

Der Senat von Berlin  
BauWohn-III B 62-6142/IX-165  
Fernruf: bei Durchwahl 867-6635  
intern (95) 6635

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-165  
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-165  
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 9. Mai 1988

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

§ 1

Der Bebauungsplan IX-165 vom 2. August 1985 für das Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 im Bezirk Wilmersdorf wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

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

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

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

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

#### § 4

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

#### A. Begründung:

##### I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, das Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 wegen der Aufgabe des dort vorhandenen Krankenhausbetriebes teils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim" und teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" zu sichern. Damit wird dazu beigetragen, die Unterversorgung des Bereichs mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und mit Park- und Spielflächen im Interesse einer Verbesserung des Wohnumfeldes zu verringern. Darüber hinaus ordnet der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung.

Die Festsetzungen sind durch die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Mittelbereich des Bezirks Wilmersdorf und durch ein Vertiefungsgutachten zur Bereichsentwicklungsplanung für einen Teilbereich (Uhlandstraße), das im Auftrag des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz und in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet wurde, initiiert worden.

Ausgehend von der Sachlage, daß die Eigentümerin des Grundstücks Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38, die Allgemeine Ortskrankenkasse Berlin, beabsichtigt, das Grundstück wegen Aufgabe der Einrichtung zu veräußern, erbrachte das Ergebnis der vertiefenden Untersuchung, daß das Grundstück als potentielle Fläche für den Gemeinbedarf und für die Grünbelange zu verwenden ist. Das Nutzungskonzept sieht für dieses Grundstück eine Kindertagesstätte, ein Jugendfreizeitheim und eine öffentliche Grünfläche einschließlich eines Kinderspielplatzes vor.

Das Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 liegt in der bezirklichen Planungsregion 2 und in unmittelbarer Nähe zur Planungsregion 3. Nach der Fortschreibung des Kindertagesstättenentwicklungsplanes II (KEP II) bestand in den Planungsregionen 2 und 3, die zur Berechnung herangezogen wurden, am 31. Dezember 1983 ein Fehlbedarf von 600 Plätzen. Der Fehlbedarf erhöht sich durch die längerfristig vorgesehene Schließung einer Kindertagesstätte (Wilhelmsaue 122) um weitere 46 auf 646 Plätze.

Für den zugrunde zu legenden Einzugsbereich mit etwa 8 000 Einwohnern wird nach den Richtlinien des Senators für Jugend und Familie außerdem ein Jugendfreizeitheim mit 80 Plätzen benötigt; dies würde bei einem Richtwert von 20 m<sup>2</sup>/Platz 1 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfordern.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von etwa 3 700 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer Mindestgröße von 80 Plätzen für das Jugendfreizeitheim, also 1 600 m<sup>2</sup>, kann danach für Kita auf einer Fläche von etwa 2 100 m<sup>2</sup> bei einem Richtwert von 20 m<sup>2</sup> je Kind eine Einrichtung mit 105 Plätzen geschaffen werden. Der angestrebte Verbund der Kindertagesstätte mit dem Jugendfreizeitheim bietet die Möglichkeit, den nachgewiesenen Fehlbedarf an Einrichtungen dieser Art in dem genannten Bereich fühlbar zu mindern.

Das Defizit an wohnungsnahen Grünflächen ist im Bereich Uhlandstraße besonders groß. Gegenüber dem anzustrebenden Richtwert von 6,0 m<sup>2</sup> pro Einwohner besteht nur ein Versorgungsgrad von rund 0,5 m<sup>2</sup>/Einwohner und damit ein Flächendefizit von etwa 90 000 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich der Erreichbarkeit (500 m Fußweg) ist insbesondere das Gebiet westlich der Uhlandstraße nicht versorgt, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Bei Kinderspielplätzen ergibt sich ebenfalls ein Defizit in diesem Bereich. Eine Untersuchung über den Bereich Hohenzollerndamm, Güntzelstraße, Uhlandstraße, Berliner Straße, Brandenburgische Straße und Sächsische Straße ergab einen Fehlbedarf von etwa 3 000 m<sup>2</sup> Bruttospielplatzfläche, der sich durch den Neubau der Sporthalle in der Güntzelstraße auf dem dort bisher vorhandenen Spielplatz um weitere etwa 1 760 m<sup>2</sup> erhöhen wird. Hinzu kommt, daß der stark frequentierte Habermannspielplatz durch größere Kinder und Jugendliche überbeansprucht wird.

Diese Altersgruppe hat einen dringenden Bedarf an Spielflächen im Uhlandquartier; die Nähe zum geplanten Jugendfreizeitheim wird als vorteilhaft angesehen.

Der Spielplatz, der innerhalb der Grünfläche errichtet werden soll, wird durch seine Ausstattung den Bedürfnissen der Altersgruppe der 10-15jährigen gerecht.

Der Habermannspielplatz wird damit entlastet werden und künftig vor allem für Kinder anderer Altersgruppen zur Verfügung stehen.

Der Spielplatz ist in einer Gesamtgröße von 2 000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Da mit Rücksicht auf den vorhandenen wertvollen und zudem geschützten Baumbestand eine genaue lagemässige Einordnung des Kinderspielplatzes in die Grünfläche erst nach Vorliegen von Detailkenntnissen über vorhandene Vegetation möglich ist, wurde für die Grünfläche die Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz" festgesetzt.

Den in der Grünfläche zu errichtenden Spielplatz nach Lage, Größe und Ausstattung bereits im Bebauungsplan festzulegen, war nicht erforderlich. Angesichts der Situation auf dem verhältnismäßig großen Grundstück mit einer großen Anzahl geschützter Bäume, die eine ausreichende Abschirmung einer Spielplatzfläche gegenüber der benachbarten Wohnbebauung im Westen und Süden bieten und einen

Standort in unmittelbarer Nähe der Grenze des Grundstücks Fechnerstraße 24/26 - Pfalzburger Straße 39 sogar ausschließen, ist - zumal im Vergleich zum Krankenhausbetrieb mit an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen - mit nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärm in dem den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgebenden gemischten Gebiet (Baunutzungsplan) zumindest in der Zeit des Jahres, in der der Spielplatz stärker genutzt werden dürfte und in der die Bäume Schutz bieten, nicht zu rechnen. Das öffentliche Interesse an der Errichtung des dringend benötigten öffentlichen Spielplatzes überwiegt das der Anwohner an einer absolut störungsfreien Wohnumgebung.

Auch mit Rücksicht darauf, daß im Bebauungsplanbereich der erhebliche Mangel an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche durch sinnvolle Kombination von Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Jugendfreizeitheim, Spielplatz) reduziert werden kann, erscheint in Abwägung der Interessen das noch verbleibende Maß an Lärmbeeinträchtigung für die Anwohner zumutbar.

Die Frage, ob sich das vorhandene vor dem Kriege auf dem Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 errichtete Krankenhausgebäude von der Kindertagesstätte und vom Jugendfreizeitheim ganz oder teilweise von der Substanz her beziehungsweise für die Einrichtungen sinnvoll und zweckmässig nutzen läßt oder ob ein Abriß, Teilabriß, Umbau oder Neubau erfolgen muß, kann derzeit nicht beantwortet werden. Eine Entscheidung kann erst nach Vorliegen von Ergebnissen von Untersuchungen der Bausubstanz getroffen werden, die der künftige Bedarfsträger veranlassen dürfte.

Im September 1987 hat die Allgemeine Ortskrankenkasse Berlin - AOK - ihre Beobachtungsklinik, die in dem Gebäude auf dem Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 untergebracht war, aufgegeben. Auswirkungen auf die Bettenbedarfsplanung ergeben sich dadurch nicht, da die Beobachtungsklinik in diese Planung nicht einbezogen war.

Nach einer Mitteilung des Grundstücksamts des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 6. Januar 1988 beabsichtigt die Eigentümerin, das Grundstück an eine private Gesellschaft zum Zwecke einer im gemischten Gebiet zulässigen Bebauung zu veräußern.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann das Bezirksamt zur Durchführung der Maßnahmen nunmehr gemäß § 24 Abs. 1 des Baugesetzbuchs das allgemeine Vorkaufsrecht ausüben.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 55. Änderungsplan vom 9. Juli 1986 (ABl. 1988 S. 615), - ist das Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 teils als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendheim" und teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage und Kinderspielplatz" dargestellt.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist das Grundstück Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 als gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 aus.

## II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 3. Mai 1983 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Dieser Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1983 auf Seite 706 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 14. November bis 16. Dezember 1983 statt. Änderungen ergaben sich nicht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. August bis einschließlich 27. September 1985 öffentlich ausgelegen. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. Januar 1986 zugestimmt.

### III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend im einzelnen unter anderem fest

1. die westliche Teilfläche des Grundstücks Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim", bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von sechs zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschoßflächenzahl 1,5;
2. die östliche Teilfläche des Grundstücks Fechnerstraße 28/Pfalzburger Straße 35 - 38 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Spielplatz";
3. Teilabschnitte der Fechnerstraße und der Pfalzburger Straße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim" ist hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar.

Mit dieser Regelung wird für den Fall einer Neubebauung der notwendige Spielraum gewährt, um schutzwürdigen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten.

b) Aus Gründen der Luftreinhaltung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- bzw. Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden  $SO_x$  und Stickoxiden  $NO_x$  überschreiten nicht die Emissionswerte für  $SO_x$ , bezogen auf Heizöl EL, und  $NO_x$  bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

Da die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Jugendfreizeitheim" hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar ist, wurde eine Basis geschaffen, die sowohl die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz als auch eine Neubebauung in anderen Konturen zuläßt, wobei im Falle eines Neubaus die Abstandsvorschriften der Bauordnung für Berlin unberührt bleiben.

Als wesentliches Kriterium bei der Entwurfsplanung für die Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Erhaltung der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen, die den parkartigen Charakter des Grundstücks entscheidend prägen. Die nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes geschützten Bäume sind in der Planunterlage eingetragen.

Die der Planung entsprechende Baugrenze und entsprechenden Straßengrenzungslinien wurden unter Aufhebung der förmlich festgestellten Straßens- und Baufluchtlinien festgesetzt; dabei wurde zur Parkanlage wegen einer vorhandenen erhaltenswerten Baumreihe eine nicht überbaubare Fläche von 5,0 m Breite ausgewiesen.

#### B. Rechtsgrundlage:

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

( Die Kosten werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Gegenüber der bisherigen Nutzung des Grundstücks - Krankenhausstandort mit Freifläche im gemischten Gebiet - ergeben sich durch die künftige Nutzung keine unzumutbaren Veränderungen für die Umwelt; durch Einschränkung der Baugrundstücksfläche zugunsten von Grünflächen, durch Festschreibung der Grundflächenzahl 0,3 ohne Ausnahmeregelung und durch Aufnahme der Planergänzungsbestimmung 3 wird vielmehr planungsrechtlich ein Beitrag zum Schutze des Bodens und zur Luftreinhaltung geleistet.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Spielplatzes wird auf die Ausführungen unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - verwiesen.

Berlin, den 19. Mai 1988

Der Senat von Berlin

D r .   L a u r i e n

W i t t w e r

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Senator für Bau- und Wohnungswesen