



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-118 für die Grundstücke Babelsberger Straße 19-26, 27-36, Apeldoorner Straße 8, Prinzregentenstraße 58-60, Waghäuseler Straße 10 a - 10 b, Kufsteiner Straße 58/66 und Apeldoorner Straße zwischen Prinzregentenstraße und Kufsteiner Straße sowie Babelsberger Straße (teilweise) im Bezirk Wilmersdorf

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-118 für die Grundstücke Babelsberger Straße 19-26, 27-36, Apeldoorner Straße 8, Prinzregentenstraße 58-60, Waghäuseler Straße 10 a-10 b, Kufsteiner Straße 58/66 und Apeldoorner Straße zwischen Prinzregentenstraße und Kufsteiner Straße sowie Babelsberger Straße (teilweise) im Bezirk Wilmersdorf

Vom 30. Juni 1977

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung von 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-118 vom 25. Mai 1976 für die Grundstücke Babelsberger Straße 19-26, 27-36, Apeldoorner Straße 8, Prinzregentenstraße 58-60, Waghäuseler Straße 10 a-10 b, Kufsteiner Straße 58/66 und Apeldoorner Straße zwischen Prinzregentenstraße und Kufsteiner Straße sowie Babelsberger Straße (teilweise) im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG) und
3. die einjährige Ausschußfrist, innerhalb der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften schriftlich geltend gemacht werden müssen (§ 155 a Satz 1 und 2 BBauG),

wird hingewiesen.

§ 4

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, die Rechtsgrundlage zur Sicherung eines Schulstandortes des Oberstufenprogramms zu schaffen und die verkehrliche Erschließung des Geländes, von dem ein Teil bereits mit einem Schulgebäude bebaut ist, neu zu regeln.

Für die Durchführung der Schulbaumaßnahme müssen ein privates, gegenwärtig teils kleingärtnerisch und teils gewerblich genutztes Grundstück, und ein berlineigenes, zur Zeit kleingärtnerisch genutztes Gelände, sowie ein als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigter Abschnitt der Babelsberger Straße in Anspruch genommen und für die Neuregelung der Erschließung Teilflächen berlineigener Grundstücke in die Straßenverkehrsfläche einbezogen werden.

In diesem Zusammenhang war als Ergebnis planerischer Untersuchungen der Verkehrs- und der Erschließungssituation eine Aufhebung auch des noch verbliebenen Abschnittes der Apeldoerner Straße zwischen Prinzregentenstraße und Kufsteiner Straße und seine Einbeziehung in den Volkspark zu berücksichtigen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974 (ABl. 1976 S. 587), stellt das mit einem Schulgebäude bebaut und entsprechend genutzte Grundstück Prinzregentenstraße 58-60/Babelsberger Straße 23-26 und die südliche Teilfläche des Grundstücks Babelsberger Straße 19-22 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, die Grundstücke Babelsberger Straße 27-36 / Waghäuseler Straße 10 a und Waghäuseler Straße 10 b / Kufsteiner Straße Nrn. 58/62 als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Jugendheim, Jugendherberge“ und die übrigen Flächen als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 1,0 sowie die Fläche der Apeldoerner Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderen fest

1. ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“; bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise die überbaubare Fläche des Baugrundstücks durch Baugrenzen, die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,5. Das Baugrundstück umfaßt die Grundstücke Babelsberger Straße 23-26 / Apeldoerner Straße 8 / Prinzregentenstraße 58-60 unter Einbeziehung einer nicht als Straßenverkehrsfläche benötigten Fläche an

der Prinzregentenstraße, den Abschnitt der Babelsberger Straße zwischen der Nordgrenze des Grundstücks Babelsberger Straße 19-22 und der Apeldoerner Straße und das Gelände zwischen Waghäuseler Straße, Kufsteiner Straße, Apeldoerner Straße und Babelsberger Straße mit Ausnahme der in die Straßenverkehrsflächen einbezogenen Grundstücksflächen an der Babelsberger Straße, der Waghäuseler Straße und der Kufsteiner Straße;

