

Der Senat von Berlin
BauWohn - II E 34-6142/IX-119
Telefon: bei Durchwahl 867-68 55
intern (95) 68 55

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-119
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 nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-119 im Bezirk Wilmersdorf

Vom 20. Dezember 1993

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1 und mit § 4 Abs. 9 sowie mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-119 vom 2. April 1974, mit Deckblatt vom 28. Mai 1991, für die Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A, Wiesbadener Straße 66 - 67 und Rüdeshheimer Straße 14, 24, 30 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-4 im Bezirk Wilmersdorf vom 9. Juli 1958 (GVBl. S. 660) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 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

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes IX-119 war der für 1974 vorgesehene Ausbau der Lorcher Straße zwischen Binger Straße und Rüdesheimer Straße sowie die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Grundstücke Johannisberger Straße 29 A - 30, 38, Binger Straße 57 A - 59, Lorcher Straße 24 A - H und Rüdesheimer Straße 42/50 und die Erweiterung des Schulstandortes am Rüdesheimer Platz um die Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A. Die zuletzt genannten Grundstücke werden noch gärtnerisch genutzt, obwohl sie durch den Bebauungsplan IX-4 am 9. Juli 1958 als Wohnbaufläche (allgemein) festgesetzt worden sind.

Auf dem erweiterten Schulstandort war die zusätzliche Errichtung einer Eingangsstufe der Grundschule mit Kindertagesstätte vorgesehen.

Am 16. April 1974 wurde das Grundstück Rüdesheimer Straße 42/50, Johannisberger Straße 38 einschließlich der nördlich davon festgesetzten öffentlichen Straße aus dem Geltungsbereich entlassen. Anlaß dafür war, daß die Lorcher Straße im Straßenabschnitt zwischen Johannisberger und Rüdesheimer Straße nur noch als beleuchteter Fußweg ausgebaut werden sollte, was die geplante Änderung der Straßentrasse unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des in Rede stehenden Grundstücks entbehrlich machte. In der Zwischenzeit wurde der Fußweg realisiert.

Nachdem dann auch das Ziel aufgegeben worden ist, westlich dieses Fußweges eine Verbindungstraße zur Schlangenbader Straße auszubauen, wurden weitere Grundstücke (Binger Straße 57 A, Lorcher Straße 24 A - H und Johannisberger Straße 29 A - 30) aus dem Planbereich entlassen.

Die ursprüngliche zusätzliche Nutzungsabsicht für den erweiterten Schulstandort wurde 1976 wegen fehlender Finanzmittel nicht weiterverfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-119 in seiner geänderten Fassung (Deckblatt vom 28. Mai 1991, Bezirksamtsbeschuß vom 4. Juni 1991) umfaßt nunmehr nur noch die Grundstücke Wiesbadener Straße 66 - 67, Rüdeshheimer Straße 14, 24, 30 und Johannisberger Straße 40 - 40 A, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf zu sichern waren.

Die Einbeziehung der berlineigenen Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A in den Gemeinbedarfsstandort, der im Bebauungsplan IX-4 am 9. Juli 1958 als Fläche für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude (Schulgrundstück) festgesetzt wurde, war wegen der Vielzahl der auf dem Standort zu erfüllenden Nutzungsansprüche, aber auch wegen der Bindungen, die sich aus der vorhandenen, weitgehend zu erhaltenden schutzwürdigen Pavillon-Schule ergeben, notwendig.

Die Grundschule am Rüdeshheimer Platz ist parallel zu den Bauaktivitäten der INTERBAU 57 in Anlehnung an die reformerische Schulkonzeption der 20er Jahre als eingeschossige "Pavillon-Schule" erbaut worden. Trotz ihrer flächenintensiven Bauweise ist im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Neuordnung ein weitgehender Erhalt der Bausubstanz vorgesehen, und zwar deshalb, weil die Schulanlage die Idee der "Pavillon-Schule" - individuelle einzelne Bereiche und gemeinschaftlicher Zusammenschluß - baulich in dieser Form einmalig umgesetzt, was dem Landeskonservator Anlaß gab, sie als interessantes Beispiel für den Schulbau der 50er Jahre einzustufen.

Zukünftig soll in der Grundschule am Rüdeshheimer Platz gemeinsamer Unterricht für behinderte und nichtbehinderte Kinder zur Integration der Behinderten in die normale Umwelt stattfinden.

In Anbetracht dieser Konzeption wurde 1987 durch das Land Berlin, vertreten durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen, ein Bauwettbewerb für eine zweckentsprechende Erweiterung der Grundschule durchgeführt.

Wegen der spezifischen pädagogischen Anforderungen, die sich aus der angestrebten Integration ergeben, wurde die Kapazität der Integrationsklassen auf 20 Schüler pro Klasse festgelegt, wobei jede Klasse zwei behinderte Schüler aufnehmen soll. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen und der erwünschten geringen Schülerfrequenzen für die Integrationsklassen ergibt sich ein größerer Raumbedarf, der eine Erweiterung der Schulgebäude zur vierzügigen Grundschule notwendig macht. Die Schule wird nach ihrer Erweiterung rund 620 Schüler aufnehmen.

Die derzeit auf dem Schulgelände vorhandene Einfach-Sporthalle genügt den Anforderungen, die sich durch die vierzügige Nutzung der Schule ergeben, nicht. Schon jetzt wird sie durch zwei Klassen gleichzeitig genutzt, so daß kein adäquater Sportunterricht stattfinden kann.

Hinzu kommt, daß auch die angestrebte Integration behinderter Schüler eine Vergrößerung bespielbarer Hallenflächen notwendig macht.

Des weiteren ist der Bezirk Wilmersdorf mit speziellen, wettkampftauglichen Hallen nicht ausreichend versorgt. Es ist daher beabsichtigt, eine Dreifach-Sporthalle mit einer Nutzfläche von 1 865 m², die auch für den Vereins-Sport Verwendung finden soll, auf dem

Standort mit unterzubringen. Da das Gelände durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen ist, eignet es sich für diesen Zweck hervorragend.

Der Stadtentwicklungsplan 1 (STEP 1) weist das Baugrundstück unter anderem als Standort für eine Dreifach-Sporthalle aus.

Die Schulsportanlage mit einem Großspielfeld ist bereits vorhanden. Sie soll auch künftig für den Vereins-Sport mitgenutzt werden. Im Stadtentwicklungsplan 1 (STEP) ist diese Anlage als Bestand ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat mithin auch die Aufgabe, Sportanlagen für allgemein zulässig zu erklären. Er erfüllt sie durch Aufweitung der Zweckbestimmung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf, ohne dabei die Sportanlage zu lokalisieren. Dies ist vertretbar, weil das Großspielfeld wegen der Erhaltung weiter Teile der Schulanlage derzeit faktisch unveränderbar festliegt, weil das Baugrundstück für den Gemeinbedarf berlineigen ist und weil Berlin als Betreiber der Sportanlage in jedem Fall die in der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 genannten Bedingungen hinsichtlich des Lärmschutzes für die angrenzenden Baugebiete zu berücksichtigen hat, so daß davon auszugehen ist, daß auf dem Sportplatz auch bei Mitnutzung durch Vereine nur eine unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes mit der Wohnnutzung verträgliche Sportausübung zulässig ist.

Die auf dem Baugrundstück Wiesbadener Straße 66 - 67/Rüdesheimer Straße 14, 24, 30 befindliche Neil-Armstrong-Jugendbücherei soll gemäß dem Wettbewerbsergebnis auch weiterhin im Standortbereich verbleiben. Es war daher erforderlich, die Zweckbestimmung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf um diese Nutzung aufzuweiten, da sie unter den Begriff "Schule" nicht zu subsumieren ist.

Auf eine standortbezogene Konkretisierung dieser Nutzung wurde - wie auch bei den anderen Zweckbestimmungen - verzichtet, um dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf die notwendige Flexibilität für Konzeptionsänderungen planungsrechtlich zu erhalten und dies auch für die Zukunft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-119 liegt im Mittelbereich Wi 2, für den der Stadtentwicklungsplan 2 (STEP2) - öffentliche Einrichtungen - (Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen) ein Defizit von 256 Jugendfreizeitheimplätzen ausweist. Es ist daher notwendig, auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf auch ein Jugendfreizeitheim mit 170 Plätzen unterzubringen. Dies galt es bei der Zweckbestimmung des Standortes zu berücksichtigen.

Bei einem Richtwert von 20 m² Grundstücksfläche pro Platz ergibt sich für das Jugendfreizeitheim ein Freiflächenbedarf von 3 400 m². Bisher standen für die Fläche für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude ca. 28 500 m² zur Verfügung. Unter Einbeziehung der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A wird der Standort um etwa 1 800 m² aufgeweitet. Eine weitere Vergrößerung von rund 700 m² erfährt der Standort durch Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene festgesetzte Verbreiterung der Wiesbadener Straße. Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf hat damit eine Gesamtgröße von über 31 000 m².

Der geänderte Architekturentwurf des Bauwettbewerbs sieht den Erhalt der Pavillons im West- und Südbereich des Schulgeländes vor, den Erhalt und die Integration der Turnhalle/Aula in einem neuen Baukörper, der sich entlang der Rüdesheimer Straße erstrecken soll, den Abriß aller übrigen Baukörper an der Rüdesheimer-/Wiesbadener Straße, die Integration der Bücherei in den Haupteingangsbereich, die Errichtung von zwei eingeschossigen Gebäuden für die Vorklassen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im nördlichen Teil

die Errichtung einer Dreifach-Sporthalle, die halb versenkt in einen Baukörper integriert ist. Das Vorspringen der Baugrenze im Eingangsbereich an der Rüdeshheimer Straße hat architektonische Gründe.

Das Jugendfreizeitheim soll - bedingt durch die speziellen pädagogischen Anforderungen der Integrationsschule, das Ziel der Erweiterung des Gebäudebestandes unter weitgehender Schonung erhaltenswerter Vegetation sowie die flächenintensive Bauweise der Pavillons - seinen Standort auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf finden und rechtfertigt daher in Verbindung mit den sonstigen genannten Zweckbestimmungen die Inanspruchnahme der berlineigenen Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A für Gemeinbedarfszwecke.

Von den vier Parzellen, die sich auf ihnen befinden, ist eine als Grabeland einzustufen. Ihr Pächter erhält aufgrund der Baulandfestsetzungen des Bebauungsplanes IX-4 nur jeweils auf ein Jahr befristete Pachtverträge. Für die übrigen drei Parzellen bestehen Zwischenpachtverträge mit dem Bezirksverband der Kleingärtner, obgleich diese Parzellen keine Kleingärten im Sinne des § 1 Abs. 2 des Bundes-Kleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 sind. Die in Rede stehenden Grundstücke sind Vorbehaltsbauflächen des Landes Berlin, deren baulicher Verwendung planungsrechtlich nichts entgegenstand.

Die Einordnung eines Jugendfreizeitheimes in den Gemeinbedarfstandort hat unter Beachtung der zulässigen Immissionen im benachbarten Wohngebiet zu erfolgen.

Zur Sicherung der Planung ändert der Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die allein durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche. Er ermöglicht durch Aufweitung der

Zweckbestimmung des Standortes zusätzlich zu den auf dem bisher planungsrechtlich gesicherten "Schulgrundstück" zulässigen Anlagen die zuvor erwähnten Nutzungen.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-119 mit der Festlegung der Grundflächenzahl 0,4 nicht bewirkt, weil der festgesetzte Bebauungsplan IX-4 für das Schulgrundstück als Maß der Nutzung lediglich eine Baumassenzahl vorgab und als überbaubar eine Fläche auswies, die mehr als 4/10 des Baugrundstücks ausmachte. Im Bebauungsplan bedurfte es daher keiner ausgleichenden Regelungen für Eingriffe in die Natur und Landschaft. Dem Belang von Natur und Landschaft wird planungsrechtlich mit den Planergänzungsbestimmungen 2 und 4 und den Vorgartenausweisungen hinreichend Rechnung getragen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Einbeziehung der nach bisher geltendem Recht nur zu 2/10 überbaubaren Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A in den Gemeinbedarfsstandort mit der Grundflächenzahl 0,4, weil dies zu keiner gravierenden Veränderung der Gesamtbilanz überbaubarer Flächen führt. Unabhängig davon ist Berlin als Grundstückseigentümer selbst an einer weitgehenden Erhaltung und sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Grünanlagen interessiert. Zur Durchsetzung dieses Zieles bedarf es im vorliegenden Fall keiner Selbstbindung der Gemeinde mit den Mitteln des Bebauungsplanes.

Da die ehemals vorgesehene Verbreiterung der Wiesbadener Straße - festgesetzt im Bebauungsplan IX-4 - nicht mehr erfolgt, war die festgesetzte südliche Straßenbegrenzungslinie der Wiesbadener Straße vom 9. Juli 1958 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Rüdeshheimer Straße hin aufzuheben und durch eine Straßenbegrenzungslinie entlang der Ausbaugrenze der Wiesbadener Straße festzusetzen, d. h. 4,0 m nach Norden auf die ehemalige f.f. Straßenfluchtlinie vom 21. Juli 1909 vorzuverlegen.

Die Grundstücke sind durch Straßenverkehrsflächen ausreichend erschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Grundsatz aus den Entwicklungsplanungen hervorgegangen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 - ist das Grundstück Wiesbadener Straße 66 - 67/Rüdesheimer Straße 14, 24, 30 als Gemeinbedarfsfläche ohne Angabe der Zweckbestimmung dargestellt. Teile der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A sind einer Wohnbaufläche des Typs 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl (GFZ) bis 0,6 zugeordnet. Das im Bebauungsplan IX-119 festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf für die Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A ist trotzdem aus dem Flächennutzungsplan herleitbar, denn nach den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes - Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen Nr. 2 - sind aus den Bauflächen lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs entwickelbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen, die mit dem allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Derzeit liegt noch keine räumliche Bereichsentwicklungsplanung für das Gebiet, in dem der Bebauungsplan liegt, vor. Parallel und in Ergänzung zur Flächenplanung des Flächennutzungsplanes 84 wurden aber Stadtentwicklungspläne für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs erarbeitet. Die vom Senat am 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungspläne haben grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Sie sind Grundlage für alle weiteren Planungen.

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) 1 - öffentliche Einrichtungen/Ver-sorgung mit Sport- und Schulflächen - weist für diesen Standort die Erweiterung der Schule aus, eine Sportanlage im Bestand und als Planung eine Dreifach-Sporthalle.

Der Stadtentwicklungsplan 2 - wohnungsbezogene Gemeinbedarfsstand-orte - weist die Fläche der Rüdeshheimer Grundschule außerdem als Standortvorschlag für ein Jugendfreizeitheim aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächen-nutzungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Er liegt zugleich in dem Bereich, für den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zur Zeit eine Verordnung über die Beschränkung des Einsatzes von Brennstoffen in der Innenstadt des Landes Berlin - Innenstadtverordnung - gemäß § 47 Bundesimmissions-schutzgesetz erarbeitet. Eine zusätzliche Sicherung dieses Belanges durch die Aufnahme einer diesbezüglich textlichen Festsetzung war mithin nicht erforderlich und nach der Rechtslage auch nicht mög-lich, weil sich die zulässigen Inhalte des Bebauungsplanes IX-119 aufgrund der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes nach § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz in der Fassung vom 23. Juni 1960 rich-ten. Eine Regelungsmöglichkeit im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch eröffnet diese Fassung nicht.

Gemäß der Karte "Altlastenverdachtsflächen und Altlastenflächen" aus dem Umweltatlas Berlin sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Altlastenverdachtsflächen ausgewie-sen.

Der Bebauungsplan IX-119 ändert für eine Teilfläche des durch Verordnung vom 9. Juli 1958 (GVBl. S. 660) festgesetzten Bebau-ungsplanes IX-4, und zwar für das Gelände zwischen Wiesbadener-, Rüdeshheimer- und Johannisberger Straße die dort getroffenen Fest-

setzungen: Fläche für besonders zweckbestimmte und öffentliche Gebäude (Schulgrundstück) mit einer größten Baumasse von 4,0 m³ je m² Grundstücksfläche sowie Fläche für Wohnbauten (allgemein) mit einer überbaubaren Fläche von 2/10 der Grundstücksfläche und zwei höchstzulässigen Geschossen bei offener Bauweise, sowie öffentliche Straßen.

II. Verfahren

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-119 am 1. Oktober 1971 zugestimmt.

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 9. November 1971 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Eine ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses war seinerzeit gesetzlich nicht vorgeschrieben und unterblieb daher. (X)

Eine Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 nicht erforderlich.

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

Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Einen Änderungsbeschluß zur Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin am 16. April 1974. Auch dieser Beschluß bedurfte nach der Gesetzeslage keiner ortsüblichen Bekanntmachung. (X)

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 27. Juni 1974 zugestimmt.

Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. Juli 1974 in der Zeit vom 22. Juli bis einschließlich 22. August 1974 öffentlich ausgelegen.

Eine Auswertung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung hat nicht stattgefunden, da die seinerzeit geplanten Maßnahmen auf dem Schulgrundstück sowie der Ausbau der Lorcher Straße nicht zur Ausführung kamen und die Neuordnungsabsichten zu überdenken waren.

Einen Änderungsbeschluß zur weiteren Einschränkung des Planungsgebietes und zur Inhaltsänderung (Modifizierung der Zweckbestimmungen, Konkretisierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Anhebung des Nutzungsmaßes) faßte das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin am 4. Juni 1991. Eine Neueinleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte damit nicht.

Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1991 S. 1154 bekanntgemacht.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 28. Mai 1991 Ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 28. Mai 1991 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. Juni 1991 in der Zeit vom 24. Juni bis einschließlich 26. Juli 1991 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs gleichzeitig erneut beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen, hier ein Nachtrag zur Auslegungsbegründung zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen und die Eintragung einer mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche auf dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes im ehemaligen Straßenland wurden am 18. Oktober 1991 veranlaßt.

Die Leitungsrechtsbelastung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Alternativen zu dieser Belastung gibt es nicht (Leitung vorhanden).

Einer Betroffenenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch bedurfte es daher nicht. Das zu belastende Grundstück gehört zudem Berlin. Eine Beteiligung nur um der Beteiligung Willen konnte daher zu Recht unterbleiben.

Der Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zu prüfen, ob anstelle der Flächenausweisung eine Baukörperausweisung getroffen werden sollte und ob dabei die Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A durch Ausweisung einer Baufläche für das Jugendfreizeitheim an der Rüdeshheimer Straße von baulicher Nutzung freizuhalten sind, wurde gefolgt. Ergebnis ist jedoch, daß die flächenmäßige Ausweisung für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf und die Überbaubarkeit der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A beibehalten werden muß, um die für Standortfestsetzungen dieser Art notwendige Flexibilität planungsrechtlich zu sichern, ohne das Gefüge "behindertengerechte Schule/Sportanlagen" zu stören. Hinsichtlich der Anregung, schützenswerten Vegetationsbestand im Bebauungsplan einzutragen und im Zusammenhang damit wegen zu er-

wartender Vegetationsverluste und zusätzlicher Bodenversiegelung die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft zu prüfen, wird auf die Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit verwiesen. Danach bedarf es im vorliegenden Fall keiner Ausgleichsmaßnahme, die im Bebauungsplan ihren Niederschlag finden müßte. Eine Selbstbindung der Gemeinde zur Verwirklichung von grünorientierten Zielsetzungen über Bebauungsplanfestsetzungen auf berlineigenen Flächen unter Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erforderlich.

Weitere Hinweise waren planungsrechtlich nicht relevant oder betrafen das Baugenehmigungsverfahren. Die vom Umweltamt des Bezirkes Wilmersdorf formulierten "Auflagen" (geringe Oberflächenversiegelung/Verwendung naturnaher Bodenbeläge für Wege und Aufenthaltsflächen der Außenanlagen/Aufwertung durch Begrünung der Bereiche zwischen den Pavillons/Schutz und Erhalt des Abschirmstreifens/weitgehender Erhalt vorhandener Vegetation/Nachpflanzung auch von Blütenpflanzen/Aufgreifen der Raumbeziehungsweise der Vegetationsstruktur auf den Grundstücken Johannisberger Straße 40 - 40 A) sind innerhalb des Bezirksamtes gegebenenfalls durch Verwaltungsvereinbarungen zu realisieren. Zusätzlicher bauleitplanerischer Regelungen bedarf es hierfür - abgesehen von dem Abschirmstreifen, der Inhalt des Bebauungsplanes ist - nicht. Es kommt hinzu, daß die "Auflagen" im Detail zu unbestimmt sind und sich deshalb für eine Aufnahme in den Bebauungsplan als Rechtsnorm auch nicht eignen.

Hinsichtlich der weiteren Anregung des Umweltamtes zu überprüfen, ob die Einbeziehung der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A in den Gemeinbedarfsstandort unverzichtbar ist, wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Die Anregung, auf eine zusätzliche Standortbebauung ganz zu verzichten und die Grünbereiche als Schullabor zu nutzen, mußte wegen des großen Bedarfs an Gemeinbedarfseinrichtungen unberücksichtigt bleiben.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan wurden ferner mit sechs inhaltlich unterschiedlichen Schreiben von Bürgern vorgebracht, die als Anwohner beziehungsweise als Nutzer von Grabelandparzelle beziehungsweise von Kleingartenparzellen von der Planung betroffen sind oder sich für die Planung interessieren. Eines dieser Schreiben ist im Rahmen einer Unterschriftenaktion vervielfältigt worden und mit unterschiedlichen Unterschriften 159fach eingegangen. Im wesentlichen wurde vorgebracht:

- a) Die Einbeziehung der zur Kleingartenanlage Johannisberg gehörenden Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf sei im Hinblick auf die Ziele des Naturschutzgesetzes und wegen der bereits vorhandenen ungewöhnlich großen Fläche des Schulgrundstücks, die eine Ausweitung entbehrlich mache, nicht gerechtfertigt, dies auch vor dem Hintergrund, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. In diesem Zusammenhang wurde bemängelt, daß die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme mit der alten DIN 18031 begründet wurde und hervorgehoben, daß der Stadtentwicklungsplan 2 die Freifläche der Schule als ausreichend bezeichne. Das Gebot gerechter Interessenabwägung sei verletzt, weil im vorliegenden Fall eine Abwägung zum Teil überhaupt nicht stattgefunden habe, in die Abwägung Belange nicht eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge in die Abwägung hätten eingestellt werden müssen, aber auch weil private Belange verkannt und deshalb nicht berücksichtigt worden sind.

- b) Die kleingärtnerische Nutzung der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A sollte, zumindest bis zum tatsächlichen Baubeginn, weiterhin möglich bleiben.
- c) Das geplante Jugendfreizeitheim werde zu unverträglichen Lärmbelastungen für die Anwohner führen.
- d) Die beabsichtigte Festschreibung der Mitnutzung der Sportanlage für Vereinssport und die damit verbundene Lärmbelastung für das angrenzende Wohngebiet sei nicht hinzunehmen. Der Abschirmstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Westseite des Standortes sei als Lärmschutz unzureichend. Gefordert wird, die Lage der Sportanlage im Bebauungsplanbereich konkret festzulegen und planungsrechtlich für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen.
- e) Die architektonische Gestaltung und die Anordnung der Baukörper auf dem Schulgelände entsprechend dem Wettbewerbsergebnis, erscheine besonders kostenaufwendig und sei von daher nicht zu vertreten.

Nach Prüfung und Abwägung ist zu Bedenken und Anregungen zu bemerken:

Zu a) Die vier Parzellen auf den berlineigenen Grundstücken Johannisberger Straße 40 - 40 A liegen nicht in einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes. Unbeschadet dessen bestehen für drei dieser Parzellen Zwischenpachtverträge mit dem Bezirksverband der Kleingärtner. Die vierte Parzelle ist als Grabeland einzustufen. Der Pachtvertrag für diese Parzelle wird nur vierteljährlich verlängert. Grund für diese kurzen Pachtzeiten ist, daß die genannten Grundstücke nicht als Dauerkleingartenanlage festge-

setzt sind und festgesetzt werden sollen und schon seit vielen Jahren Vorbehaltsbauflächen für bauliche Nutzungen darstellen.

Der Bebauungsplan IX-4 setzte die vier Parzellen - wie bereits erwähnt - bereits am 9. Juli 1958 als Wohnbaufläche (allgemein) fest. Bei der derzeitigen gärtnerischen Nutzung handelt es sich mithin nur um eine wenn auch langfristig geduldete Zwischennutzung. Schon mit der Aufstellung des Bebauungsplanes IX-119 im Jahre 1971 war vorgesehen, diese Grundstücke in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf einzubeziehen, um auf dem Standort in Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen die Eingangsstufe der Grundschule Rüdeshheimer Straße einschließlich einer Kindertagesstätte unterzubringen. Als seinerzeit diese Maßnahmen aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden konnten, ist das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weitergeführt worden. Nach den jetzt verfolgten Neuordnungsabsichten ergibt sich die Notwendigkeit zur Einbeziehung der in Rede stehenden Parzellen in das Baugrundstück für den Gemeinbedarf aus den vielfältigen Zweckbestimmungen, denen der Standort gerecht werden muß, aus der stadt-historischen Erhaltungswürdigkeit von Teilen der Pavillon-Schule, speziell aber zur Sicherung eines Baugeländes für ein Jugendfreizeitheim. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - wird verwiesen.

Die planungsrechtliche Sicherung von Kleingartenflächen innerhalb von Kleingartenanlagen hat einen hohen Stellenwert. Sie ist aber auch dann in citynahen Bereichen nur vertretbar, wenn diese sich in eine gesamtstädtische Grundkonzeption sinnvoll einordnen lassen und andere gewichtige Belange - hier das städtebauliche Ziel, ein Jugendfreizeitheim im lockeren Verbund mit der Grundschule und doch separat gelegen

zu errichten - dem nicht entgegenstehen. Hinzu kommt, daß die Schutzvorschriften des Bundeskleingartengesetzes für die vier Parzellen nicht zur Anwendung kommen.

Der Gemeinbedarfsstandort hat nach seiner Erweiterung eine Größe von etwa 31 000 m². Nach den in Berlin zur Anwendung kommenden Richtwerten des Schulentwicklungsplanes wären hiervon allein für 620 Schüler 15 500 m² und für das Jugendfreizeitheim etwa 3 400 m² in Ansatz zu bringen. Die vorhandene Sportanlage hat etwa einschließlich Rahmengrün an der Wiesbadener Straße eine Größe von rund 7 900 m². Es verbleiben mithin noch etwa 4 200 m², deren Inanspruchnahme einerseits durch die Nutzungen "Bücherei" und Dreifach-Sporthalle, dann aber auch im Interesse der Erhaltung von Teilen der schutzwürdigen Pavillon-Schule aus den bereits dargelegten Gründen gerechtfertigt ist, zumal die landschaftliche Qualität des Standortes nicht nachhaltig verschlechtert werden soll.

Das durchaus verständliche private, aber auch das öffentliche Interesse an der Erhaltung gärtnerisch genutzter und damit weitgehend begrünter Flächen mußte im vorliegenden Fall zugunsten des öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Bauflächen für dringend notwendige Infrastruktureinrichtungen zurücktreten. Es wird dabei nicht verkannt, daß die Aufgabe des Grabelandes und der Gärten für die vier Pächter und ihre Familien eine Härte darstellt. Diese ist aber nicht unzumutbar, weil die Pächter in Kenntnis der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-4 die Gartennutzung ausüben und daher nicht davon ausgehen durften, das Pachtland zeitlich unbefristet nutzen zu können.

Als Erholungsgrün für die Allgemeinheit kommt der Erhaltung der vier Parzellen nur geringe Bedeutung zu; auch nach Umnutzung dieser Grundstücksflächen entsprechend den Zielsetzungen der Planung wird der Spazierweg im Zuge der Lorcher Straße noch hinreichend von begrünten Flächen umzäunt sein und damit seinen Erholungswert für den Spaziergänger nicht einbüßen.

Die Vermutung, die Belange des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes seien nicht in die Abwägung eingestellt worden, trifft nicht zu.

Die zuständigen Ämter (Umweltamt, Naturschutz- und Grünflächenamt) und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden am Verfahren beteiligt und haben sich mit der Frage der Einbeziehung der Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A in den Standort auseinandergesetzt. Sie sind auch auf die Aspekte des Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutzes eingegangen. So bat die Senatsverwaltung für Umweltschutz zu prüfen, ob die genannten Grundstücke unbebaut bleiben und ob schutzwürdige Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert werden könnten. Das Umweltamt formulierte "Auflagen", die aus den dargelegten Gründen zwar verwaltungsintern berücksichtigt werden konnten, im Bebauungsplan aber keinen Niederschlag fanden und auch nicht finden mußten. Auf das diesbezügliche Prüfungsergebnis wird hier verwiesen. Das mit der Schul- und Sporthallenplanung beauftragte Architekturbüro arbeitete im übrigen mit einem Landschaftsplanungsbüro zusammen, das den Vegetationsbestand aufgenommen hat. Die schutzwürdigen Bäume oder Baumbestände nach § 1 Abs. 2 der Baumschutzverordnung vom 11. Januar 1982 sind also in die Planungsüberlegungen einbezogen worden. Vorzunehmende vorhabenbedingte Ersatzpflan-

zungen lassen sich mithin unter Beachtung der "Auflagen" des Umweltamtes durchführen. Für ihre Durchsetzung kann das Land Berlin unabhängig vom Bebauungsplan sorgen.

Die bemängelte Bezugnahme auf eine veraltete Norm - hier die DIN 18031 - bezieht sich auf die Flächenermittlung bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 1971. Sie ist von daher nicht zu beanstanden. Weshalb für den Standort eine verhältnismäßig große Fläche in Anspruch genommen werden muß, ist bereits dargelegt worden.

Dem schonenden Umgang mit Grund und Boden wird einerseits durch Beschränkung der GRZ auf 0,4 und andererseits dadurch Rechnung getragen, daß mit dem Bewuchs in Anbetracht der Größe des Standorts schonend umgegangen werden kann.

Wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit bereits ausgeführt, bewirkt der Bebauungsplan IX-119 mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der eines Ausgleichs im Bebauungsplan bedarf. Durch Ausweitung der überbaubaren Fläche wird der Spielraum für eine naturschonende Einordnung der Ergänzungsbauten im Rahmen der GRZ 0,4 sogar noch vergrößert. Das Land Berlin als Bauträger der Ergänzungsbauten hat es selbst in der Hand, bei der Projektplanung den schützenswerten Bewuchs auf dem Standort soweit wie möglich zu berücksichtigen und im Falle unvermeidbarer Inanspruchnahme für Ersatzpflanzungen zu sorgen. Einer Selbstbindung der Gemeinde über den Bebauungsplan bedurfte und bedarf es dafür nicht.

In dem Stadtentwicklungsplan 1 wurde der Standort des Schulgrundstücks aus dem Flächennutzungsplan 65 übernommen und in der Tat als Erweiterungsstandort eines bestehenden Standortes "mit ausreichender Fläche" bezeichnet. Stadtentwicklungspläne sind für die Aufstellung von Bebauungsplänen zwar eine Planungsgrundlage, nicht aber eine unveränderbare Vorgabe. Im Rahmen der Interessenabwägung kann von ihren Aussagen abgewichen werden, wenn sich dies - wie hier - im Rahmen der Konkretisierung der Planung als notwendig erweist. Ihre Aussagen sind nicht geeignet, eine mit den konkreten Nutzungen und Rahmenbedingungen abgestimmte sinnvolle und zweckmäßige Standortbemessung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Frage zu stellen.

Zu den Bedenken, die unterschiedlichen Interessen seien zum Zeitpunkt der Auslegung noch nicht hinreichend abgewogen worden, ist folgendes auszuführen:

Interessenabwägung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bei allen Verfahrensschritten. Eine abschließende Abwägung der Bedenken und Anregungen kann in der Regel aber erst nach der öffentlichen Auslegung erfolgen, weil häufig erst zu diesem Zeitpunkt alle Belange bekannt und geltend gemacht worden sind, die in die Abwägung einzustellen sind. Das vollständige Abwägungsmaterial kann also vielfach erst nach der öffentlichen Auslegung zusammengestellt werden. Dies ist nicht fehlerhaft. Die Entscheidung über die Bedenken und Anregungen fällt erst im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Entscheidung und die vorangegangene Abwägung sind der Begründung der Abgeordnetenhausvorlage zu entnehmen. Ein Abwägungsausfall oder auch Abwägungsdifizite, wie sie von den Petenten vermutet wurden, sind nicht zu erkennen.

- Zu b) Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Johannisberger Straße 40 - 40 A als Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest. Da das Land Berlin Eigentümer dieser Grundstücke ist, liegt es - abhängig von der Haushaltsplanung - im Ermessen der Gemeinde, wann sie die Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzt. Eine verbindliche Zusage für die Aufrechterhaltung privatrechtlicher Pachtverträge bis zum Baubeginn für das Jugendfreizeitheim läßt sich in einem öffentlich-rechtlichen Rechtssetzungsverfahren nicht geben. Es ist aber davon auszugehen, daß die Gemeinde die Pachtverträge nicht willkürlich, sondern erst bei tatsächlichem Bedarf kündigen wird, d. h. frühestens zu einem Zeitpunkt zu dem die Parzellen für eine bebauungsplangemäße Nutzung vorzubereiten sind.
- Zu c) Berlin ist gehalten, Gemeinbedarfseinrichtungen - wo immer möglich - auf eigenen Grundstücken nachzuweisen. Auf diese Weise kann der Eingriff in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum Privater minimiert werden. Das gilt auch, wenn die berlineigenen Grundstücke in oder neben Wohngebieten liegen, insbesondere auch dann, wenn es sich bei den Gemeinbedarfseinrichtungen - wie hier - um Wohnfolgeeinrichtungen handelt. In der Bedarfsplanung für Jugendfreizeitheime von 1990 für den Bezirk Wilmersdorf wird nur eine Deckung vom ca. 50 % des Bedarfes erreicht. Die Deckung des Fehlbedarfes liegt im öffentlichen Interesse. Der Stadtentwicklungsplan 2 (STEP 2) von 1989 weist auf der Fläche der Rüdeshheimer Schule - wie bereits erwähnt - einen Standort für ein Jugendfreizeitheim aus. Die Festsetzung der Zweckbestimmung "Jugendfreizeitheim" im Bebauungsplan ist als Standortsicherung daher gerechtfertigt, zumal der Gemeinde das im Bebauungsplan festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf gehört. Das Jugendfreizeitheim stellt hier keinen Fremdkörper dar, der unter Immissionsgesichtspunkten zu planungsrechtlichen Spannungen führen kann, weil derartige Einrichtungen als Gebäude für soziale

Zwecke in allgemeinen Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung generell, und in solchen nach § 7 Nr. 8 der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 zumindest ausnahmsweise zulässig sind. Eine Anordnung dieser Einrichtung auf dem Gemeinbedarfs-Standort und damit auch an der Ecke Lorcher Straße/Rüdesheimer Straße ist mithin grundsätzlich zumutbar und nicht mit unzumutbaren Belästigungen für die Anwohner verbunden. Aus diesem Grunde konnte auch auf eine gesonderte Standortausweisung und auf immissionsbeschränkende Regelungen für das Jugendfreizeitheim im Bebauungsplan verzichtet werden.

Bei einem Jugendfreizeitheim handelt es sich zweifellos um eine wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtung, die zu Wohngebieten gehört. Es kann somit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, die Vereinbarkeit des konkreten Vorhabens mit diesen Vorschriften zu überprüfen und gegebenenfalls bauordnungsrechtliche Auflagen zu erteilen. Dies hat im Rahmen der Planungsdurchführung zu geschehen und ist nicht Sache der Bebauungsplanfestsetzung.

Zu d) Die derzeitige Schul-Sportanlage auf dem Schulgrundstück ist nach den im Bebauungsplan IX-4 getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich zulässig. Die Anlage wurde auch bisher schon für den Vereinssport mitgenutzt.

Der Bebauungsplan verzichtet für die Sportanlage bewußt auf Lärmschutzregelungen im Hinblick auf die Sportanlagenlärmschutzverordnung und die geplante Schulerweiterung, die entlang der Rüdesheimer Straße baulich einen geschlossenen Rand schaffen wird.

Der Bebauungsplan IX-119 sichert im Grunde nur eine bereits ausgeübte Sportnutzung allein durch Festsetzung einer entsprechenden Zweckbestimmung für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf. Planungsrechtlich ist die Sportanlage damit an jeder beliebigen Stelle des Standortes anzuordnen. Auch wenn man davon ausgehen muß, daß die vorhandene Sportanlage wegen der bestehenden Festpunkte in ihrer Anordnung nicht verändert werden wird, ist die damit erreichte Flexibilität erwünscht und unbedenklich, weil das Bezirksamt als Betreiber der Anlage die in der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991 enthaltenen Lärmschutzvorschriften beachten muß. Es ist mithin davon auszugehen, daß auf dem Sportplatz nur eine unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes mit der benachbarten Wohnnutzung verträgliche Sportübung erfolgen wird.

Dies kann eine angemessene Beschränkung der Nutzungsdauer der Sportanlage bedingen, es sein denn, die nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung bei Neuanlagen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden im Falle der Beibehaltung der alten Anlage an den in § 2 Abs. 2 genannten Immissionsarten um weniger als 5 dB(A) überschritten oder die von der Sportanlage ausgehenden Geräusche werden durch ständig vorherrschende Fremdgeräusche nach Nr. 14 des Anhangs der Lärmschutzverordnung überlagert (§ 5 Abs. 1 und 4 o. VO).

Da gemäß § 1 Abs. 3 Sportanlagenlärmschutzverordnung auch Einrichtungen, wie Stellplätze, die mit der Sportanlage in einem engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen, zur Sportanlage zählen, sind Geräusche, die von etwa noch anzulegenden Stellplätzen auf dem Anlagengelände ausgehen könnten, den Sportanlagengeräuschen zuzurechnen. So gehören zur gegebenenfalls festzusetzenden Nutzungsdauer der Sportanlage auch die Zeiten des An- und Abfahrverkehrs sowie des

Zu- und Abganges. Den Belangen der Anwohner und ihrem Ruhebedürfnis wird damit ausreichend Rechnung getragen. Es kommt hinzu, daß das dem vorhandenen Sportplatz nächstgelegene Wohnhaus seine Breit- und Hauptwohnseite vom Sportplatz abwendet.

Der Abschirmstreifen (nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen entlang der Grundstücke Johannisberger Straße 41 - 47/PEB 4) sichert für das allgemeine Wohngebiet primär einen schon vorhandenen Sichtschutz zum Baugrundstück für den Gemeinbedarf. Er ist als Lärmschutz weder gedacht, noch geeignet.

Zu e) Die Bedenken betreffen nicht den Bebauungsplaninhalt. Wie bereits erwähnt, wurde 1987 von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen ein Bauwettbewerb zur Erweiterung der Grundschule am Rüdesheimer Platz ausgeschrieben, der erste Preis vergeben und das Wettbewerbsergebnis danach modifiziert (vierzügiger Ausbau anstelle eines fünfzügigen/Zurückstellung der Projektierung eines Jugendfreizeitheimes). Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes, die Baukörper und die architektonische Ausgestaltung der Baukörper festzusetzen. Der Plan beschränkt sich auf eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche und eröffnet damit im Rahmen der vorgegebenen Nutzungsmaße einen großen Spielraum für die Projektplanung (Angebotsplanung).

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung der Schulerweiterungsplanung, schreibt sie aber nicht in einer bestimmten Architekturform vor. Da das Land Berlin Bauherr ist, kann von einer angemessenen Berücksichtigung der ökonomischen Seite entsprechend der Haushaltslage Berlins ausgegangen werden. Die Entscheidung für den Bau einer Dreifach-Sporthalle, die

als zu groß angesehen wird, beruht auf langjähriger sorgfältiger Planung für diesen Standort und entspricht dem Bedarf. Der Bebauungsplan gestattet den Bau dieser Sporthalle, schreibt ihre Größe aber nicht fest.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 28. Mai 1991 am 2. April 1992 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) im einzelnen u. a. fest:

1. Die Baugrundstücke Wiesbadener Straße 66 - 67, Rüdeshheimer Straße 14, 24, 30 und Johannisberger Straße 40 - 40 A als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule/Sporthalle/Sportanlage/Bücherei/Jugendfreizeitheim;
 - 1.1 die überbaubaren Grundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen unter Angabe der höchstzulässigen Nutzungsmaße (Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschößflächenzahl (GFZ) 0,6) bei geschlossener Bauweise;
 - 1.2 gemäß Planergänzungsbestimmung 1 sind die Baugrundstücke hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar;
 - 1.3 gemäß Planergänzungsbestimmung 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien gärtnerisch anzulegen und zu erhalten; dabei gelten die Bindungen zum Anpflanzen nicht für Wege, Zufahrten und notwendige Stellplätze für Behinderte;

- 1.4 gemäß Planergänzungsbestimmung 4 einen 5 m breiten Abschirmstreifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche, der entlang der Grundstücke Johannisberger Straße 41 - 47 mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist (Abschirmstreifen); die Bepflanzungen sind zu unterhalten;
2. der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien für Teilflächen der Johannisberger Straße, der Wiesbadener Straße und der Rüdeshheimer Straße unter Aufhebung der bisherigen am 9. Juli 1958 festgesetzten Straßenbegrenzungslinien mit der Folge, daß eine 4,0 m breite Teilfläche der Wiesbadener Straße in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen wurde;
3. gemäß Planergänzungsergänzungsbestimmung 3 die Belastung eines Teiles der Gemeinbedarfsfläche an der Rüdeshheimer Straße Ecke Wiesbadener Straße mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger. Diese Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Die flächenmäßige Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche unter Festsetzung der in Rede stehenden Zweckbestimmungen ermöglicht ohne Planänderung etwa später sich (z. B. aus pädagogischen Gesichtspunkten) als notwendig erweisende Veränderungen des Nutzungskonzeptes der Schule im Rahmen der getroffenen Festsetzungen. Diese Flexibilität der planerischen Vorgaben ist für Standorte dieser Art notwendig.

Die Baugrenzen treten im Eingangsbereich des Standortes an der Rüdeshheimer Straße aus architektonischen Gründen bis zur Grundstücksgrenze vor; in den übrigen Abschnitten ermöglicht die Baugrenzenführung aus stadtgestalterischen Erwägungen primär dort erwünschte Vorgärten, aber auch die Anlegung von Stellplätzen für Behinderte unmittelbar an der Straßenverkehrsfläche.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise soll dazu beitragen, daß zumindest ein Teil der Emissionen, die von der Gemeinbedarfsfläche ausgehen, zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hin abgeschirmt werden.

Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl bestimmen die Bebauungsdichte. Mit ihnen wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-4 die frühere höchstzulässige Baumasse nahezu um die Hälfte reduziert. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse konnte verzichtet werden, weil die Zweckbestimmung des Standortes und die geringen Nutzungsmaße keine außergewöhnliche Höhenentwicklung befürchten lassen.

Die Belastung der Gemeinbedarfsfläche mit einem Leitungsrecht war erforderlich, da öffentliche Entwässerungsanlagen außerhalb der hergestellten öffentlichen Straße liegen und dort auf Dauer gesichert werden müssen.

Der Abschirmstreifen ist bereits mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Bepflanzung (Sichtschutz für das allgemeine Wohngebiet zum Baugrundstück für den Gemeinbedarf) wird durch die zeichnerische und textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140), in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730), in Verbindung mit der Fassung vom 23. Januar 1979 in der Änderung durch Gesetz vom 30. November 1981 (GVBl. S. 1470).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Baumaßnahme "Erweiterung und Umbau der Schulanlage und Neubau einer Sporthalle Rüdesheimer Straße" ist im Entwurf der Investitionsplanung 1993 bis 1997 bei Kapitel 37 30, Titel 701 04, mit Gesamtkosten von 44 160 000 DM und mit einer ersten Rate in Höhe von 2 000 000 DM für das Haushaltsjahr 1993 veranschlagt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - und II. - Verfahren - wird verwiesen.

Berlin, den 29. Dezember 1993

Der Regierende Bürgermeister
In Vertretung

K ä h n e

N a g e l

.....

Chef der Senatskanzlei

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen