzregentenstraße 32-33 und 35 beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan IX-66-1 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses

Der Aufstellungsbeschuß IX-66-1 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 am 29.10.1999 auf Seite 4372 veröffentlicht.

3. Information zur Aufstellung

Am 14.10.1999 wurden die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - II E - sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - I A - über den Aufstellungsbeschuß informiert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme (Drucksache Nr. 753) unterrichtet.

6. Beschluß zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in der Sitzung am 5. Oktober 1999 mit der Vorlage Nr. 280 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB zu beteiligen. Grundlage bildet der Bebauungsplanentwurf IX-66-1 vom 05. Oktober 1999 (Reg. Nr. 2125).

V. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I S. 137).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554).

Aufgestellt:

Berlin-Wilmersdorf, den
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen,
Umweltschutz
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Latour
Baudirektor