2. den noch verbliebenen Abschnitt der Apeldoerner Straße zwischen Prinzregentenstraße und Kufsteiner Straße entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“;
3. Straßenverkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien für einen Abschnitt der Babelsberger Straße zwischen der Nordgrenze des Grundstücks Babelsberger Straße 19-22 und der Kreuzung mit der Waghäuseler Straße und für Teilabschnitte der Prinzregentenstraße, der Waghäuseler Straße und der Kufsteiner Straße unter Inanspruchnahme berlineigener Grundstücksflächen.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) das Baugrundstück für den Gemeinbedarf hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar ist;
- b) eine im Bebauungsplan gekennzeichnete, mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmerträger zu belastende Fläche im Zuge der als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Apeldoerner Straße und des als Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzten Abschnittes der Babelsberger Straße nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden darf und daß im Bereich der als überbaubar festgesetzten Fläche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn Belange der zuständigen Unternehmerträger nicht entgegenstehen.

Die in der Berliner Schulentwicklungsplanung angestellten Untersuchungen haben ergeben, daß bis zum Jahre 1982 mit einem erheblichen Anwachsen der Zahl der Schulpflichtigen im Sekundärbereich II zu rechnen ist – der letzten Stufe des Schulwesens, die die Berufsschule, die Berufsfachschule, die Fachoberschule, die Oberstufe des Gymnasiums sowie die Fachschule umfaßt und zu der dieser Standort für den Berufsfeldschwerpunkt Industrie gehört. Es ist zwingend notwendig, eine Reihe im Flächennutzungsplan dargestellter Schulstandorte zu erweitern und zusätzliche Standortflächen auszuweisen, damit der erforderliche Bedarf an Unterrichtsräumen auf hierfür geeigneten Standorten gedeckt werden kann.

Die Festsetzung der Fläche für die geplanten Einrichtungen und Anlagen als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Bebauungsplan ist als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen.

Während die im Flächennutzungsplan im Standortbereich dargestellte, in diesem Gebiet dringend benötigte Jugendeinrichtung künftig in dem nördlich angrenzenden Baublock auf dem berlineigenen, unbebauten Grundstück Kufsteiner Straße 28-34 im Verbund mit einer angrenzend geplanten Kindertagesstätte unter geringfügiger Einschränkung eines größeren, dort dargestellten Mischgebietes nachgewiesen wird, liegt die Ausdehnung des Standortes auf die im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen – ein Grundstück, eine Grundstücksteilfläche und den nicht mehr benötigten Abschnitt der Babelsberger Straße – im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung in dieser Gebietsart allgemein zulässigen Nutzungen, zu denen auch Anlagen für kulturelle Zwecke gehören.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Zusammenfassung der im Flächennutzungsplan dargestellten zwei Standortflächen, die Einbeziehung von Flächen allgemein im Wohngebietes in geringem Umfang und die Umsetzung der Jugendeinrichtung nicht berührt. Die Festsetzungen stellen lediglich eine Verfeinerung der Konkretisierung der Planung dar.

Die gegenüber den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche allgemeinen Wohngebietes intensivere bauliche Nutzung war auf

Grund der Vorschriften des § 17 Abs. 8 dieser Verordnung aus städtebaulicher Sicht (Einbeziehung in den Schulstandort) gerechtfertigt und planungsrechtlich begründet, weil

- a) der an einer größeren zusammenhängenden Grünfläche gelegene Schulstandort bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung zu einem überwiegend bebauten Gebiet gehörte, für das nach dem Baunutzungsplan eine bauliche Nutzung von Geschosflächenzahl 1,5 zulässig war,
- b) der Flächennutzungsplan bereits das bei seiner Aufstellung für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß (Geschosflächenzahl 1,0) darstellt und
- c) die erhöhte Nutzung weder die Grundzüge der Planung verändert noch dieser sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Die Standortfläche ist bereits in Vollzug der sich aus der absehbaren Entwicklung ergebenden Notwendigkeit, insbesondere für den genannten Schulbereich weitere Unterrichtsräume bereitzustellen, in dem in Aufstellung befindlichen 7. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan vom 28. Januar 1976 insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. In diesem Plan ist auch die erwähnte Verlegung der Jugendeinrichtung auf den genannten Ersatzstandort enthalten.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Bau Grenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 16. September 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 18. Oktober bis 18. November 1976 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan von rund 60 Personen und Mitunterzeichnern und vom Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler Berlin-Wilmersdorf e. V. vorgebracht.

Die Bedenken und Anregungen richten sich allgemein gegen die mit der beabsichtigten Inanspruchnahme des Geländes für den Bau der Gemeinbedarfseinrichtung eintretende weitere Einschränkung kleingärtnerisch genutzter Flächen, für die kein Ersatzland angeboten werde.

Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, daß die vorgesehene Baumaßnahme wegen der Inanspruchnahme kleingärtnerisch genutzter Flächen zur Vernichtung weiterer wertvoller innerstädtischer Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen mit wertvollem Baumbestand führe, die für die Pächter und ihren Anhang, insbesondere für Senioren, Schwerbehinderte und Kinder, aber auch für die Bewohner der Umgebung von besonderer Bedeutung seien, den Berufstätigen einen erforderlichen Ausgleich böten und auch der Allgemeinheit nützen.

Als Folge müßten klimatische und weitere, die Umweltbedingungen belastende Verschlechterungen, wie zum Beispiel ein Ansteigen der Luftverschmutzung, hingenommen werden. Dies führe zu einer Minderung des Wohnwertes in diesem Bereich und trage insgesamt zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität bei.

Die Parkanlage stelle keine Alternative zu der vorgesehenen Räumung kleingärtnerisch genutzter Grundstücke dar, da es Senioren und auch Einzelpersonen wegen der Gefahren der Straßenkriminalität nicht zumutbar sei, diese zu Zeiten, in denen sie wenig begangen werden, zu benutzen.

Es wurde gefordert, vorerst die vielen vorhandenen Schulgebäude in der näheren und weiteren Umgebung hinsichtlich

einer unter Umständen möglichen Unternutzung zu untersuchen und gegebenenfalls entsprechend ihrer Kapazität zu nutzen beziehungsweise zur Durchführung von Baumaßnahmen erst auf unbebaute und ungenutzte oder auf baulich untergenutzte Flächen zurückzugreifen, ehe — insbesondere im innerstädtischen Bereich gelegene — kleingärtnerisch genutzte Flächen dafür herangezogen würden.

Die umfangreichen Eingriffe, denen kleingärtnerisch genutzte Flächen — insbesondere im Bezirk Wilmersdorf — in den letzten Jahren ausgesetzt gewesen seien, hätten nicht zuletzt dazu beigetragen, daß der Bezirk Wilmersdorf die anteilmäßig geringste Freifläche je Einwohner im Verhältnis zu den anderen Bezirken Berlins habe.

Es müsse beanstandet werden, daß die Verwaltung bei der Standortwahl keine Alternativmöglichkeiten untersucht habe, so daß nun bereits eine dritte derartige Einrichtung auf kleingärtnerisch genutzten Flächen im Bezirk Wilmersdorf errichtet werden solle. Bei der erforderlich gewesen Abwägung nach § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 seien die Interessen der Kleingärtner nicht angemessen berücksichtigt worden. Da die geplante Einrichtung überbezirkliche Bedeutung habe und ihr das gesamte Stadtgebiet als Einzugsgebiet zugrunde liege, erscheine die hier verfolgte Planung und damit verbundene Aufgabe kleingärtnerisch genutzter Flächen nicht verständlich, zumal es als äußerst zweifelhaft angesehen werden müsse, daß im Gesamttraum kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung stehen soll, der eine Kleingartenräumung nicht erfordern würde.

Außerdem stelle sich die grundsätzliche Frage nach der Notwendigkeit dieses Schulbauprogrammes allgemein und des Umfanges im besonderen, da für die in Frage kommenden Altersgruppen die in einigen Jahren eintretende rückläufige Tendenz der Schülerzahlen bereits jetzt erkennbar sei.

Zudem müsse im Zusammenhang mit der angestrebten frühzeitigen Räumung der kleingärtnerisch genutzten Flächen festgestellt werden, ob die Finanzierung des Programmes in vollem Umfang gesichert ist, nachdem bereits in anderen Fällen von Kleingärtnern geräumte Flächen nicht oder erst wesentlich später der beabsichtigten Nutzung zugeführt worden seien. Außerdem sei seitens der Verwaltung zugesagt worden, beabsichtigte Inanspruchnahmen kleingärtnerisch genutzter Flächen fünf Jahre vorher anzukündigen.

Sofern die Notwendigkeit der Maßnahme an diesem Standort überhaupt unabweisbar begründet werden könne, sei auf Grund der örtlich gegebenen Situation kein Erfordernis dafür gegeben, dem Flächenbedarfsansatz die entsprechenden Normen in vollem Umfang zugrunde zu legen.

In diesem Falle müsse die Planung unter Berücksichtigung des Aspektes der Erhaltung kleingärtnerisch genutzter Flächen auf den geringstmöglichen Flächenbedarf abgestellt werden, da bei optimaler Baukörperanordnung — für deren Höhe einerseits keine Niedrigbauweise und andererseits die Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen gefordert werde — eine Mitbenutzung der Pausenhoffläche der angrenzenden, im Standortbereich gelegenen Schule und von Flächen des Volksparks als notwendige Freiflächen durchaus zumutbar und möglich erscheine. Im übrigen sei die zulässige Geschosflächenzahl 1,5 zu beanstanden, da sie den nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 in reinen und in allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten zulässigen Höchstwert, der bei der hier ausgewiesenen Grundflächenzahl 0,4 und bei vier und fünf Vollgeschossen nur die Geschosflächenzahl 1,1 erreichen dürfe, überschreite und die Vorschriften des § 17 Abs. 9 dieser Verordnung hier keine Anwendung finden könnten.

Für den Fall der Unverzichtbarkeit der Inanspruchnahme der gesamten Standortfläche wurde gefordert, die überbaubare Fläche im ostwärtigen Teil gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung einzuschränken und in diesem Bereich an der Kufsteiner Straße Nebenanlagen sowie Sport- und Freiflächen anzuordnen.

Außerdem wurde angeregt, die Stellplatzflächen des Standortes so zu bemessen, daß nach Fortfall des aufzuhebenden restlichen Abschnittes der Apeldoerner Straße und des Ab-

schnittes der Babelsberger Straße zwischen Waghäuseler Straße und Volkspark die übrigen verbleibenden Straßenverkehrsflächen im engeren Bereich nicht zusätzlich unverhältnismäßig durch die Aufnahme des durch den Standort verursachten ruhenden Verkehrs belastet werden.

Die Mehrzahl derer, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, fordert — zum Teil auch unter Hinweis auf die nach ihrer Kenntnis schlechten, das Vorhaben verteuernenden Baugrundverhältnisse — die Bauabsichten für den Schulneubau auf diesen Grundstücken vollständig oder weitgehend aufzugeben und ihre kleingärtnerische Nutzung — insbesondere im Interesse der Wahrung der Belange des Umweltschutzes und der Erhaltung einer Erholungsfläche — zu belassen.

Ein Einwendender regte an, den Volkspark durch Verzicht auf eine Einfriedung des Schulstandortes — der durch entsprechende Sicherungseinrichtungen an den Gebäuden möglich zu machen wäre — um die aufzuhebenden Abschnitte der Babelsberger Straße, der Apeldoerner Straße und um die der Allgemeinheit jederzeit zugänglich zu machenden Sport- und Freiflächenbereiche des Schulgrundstückes zu erweitern. Hierdurch ließe sich eine Erlebniszone im Übergangsbereich zwischen Parkanlage, Schulzentrum, Wohnen, Studieren (nahe gelegenes Institut der Freien Universität) und Dienstleistungsbereichen für Begegnungen, zum Flanieren und Verweilen und für Sport und Spiel für Bewohner, Lernende und Erholungssuchende des in diesem Bereich intensiv von Personen aller Altersgruppen genutzten Volksparks schaffen.

Zu den Bedenken und Anregungen ist allgemein folgendes auszuführen:

„Nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen Belange — denen die mit dem Bebauungsplan verbundene Absicht zugrunde liegt, auf dem Gelände eine Baumaßnahme für eine Gemeinbedarfseinrichtung durchzuführen — und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander konnte den Bedenken und Anregungen, die sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des kleingärtnerisch genutzten Geländes als Schulstandort richten, nicht entsprochen werden.“

Das bisher kleingärtnerisch genutzte, erschlossene Gelände gehörte bereits nach dem Bauzonenplan vom 3. November 1925, der in Textform Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 war, zum „Wohngebiet“ der Bauklasse V a und war auch schon im Flächennutzungsplan für Berlin von 1950 Teil einer größeren Sonderzweckfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“.

Aus der Tatsache, daß zur Erschließung und für die bauliche Nutzung des Bereiches ein System förmlich festgestellter Straßenfluchtlinien aus den Jahren 1895, 1902 und 1912 bestand, nach denen — wenn auch nicht in allen Fällen in voller Breite — das Straßennetz ausgebaut wurde, geht hervor, daß das Gelände auch schon früher als Bauland bestimmt war.

Der Baunutzungsplan, der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes im Verein mit förmlich festgestellten Fluchtlinien bis zur Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes als rechtsverbindlicher Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes weitergalt, wies das Gelände — wie bereits erwähnt — als allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus, in dem nach genannten Vorschriften unter anderem auch Gebäude für kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen werden konnten.

Der Bebauungsplan wurde — wie ausgeführt — aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die Baugrundstücke bereits bei seiner Aufstellung im Jahre 1965 fast ausschließlich als Fläche für den Gemeinbedarf — überwiegend mit der Zweckbestimmung „Schule“, zum Teil mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ und zu einem kleinen Teil als allgemeines Wohngebiet — mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,0 darstellt. Die Fläche gehörte zu keinem Zeitpunkt zu den im Flächennutzungsplan dargestellten insgesamt rund 950 ha großen Grünflächen „Dauerkleingärten“, mit denen der Flächennutzungsplan den Belangen des Kleingartenwesens in angemessener Weise Rechnung trägt.

Die Kleingartenorganisation des Bezirks Wilmersdorf hat sich zu der im Flächennutzungsplan in seiner Erstfassung aus dem Jahre 1965 nicht als Grünfläche „Dauerkleingärten“ dargestellten kleingärtnerisch genutzten Flächen anlässlich der Auslegung dieses Planes — mit Ausnahme einer allgemein gehaltenen Bemerkung, daß die kleingärtnerisch genutzten Flächen ständig weiter eingeschränkt werden würden — und anlässlich der Auslegung des noch im Verfahren befindlichen 7. Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan zu der Erweiterung des Schulstandortes nicht geäußert.

Im einzelnen ist zu den Bedenken und Anregungen zu bemerken:

Wie bereits unter II. — Inhalt des Planes — ausgeführt, ist nach dem Ergebnis der in der Berliner Schulentwicklungsplanung angestellten Untersuchungen bis zum Jahre 1982 mit einem erheblichen Ansteigen der Schülerzahlen im Bereich der Oberstufe zu rechnen, dem im Rahmen des bildungspolitischen Konzeptes mit der Errichtung berufsfeldbezogener Oberstufenzentren für insgesamt 11 Berufsfelder mit 36 Berufsfeldschwerpunkten begegnet werden soll.

Nach dem Ergebnis der Untersuchungen werden bis zum Jahre 1982 etwa 56 000 Vollzeitschülerplätze benötigt, von denen für etwa 44 300 Vollzeitschülerplätze ein langfristiger Bedarf besteht. Der darüber liegende Spitzenbedarf von 11 700 Vollzeitschülerplätzen soll durch vorübergehende stärkere Benutzung der bis dahin für diesen Zweck geschaffenen Schuleinrichtungen aufgefangen werden, so daß absehbar erst in der Zeit nach 1985 die vorerst stärkere Belegung der Oberstufenzentren schrittweise auf ein normales Maß zurückgeführt werden kann.

Neben der Unterbringung in bestehenden Gymnasien und Berufsschulen wird es erforderlich, etwa 19 700 Vollzeitschülerplätze in Neubauten und durch Altbauerweiterungen zu schaffen. Hierfür ist es auf Grund entsprechender Aufträge des Abgeordnetenhauses von Berlin für den Schulbau notwendig, nach den bereits in den letzten Jahren errichteten und zum größten Teil in Betrieb befindlichen Schulzentren der Sekundarstufe I — den sogenannten Mittelstufenzentren, zu denen auch der Standort westlich der Emser Straße gehört — nunmehr in Anbetracht einer kontinuierlichen Fortführung der Bildungsgänge für die geburtenstarken Jahrgänge, die in den nächsten Jahren in den Sekundarbereich II eintreten werden, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für den in den Jahren 1977/78 notwendigen Beginn des Neubaus beziehungsweise Ausbaues der Einrichtungen zu schaffen.

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehene Oberstufenzentrum wurde nach eingehenden überbezirklichen Standortuntersuchungen anhand einer Vielzahl von Standortvorschlägen wegen seiner für die Maßnahme noch ausreichenden Standortgröße, der kurzfristigen Durchführbarkeit, der Eigentumsverhältnisse, der günstigen innerstädtischen Verkehrslage für eine derartige Einrichtung von übergeordneter Bedeutung, der Nähe des Volksparkes, dessen Sport-, Spiel- und Freiflächenangebot eine Mitnutzung erlaubt und wegen der im Standortbereich bereits vorhandenen Berufs- und Fachoberschule für Industriekaufleute ausgewählt.

Die Auswahl wurde wesentlich mitbestimmt durch die in der vorbereitenden Bauleitplanung enthaltene Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche und die nach der bereits bestehenden verbindlichen Bauleitplanung gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen, nach denen das Gelände seit Jahrzehnten fluchtlinien- und verkehrsmäßig erschlossenes, nicht auf Dauer für eine kleingärtnerische Nutzung freigegebenes Bauland ist.

Da ein anderes geeignetes, im Eigentum der öffentlichen Hand stehendes und nicht kleingärtnerisch genutztes Gelände in dieser Lage und der erforderlichen Größe nicht verfügbar war, mußten die Interessen der Kleingärtner bei der im Rahmen der Standortauswahl getroffenen Abwägung der privaten Interessen mit den öffentlichen Belangen zurücktreten.

Bei der Bemessung der Standortgröße wurde die auf Grund der nicht vermehrbaren Flächenreserven in Berlin (West) getroffene Festlegung zugrunde gelegt, daß — abweichend von den nach den Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau

(DIN 18 031) vom Oktober 1963 bei der Planung anzustrebenden 30 m² Grundstücksfläche (einschließlich Schulsporthfläche) je Schüler – die Standortgrößen bei den Oberstufenzentren um 5 m² je Schülerplatz zu reduzieren sind.

Der Standort wird unter Einbeziehung der noch von einer Grundschule in dem vorhandenen Altbau mitgenutzten Grundstücksfläche mit einer Größe von etwa 2,9 ha unter Zugrundelegung der zu erwartenden Schülerzahl dieses Oberstufenzentrums von insgesamt 1 600 mit einer Grundstücksfläche von 18 m² je Schüler einschließlich Sportflächen den genannten, bereits reduzierten Leitsätzen annähernd gerecht. Die Einschränkung kann in diesem Fall vertreten werden, weil hinsichtlich des Nachweises eines Teiles der Sport-, Spiel- und Freiflächen für die Einrichtung auf das vorhandene Angebot im Bereich des angrenzenden Volksparks zurückgegriffen werden kann.

Eine räumliche Zusammenfassung der einzelnen baulichen Anlagen und Einrichtungen im Standortbereich ist – wie in den Bedenken und Anregungen gefordert – aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen ohnehin anzustreben; sie gestattet zudem eine optimale Nutzung der Standortfläche. Hierbei ist an eine mehrgeschossige Bebauung gedacht. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse stehen nach den bisherigen Erkenntnissen einer Bebauung des Geländes mit mehrgeschossigen Gebäuden nicht entgegen.

Die mit der Fortführung der Bildungsgänge für die geburtenstarken Jahrgänge zusammenhängende Entwicklung im Sekundarbereich II erfordert es somit, die zur Deckung des unabweisbaren Bedarfs an Bauflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgesehenen Flächen ihrer eigentlichen Bestimmung zuzuführen. Hierbei ist es unvermeidlich, auch für diese Nutzung vorgesehene, bisher kleingärtnerisch genutzte Flächen heranzuziehen. Ein Anspruch auf dauernde Erhaltung kleingärtnerischer Nutzung besteht nicht.

Die Gesamtkosten für die Durchführung der Baumaßnahmen im Sekundarbereich II – darunter auch die Mittel für die Errichtung des Neubaus Babelsberger Straße – sind in der Investitionsplanung 1976/80 enthalten und werden jeweils in den Haushalt der entsprechenden Rechnungsjahre eingestellt. Bauvorbereitungsmittel stehen je nach Bedarf sofort zur Verfügung. Die Finanzierung des Bauvorhabens ist somit als gesichert anzusehen.

Der Auffassung, daß die Nutzung des Geländes durch Rückgriff auf vorhandene Standorte oder nichtgenutzte beziehungsweise baulich untergenutzte Grundstücke entbehrlich werde, kann nicht gefolgt werden. Vorhandene Standorte – insbesondere mit älterer Bebauung – werden nach den Erfahrungen in der Regel den heutigen Anforderungen nur noch bedingt gerecht, da sie in bezug auf ihre Größe meist dem Bedarf, der zur Zeit ihrer Errichtung maßgebend war, angepaßt wurden und nicht erweiterungsfähig sind; so auch die Standorte in der näheren und weiteren Umgebung.

Eine Inanspruchnahme baulich nichtgenutzter, untergenutzter oder zweckentfremdet genutzter, nicht berlineigener Grundstücke ist – solange die öffentliche Hand über geeignete Grundstücke in entsprechender Lage verfügt – nicht möglich. Im übrigen sind derartige Grundstücke nicht selten wegen ihrer Einzellage, ihrer geringen Größe und wegen zu beachtender nachbarlicher Belange für eine entsprechende Bebauung ungeeignet.

Bei der Durchsetzung der Planungsziele muß Berlin daher auf Gelände der öffentlichen Hand zurückgreifen, das im Gesamtbereich günstig liegt und das nach seiner Größe für eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung geeignet ist. Auf die Festsetzung und Inanspruchnahme der für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgesehenen zusammenhängenden Fläche als Schulstandort konnte daher nicht verzichtet werden.

Daß durch den Fortfall der verhältnismäßig kleinen kleingärtnerisch genutzten Fläche im Innenstadtbereich die Umweltbedingungen wesentlich verschlechtert, die Luftverschmutzung zunehmen und insgesamt die Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit weiter unzumutbar eingeschränkt werden, ist nicht zu erwarten. Im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten

wird – auch unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes – durch eine entsprechende Herrichtung und Gestaltung der Vorgarten-, Sport-, Spiel- und Freiflächen dafür Sorge getragen werden, daß sich die baulichen Anlagen in die Stadtlandschaft einfügen und der Allgemeinheit einen ansprechenden Eindruck vermitteln.

Die Kleingartenanlagen sind im Vergleich zu der angrenzenden Grünfläche „Parkanlage“, die eine Hauptgrünverbindung von erheblicher Breite im Stadtgebiet darstellt, von geringer Größe, die – sofern ihre Tore nicht verschlossen sind – nur auf wenig attraktiven, ungestalteten Hauptwegen zu durchlaufen und daher nur bedingt für Erholungszwecke geeignet sind, während die Kleingärten selbst nur einem begrenzten Personenkreis von Pächtern, ihren Familien und Besuchern zugänglich sind. Weit bessere Erholungsmöglichkeiten bieten daher die angrenzenden weiträumigen, gestalteten Parkanlagen der ausgedehnten Großgrünfläche mit ihren vielseitigen Attraktivitäten, die für den Wohnwert und für diesen Teil der Lebensqualität in den angrenzenden Bereichen bestimmend ist. Zu dem Einwand, daß der Bezirk Wilmersdorf die anteilmäßig geringste Freifläche je Einwohner im Verhältnis zu den anderen Bezirken Berlins hat, wird darauf hingewiesen, daß ein ausgedehntes Waldgebiet des Berliner Forstes Grunewald zum Bezirk Wilmersdorf gehört und infolge seiner guten Erreichbarkeit für Erholungszwecke genutzt wird.

Bei allem Verständnis für die Wünsche der Kleingärtner und die sich aus der Räumung insbesondere für Senioren und Schwerbehinderte ergebenden Härten mußten die Bedenken und Anregungen, in denen sich Kleingärtner und Bürger für die Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung des Geländes aussprechen, bei Abwägung der Interessen der Kleingärtner und der übrigen privaten Interessen mit den öffentlichen Belangen unberücksichtigt bleiben. Der mit diesem Vorhaben verfolgten planerischen und städtebaulichen Zielsetzung, der Versorgung der Bevölkerung dienende Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu schaffen, mußte der Vorrang eingeräumt werden, und dies selbst unter dem Aspekt, daß Wilmersdorf nur eine Dauerkleingartenkolonie besitzt. Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Dauerkleingärten erfolgt über die Bezirksgrenzen hinweg.

Zusagen seitens der Verwaltung auf Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung des Kleingartengeländes für die Dauer von fünf oder zehn Jahren beziehungsweise auf Ankündigung der Inanspruchnahme fünf Jahre vor dem Räumungstermin sind nicht gegeben worden.

Fragen der Ersatzlandgestellung sowie Entschädigungsfragen können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden; sie sind in hierfür vorbehaltenen besonderen Verfahren zu regeln.

Zu dem beanstandeten Nutzungsmaß von Geschößflächenzahl 1,5 für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist zu bemerken, daß der Flächennutzungsplan für Gemeinbedarfsflächen keine Nutzungsmaße darstellt. Die Einhaltung einer bestimmten, unter 1,5 liegenden Geschößflächenzahl kann mithin in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gefordert werden. Andererseits ist davon auszugehen, daß ein Schulstandort der in Rede stehenden Größenordnung, der im Rahmen der Geschößflächenzahl 1,5 genutzt werden wird, inmitten allgemeiner Wohn- und gemischter Gebiete der Baustufe V/3 keinesfalls von seiner Lage, vom Umfang oder von der Zweckbestimmung her im Widerspruch zu der Eigenart des angrenzenden Baugebietes steht. Für die Festsetzung der Geschößflächenzahl 1,5 spricht das berechtigte Interesse, das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung des Standortortes planungsrechtlich nicht ohne Grund einzuschränken. Selbst wenn die Geschößflächenzahl 1,5 durch das in Aussicht genommene Vorhaben nicht voll ausgeschöpft werden sollte, hätten die verbleibenden Nutzungsreserven zukunftsorientiert durchaus ihre Berechtigung.

Belästigungen und Störungen, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind, können sich aus der Höhe des Nutzungsmaßes nicht ergeben.

Zur Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und zur Beschränkung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

auf vier Vollgeschosse besteht keine Veranlassung. Derartige Änderungen führten zu unzumutbaren und ungerechtfertigten Einengungen des Entwurfsspielraumes, zu einer Verschlechterung der bisherigen Rechtsposition des Eigentümers und unter Umständen zu Festpunkten, die etwa notwendigen späteren Änderungen entgegenstehen könnten.

Hinzu kommt, daß in der unmittelbaren Nachbarschaft des Schulstandortes bereits fünf-, sechs- und mehrgeschossige Gebäude vorhanden sind und daß bei der Bebauung in jedem Falle die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften zugrunde zu legen sind.

Eine Beeinträchtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Baumaßnahme Berlins nicht zu befürchten.

Für den Nachweis der für die Maßnahme notwendigen Stellplätze sind auch im vorliegenden Fall die Ausführungsvorschriften zu § 67 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu führen. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück angelegt.

Die Anregungen zur Gestaltung und wechselseitigen Nutzung der Sport-, Spiel- und Freiflächen des Standortes können im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden; sie wurden an die Abteilung Volksbildung als zuständige Fachbehörde des Bezirksamtes zur Prüfung ihrer Durchführbarkeit und zur Entscheidung darüber weitergeleitet, ob sie zum Gegenstand von Erörterungen in den entsprechenden Gremien des Bezirks zu machen sind." 11

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es entstehen Kosten für den Erwerb des im Privateigentum stehenden 6 672 m² großen Grundstücks Babelsberger Straße 19-22 für Räumungsschädigungen der kleingärtnerisch genutzten Flächen und für die Abräumung des Geländes.

Die Mittel hierfür und die Baukosten für die Schulbaumaßnahme sind in den Gesamtkosten für das Sonderprogramm für die Errichtung von berufsfeldbezogenen Oberstufenzentren enthalten, die etwa 740 000 000 DM betragen und in den Haushalt vom Rechnungsjahr 1976 ab unter Abschnitt 0700 Haushaltsstelle 701 07 eingestellt sind.

Die Kosten für die Herstellung der Grünfläche und für den Umbau der Straßen werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 29. Juli 1977

Der Senat von Berlin

Stobbe
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen