

Der Senat von Berlin
BauWohn-III B 61-6142/IX-166
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 6828
intern (95) 6828

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-166
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-166
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 7. März 1989

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-166 vom 20. Januar 1987, mit Deckblättern vom 1. März 1988 und vom 8. November 1988, für das Gelände zwischen Westfälische Straße, Bielefelder Straße, Mansfelder Straße und Eisenbahnstraße 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 beabsichtigte Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche als Standort der Otto-von-Guericke-Oberschule (Realschule) und der Flächen für dazugehörige dringendst notwendige Sporteinrichtungen. Die Durchführung der Maßnahmen erforderte zur Deckung des erforderlichen Flächenbedarfs die Einbeziehung angrenzender gewerblich genutzter Grundstücke zum Zwecke der späteren Inanspruchnahme durch Berlin. Mit Ausnahme dieser in privatem Eigentum stehenden Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 befinden sich alle anderen Grundstücke, die als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - festgesetzt wurden, im Eigentum Berlins.

Der Bebauungsplan regelt für die Gemeinbedarfsfläche und für angrenzende Baugrundstücke Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Otto-von-Guericke-Oberschule hat aufgrund ihrer Schülerzahl eine erheblich zu geringe Freifläche; Sportflächen stehen dieser Schule im Standortbereich bislang überhaupt nicht zur Verfügung. Der geplante

Neubau einer Doppel-Sporthalle, die Herstellung eines Kleinspielfeldes und die Erweiterung des Pausenhofes sind daher zur Versorgung mit gedeckten Sportflächen und zur Verminderung des starken Freiflächenfehls bedarfs vordringlich erforderlich.

Mit dem Neubau einer wettkampfgerechten Doppel-Sporthalle soll zugleich auch der bestehende Mangel besonders an Großturnhallen und Sporthallen in diesem Teil des Bezirks Wilmersdorf behoben werden. Von den Berliner Bezirken ist der Bezirk Wilmersdorf am schlechtesten mit gedeckten Sportanlagen (Hallen) versorgt. Während in Berlin durchschnittlich $0,1218 \text{ m}^2$ Hallenfläche je Einwohner zur Verfügung stehen, sind es im Bezirk Wilmersdorf $0,0867 \text{ m}^2$ Hallenfläche. Der in der bezirklichen Rangfolge unmittelbar vor dem Bezirk Wilmersdorf ausgewiesene Bezirk Neukölln verfügt immerhin bereits über $0,1126 \text{ m}^2$ Hallenfläche je Einwohner.

Die Doppel-Sporthalle und die Sportfreiflächen können sowohl durch die Otto-von-Guericke-Oberschule (Realschule) als darüber hinaus auch durch die Paul-Eipper-Grundschule und die Michael-Grzimek-Grundschule auf dem nahegelegenen Grundstück Münstersche Straße 15 - 17 genutzt werden; sie tragen zu einer Verbesserung der Möglichkeiten zur Durchführung des ganzjährigen Sportunterrichts für alle drei Schulen bei.

Die Nutzung derartiger Einrichtungen ist Bestandteil der Lehrpläne dieser Schulen im Rahmen der Abwicklung des Schulunterrichts; sie müssen zur Vermeidung zeitlicher Verluste im Unterrichtsablauf in bezug auf ihre Lage kurzzeitig erreichbar sein.

Die Schülerstatistiken für den Bezirk Wilmersdorf und die Prognosen des Senators für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport weisen eine steigende Tendenz der Schülerzahlen auf, so daß die Auslastung der Sportanlagen gewährleistet ist.

In Anbetracht der außergewöhnlich geringen Größe des bisherigen Schulstandortes und der unabdingbar begründeten Notwendigkeit einer Erweiterung dieser Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, die Einrichtungen zusam-

menhängend und somit funktional errichten zu können, war aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit die Einbeziehung der privaten Grundstücke zum Abbau der bestehenden Defizite unumgänglich.

Die Realisierung des Gesamtkonzepts - Errichtung einer Doppel-Sporthalle und Herstellung der wegen der räumlich beengten Verhältnisse absolut notwendigsten Außensportanlagen sowie Erweiterung des Pausenhofes - wäre allein auf dem bisherigen Schulgrundstück Eisenbahnstraße 47 - 48 und auch unter Einbeziehung der im Eigentum Berlins stehenden, südlich angrenzenden Grundstücke Eisenbahnstraße 45 und 46 wegen zu geringer Größe nicht möglich gewesen. Da im weiteren Umkreis des Schulstandortes keine geeigneten, im Eigentum Berlins befindlichen Grundstücke zur Verfügung standen und eine Erweiterung des Schulstandortes wegen seiner extrem geringen Größe unerlässlich war, konnte auf die Einbeziehung der in Privateigentum stehenden Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 in die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - nicht verzichtet werden. Da der angestrebte freihändige Erwerb der Grundstücke durch das bezirkliche Grundstücksamt bisher nicht zum Erfolg führte, mußte mit dem Bebauungsplan eine gesetzliche Grundlage für die Inanspruchnahme beziehungsweise für die Ausübung des Vorkaufsrechts zur Sicherung der privaten Grundstücke geschaffen werden, die auch die Nutzungsänderung für die erwähnten berlineigenen Grundstücke rechtfertigt. Nach Erwerb der in Rede stehenden privaten Grundstücke durch Berlin müssen die derzeit darauf befindlichen Gewerbebetriebe - sofern sie ihre Betriebe weiterführen wollen - umgesetzt werden.

Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten und derzeit entsprechend genutzten Grundstücke Westfälische Straße 81 und 82, Bielefelder Straße 8, 8 A, Mansfelder Straße 44/50, Eisenbahnstraße 42 stehen in privatem Eigentum, ebenso das als allgemeines Wohngebiet festgesetzte und derzeit gewerblich genutzte Grundstück Eisenbahnstraße 43 - 44/Bielefelder Straße 7.

Der Bevollmächtigte der Eigentümer des Grundstücks Bielefelder Straße 6 stellte am 15. Januar 1985 einen Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses. Die Entscheidung über den Vorbescheidsantrag wurde - nachdem das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin am 12. März 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX-166 zur Sicherung der im damaligen Flächennutzungsplan dargestellten Schulstandortfläche beschlossen hatte - vom Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Wilmersdorf mit Bescheid vom 26. März 1985 gemäß § 15 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt. Gegen die Zurückstellung des Vorbescheidsantrages wurde von den Grundstückseigentümern fristgerecht Widerspruch erhoben, der durch Bescheid des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom 15. Juli 1985 zurückgewiesen wurde.

Zur Sicherung der Planung wurde durch Verordnung vom 11. März 1986 (GVBl. S. 442) die Veränderungssperre IX-166/4 für die Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 im Bezirk Wilmersdorf gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erlassen, die Geltungsdauer wurde durch Verordnung vom 13. Februar 1987 (GVBl. S. 851) über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes und durch Verordnung vom 2. März 1988 (GVBl. S. 436) über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 des Baugesetzbuchs bis zum 28. März 1989 befristet. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wurde auch auf die in Privateigentum stehenden benachbarten Baugrundstücke ausgedehnt, weil auch für diese Baugrundstücke Bauanträge erwartet werden konnten, die dem in diesem Bereich verfolgten Planungsziel, der Ausweisung von Gemeinbedarfsfläche - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - entgegenstanden.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation auf der Gemeinbedarfsfläche - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - durch das Gartenbauamt Wilmersdorf wurden Vegetationsbestände als erhaltenswert eingestuft, die Bedeutung für die Verbesserung der klimatischen Situation der angrenzenden Wohnbereiche haben. Es handelt sich hierbei um einen Altbaumbestand auf den Grundstücken Eisenbahnstraße 46 und 47

- 48, hier insbesondere auf den Flurstücken 1934/10 und 2137/10. Die markante Baumreihe auf dem Schulhof (Flurstück 1934/10) wie auch der Baumbestand auf den übrigen Grundstücken wurden in die Planunterlage als geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin eingetragen.

Bei einer Inanspruchnahme der Flächen mit schutzwürdigen Bäumen oder von Teilen dieser Flächen für die Errichtung der Doppel-Sporthalle oder für die Außensportanlagen eines Kleinspielfeldes wäre dies als Eingriff gemäß § 14 des Berliner Naturschutzgesetzes zu behandeln und der Eingriff auszugleichen. Als Ausgleichsfläche käme in diesem Fall das Flurstück 2139/10 an der Westfälischen Straße Ecke Bielefelder Straße in Betracht.

Der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - wurde Vorrang vor einer etwaigen anderen Nutzung eingeräumt; gleichwohl soll versucht werden, den vorhandenen Vegetationsbestand so weit wie möglich zu erhalten. Durch das Gartenbauamt Wilmersdorf, das die Bauplanungsunterlagen für die Außenanlagen erstellt, ist gewährleistet, daß in Kenntnis und unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der Bedarfslage ein Konzept erstellt wird, welches alle Aspekte des Naturschutzes berücksichtigt. Sicherungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Bindungen für Bepflanzungen, in den Bebauungsplan zusätzlich aufzunehmen, waren nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind sowohl aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom 30. Juli 1965 - nach denen sogar eine Übereinstimmung gegeben war - als auch aus den Darstellungen der geänderten vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917), nach denen die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 2,0 gehört, entwickelt. Die Geschoßflächenzahl wird, bezogen auf den Baublock insgesamt, auf der Grundlage bereits bestehender und künftiger Bebauung im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche nicht überschritten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule, Schulsportanlage und Sporthalle - ist wegen ihrer lediglich lokalen Bedeutung entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind jedoch nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung unter anderem im allgemeinen Wohngebiet, das bei einer wie im vorliegenden Fall im Flächennutzungsplan für ausreichend gehaltenen Darstellung der Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung primär der Darstellung als Wohnbaufläche zugehörig anzusehen ist, zulässig, so daß dem Entwicklungsgebot entsprochen ist.

Nach den Beiplänen zum Flächennutzungsplan (Erläuterungsplan 3.2 - Versorgung mit Sport- und Schulflächen -) besteht im Bereich des Bebauungsplanes in bezug auf gedeckte Sportflächen (Sporthallen) bei weniger als $0,1 \text{ m}^2$ pro Einwohner zur Verfügung stehender Fläche ein zusätzlicher Bedarf an gedeckten Nettosportflächen; außerdem gibt es eine Anzahl nicht ausreichend mit Freiflächen versorgter Schulstandorte, so daß die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche dringend geboten erscheint.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß Erläuterungsplan 8 - Umweltschutz - innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch Planergänzungsbestimmung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Parallel und in Ergänzung zur Flächenplanung des Flächennutzungsplanes 84 wurden 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 sind für alle Behörden und Stellen bis zum Vorliegen eines genehmigten Bereichsentwicklungsplanes im Sinne von § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs für alle weiteren Planungen bindend; für die verbindliche Bauleitplanung sind sie

Abwägungsmaterial. Die im Stadtentwicklungsplan 1 - Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen - beschlossenen Leitsätze zum vorrangigen Abbau von Defiziten und zu Bedarfsschwerpunkten stellen für die in Rede stehende Gemeinbedarfsfläche die Erweiterung eines bestehenden Schulstandortes mit nicht ausreichender Freifläche, einen geplanten Sportstandort für ein Kleinspielfeld sowie einen Standortbereich für eine Sporthalle dar.

Der für diesen Bereich noch als Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung geltende Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 stellte die Grundstücke Bielefelder Straße 4 - 6 und Eisenbahnstraße 45 - 48 als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, die Grundstücke Westfälische Straße 81 und 82, Bielefelder Straße 7 - 8 A, Mansfelder Straße 44/50 und Eisenbahnstraße 42 - 44 als allgemeines Wohngebiet mit der GFZ 1,2 und die Westfälische Straße als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) weist die Grundstücke als allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV/3, aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 12. März 1985 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin S. 1078 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 18. Juni bis 22. Juli 1985 statt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes beteiligt. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt. Anregungen des Gartenbauamtes Wilmersdorf vom 30. April 1986 wurden mit dem Beschluß des Bezirksamts vom 20. Januar 1987 über die Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes und der Trägerbeteiligung formell als erledigt angesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 30. Januar 1987 gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 9. Februar bis einschließlich 13. März 1987 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht

1. von einer Anwaltssozietät im Namen der Eigentümer und Pächter der gewerblich genutzten Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 in drei im wesentlichen inhaltsgleichen Schreiben und
2. von dem Bewohner eines Hauses auf der dem Standort gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße und
3. vom Gartenbauamt Wilmersdorf.

Die Bedenken zu 1. richten sich gegen

- die behauptete Verletzung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes, da die Ausweisung der Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 im Bebauungsplan als "Sondergebiet" nicht ausreichend aus dem Flächennutzungsplan 65 entwickelt worden und daher unzulässig sei;

- die notwendige Umsetzung der Gewerbebetriebe, weil damit unter Umständen der Verlust ihrer bisherigen zentral gelegenen Standorte und die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und auch der Vorteile für den Individualverkehr durch das derzeit gegebene gut ausgebaute Straßennetz verbunden sei; es werde befürchtet, daß diese Gesichtspunkte insgesamt einen erheblichen Nachteil im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte mit sich brächten;
- den befürchteten Verlust der nach Aussage der Einwender von ihnen aufgewandten erheblichen Investitionen für in den letzten Jahren durchgeführte umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen; es wird zu bedenken gegeben, daß die erforderlichen Betriebsverlagerungen mit nicht unerheblichen Kosten für Berlin für Entschädigungen und die Verlagerungen selbst verbunden seien.

Es wurde ausgeführt, daß das Erfordernis für den Neubau einer Turnhalle und ihre Bedeutung für die Verbesserung der Versorgung mit Sportstätten anerkannt werde; es müsse jedoch bezweifelt werden, daß hierfür im untersuchten Bereich im Umkreis des Schulstandortes kein anderer geeigneter Standort gefunden werden könne. Weiter wurde ausgeführt, daß die Einrichtungen gegebenenfalls auch ohne Inanspruchnahme der gewerblich genutzten Grundstücke auf der verbleibenden Standortfläche möglich sein könnten und sich dadurch negative wirtschaftliche Auswirkungen für die Eigentümer und die Pächter vermeiden ließen.

Die Bedenken zu 2. richten sich gegen die Errichtung der Doppel-Sporthalle mit Tribünen. Es wird die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, daß sich bei Veranstaltungen der auch für außerschulischen Sport nutzbaren Halle in den Abendstunden und an Wochenenden durch die zahlreich zur Verfügung stehenden Tribünenplätze unzumutbare Störungen durch die Vielzahl der zu erwartenden Besucher und die Abwicklung des zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs für die Bewohner der umliegenden, fast ausschließlich mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke ergeben könnten, die den Wohnwert in erheblichem Maße herabsetzen würden. Hierbei seien die wenigen, derzeit dort vorhandenen Büro- und Kleinbetriebe auf Grund ihrer täglichen

Betriebsdauer und Größe für den Wohnwert von untergeordneter Bedeutung. Der Veranstaltungsbetrieb hingegen führe absehbar zu erheblichen Geräuschbelästigungen, so daß die Anwohner besonders in den Sommermonaten in den Abendstunden und an Wochenenden in verstärktem Maße keine Ruhe und Entspannung fänden; auch würden die bereits bestehenden Parkprobleme vergrößert werden.

Die Bedenken zu 3. betreffen die Erhaltung von vorhandener Vegetation auf der Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus nachstehenden Gründen keine Berücksichtigung finden:

Zu 1.:

Eine Verletzung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes lag nicht vor, da im bisher geltenden Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 die Grundstücke Bielefelder 4 - 6 und Eisenbahnstraße 45 - 48 nicht als Sondergebiet, sondern bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - dargestellt waren und im Bebauungsplan ebenso - jedoch nicht als Sondergebiet - festgesetzt werden sollten. Wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt, wäre das Entwicklungsgebot bei einer Festsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage des bei Auslegung des Bebauungsplans noch geltenden Flächennutzungsplans 65 gewahrt worden und ist bei der nunmehr erfolgten Festsetzung auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 84 ebenfalls gewahrt geblieben.

Die Einbeziehung der noch in privatem Eigentum stehenden Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 in den Schulstandort war unumgänglich, um die für die Schule notwendigsten gedeckten und ungedeckten Sporteinrichtungen und -anlagen herstellen zu können. Der Vertreter der drei Petenten ist in seinen Schreiben irrtümlicherweise davon ausgegangen, daß nach dem Bedarfsprogramm nur eine Sporthalle errichtet werden soll. Das Bedarfsprogramm der Fachverwaltung, das die Grundlage für die Flächendisposition und danach für die Standortausweisung im Bebauungsplan bildet, sieht jedoch neben einer Doppel-Sporthalle noch weitere, für einen Oberschulbetrieb unverzichtbare ungedeckte Anlagen für den ebenso

wichtigen Sport im Freien vor. Hierzu gehören neben der Pausenhoffläche, die 5 m^2 je Schüler betragen muß, ein Spielfeld in den Regelmaßen von $60 \times 90 \text{ m}$ (Außenmaße $62 \times 94 \text{ m}$), das die Außensportanlagen optimal komplettieren würde, auf das aber an diesem Standort von vorn herein wegen seiner nicht ausreichenden Größe verzichtet werden muß, ein Kleinspielfeld von $42 \times 64 \text{ m}$, mindestens jedoch $27 \times 45 \text{ m}$ Größe, eine Laufstrecke für den 100 m -Lauf, bestehend aus vier, mindestens drei Einzelbahnen mit 750 m^2 Fläche, eine dreifache Weitsprunganlage in einer Größe von 480 m^2 Fläche und eine Hochsprunggrube auf Lattenrost auf 20 m^2 Fläche, eine Kugelstoßanlage von $10 \times 15 \text{ m}$ und eine Gymnastikwiese in 400 m^2 Größe; hierzu kommen noch ein Bedarf für einen Schularbeitsgarten von 30 m^2 Fläche je Klasse und im vorliegenden Fall die Fläche für 58 notwendige Stellplätze.

Ein zur Erlangung von Entwürfen für die Doppel-Sporthalle und für eine umfassende und optimale Nutzung der für den Sport im Freien zur Verfügung stehenden Standortfläche durchgeführter Bauwettbewerb erbrachte in Erfüllung des vorgegebenen Programms Entwürfe für die Sporteinrichtungen hinsichtlich der Gestaltung in bezug auf Städtebau und Baukörper und hinsichtlich der Funktion in bezug auf die Sporthalle und die Außenanlagen. Wegen der geringen Größe der Standortfläche allgemein und der davon für Sporteinrichtungen zur Verfügung stehenden und insbesondere der für die Außenanlagen verbleibenden Fläche war - wie bereits erwähnt - davon auszugehen, daß der Nachweis der zuvor genannten, an sich unverzichtbaren Außenanlagen nicht in dem erforderlichen Umfang erbracht werden kann. Zur Erlangung einer flächenmäßig und räumlich optimalen Lösung für die Außenanlagen wird für die Aufstellung der Bauplanungsunterlage eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses erforderlich, um die wenigen Anlagen, die wegen der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Fläche hergestellt werden können, im einzelnen weitmöglich effektiv nutzbar zu machen.

Untersuchungen, die nach der Auswertung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vom Bezirksamt Wilmersdorf hinsichtlich eines alternativen Standortes für die im Bedarfsprogramm vorgese-

henen Sportanlagen durchgeführt wurden, hatten zum Ergebnis, daß es zwar für eine Doppel-Sporthalle einen geeigneten Standort im Umkreis des Schulstandortes auf den berlineigenen Grundstücken Bielefelder Straße 13, 14 und 14 a gibt, nicht jedoch für die unverzichtbaren übrigen Außensportanlagen. Diese könnten auf dem Standort ohne Einbeziehung der Grundstücke Bielefelder Straße 4 - 6 wegen ihrer Ausmaße nicht errichtet werden, so daß eine Trennung der Doppel-Sporthalle von den Außensportanlagen nicht in Frage kommen konnte.

Weitere im Eigentum Berlins befindliche Grundstücke in der näheren Umgebung erfüllen von der Größe her nicht die an eine Doppel-Sporthalle beziehungsweise an die entsprechenden Außensportanlagen zu stellenden Anforderungen. Da die geplanten Sportanlagen - wie bereits unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt - darüber hinaus noch von den Schülern der Michael-Grzimek- und der Paul-Eipper-Grundschule genutzt werden sollen, wurden neben dem Schulhof der Otto-von Guericke-Schule auch die Schulhöfe dieser Schulen und der in diesem Bereich vorhandene Abenteuerspielplatz in bezug auf Unterbringungsmöglichkeiten für die Sporteinrichtungen betrachtet; sie sind jedoch im Hinblick auf ihre Lage und Maße weder für eine Doppel-Sporthalle noch für die Außensportanlagen geeignet.

Ein Verzicht auf den überwiegend im Bereich der privaten Grundstücke gerade noch unterzubringenden Teil der eigentlich notwendigen Außensportanlagen ist nicht zu vertreten, da für alle drei Schulen das Fehlen nicht nur an gedeckten, sondern insbesondere auch an ungedeckten Sportanlagen ausgeglichen werden muß, um den Regelunterricht entsprechend den Lehrplänen durchführen zu können. Die im Bedarfsprogramm des Senators für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport vorgesehenen Sporteinrichtungen sind nach diesen Leitlinien nur Minimalforderungen; der eigentliche Bedarf liegt gewöhnlich höher.

Das Bezirksamt ist bemüht, den drei betroffenen Betrieben durch eine Umsetzung auf geeignete Grundstücke behilflich zu sein und somit die Sicherung ihrer Existenz und der Arbeitsplätze zu ermöglichen. Die Ge-

werbetreibenden wurden rechtzeitig über Inhalt und Umfang der geplanten öffentlichen Maßnahmen informiert. Außerdem wurden alle baulichen Veränderungen auf den Grundstücken immer unter Hinweis auf den in Aussicht genommenen Verwendungszweck nur auf Widerruf genehmigt.

Den Betrieben wird bei der Umsetzung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten finanzielle Hilfe gewährt; die entstehenden erheblichen Kosten sind im Hinblick auf die dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Maßnahmen gerechtfertigt. Die aus der Umsetzung der Betriebe resultierenden haus- haltsmäßigen Auswirkungen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Mit dem gewerblichen Betrieb auf den Grundstücken Eisenbahnstraße 45 und 46 (teilweise), die im Eigentum des Landes Berlin stehen, wurde vorsorglich ein Nutzungsvertrag kurzer Laufzeit abgeschlossen, um zu gegebener Zeit eine kurzfristige Räumung der Grundstücke zu erreichen.

Aus den Akten des Stadtplanungsamtes und des Bauaufsichtsamtes Wilmersdorf geht hervor, daß der Entwurf zum Generalbebauungsplan - Blatt 102 - aus dem Jahre 1956 bereits die Schulerweiterung vorsah und entsprechende Benachrichtigungen über die Standortplanung an die Eigentümer und Pächter der betroffenen Grundstücke versandt worden sind. In der Folgezeit ist dieser Personenkreis von den Absichten und Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung - also Erweiterung des Schulstandortes -, wie überhaupt über Inhalt und vorgesehene Maßnahmen der städtebaulichen Planung, rechtzeitig informiert worden. Mit der Konkretisierung der Planung durch Aufstellung des Bebauungsplanes IX-166 wurde die bevorstehende Verwirklichung der Standortplanung für die Betroffenen erkennbar. Außerdem waren alle baulichen Veränderungen auf den Grundstücken Bielefelder Straße 4, 5 und 6 immer mit dem Hinweis auf die geplante Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Schule - unter Widerrufs- vorbehalt genehmigt worden.

Mit dem Erlaß der Veränderungssperre IX-166/4 zur Sicherung der notwendigen Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - um die Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 und

ihrer zweimaligen Verlängerung jeweils um ein Jahr wurde den betroffenen Eigentümern und Pächtern der Grundstücke bekannt, daß neue, auch nicht genehmigungspflichtige, aber wertsteigernde bauliche Maßnahmen sowie wertsteigernde Änderungen nicht vorgenommen werden durften. Unterhaltungsarbeiten, die dazu dienen, die Arbeitsstätten in ihrem Bestand ordnungsgemäß zu erhalten und ihre normale Benutzbarkeit zu gewährleisten, waren nicht davon berührt.

Es wird nicht verkannt, daß Investitionen zur Erhaltung eines Betriebes notwendig sind und für die Gewerbetreibenden trotz längerfristig geplanter Inanspruchnahme der im privaten Eigentum stehenden Grundstücke durch Berlin eine Entscheidung zugunsten solcher Maßnahmen zwar problematisch, aber unvermeidbar sein konnte. Seit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens IX-166 im Jahre 1985, spätestens aber seit Veröffentlichung der Veränderungssperre IX-166/4 im März 1986, wurden jedoch alle Veränderungen an baulichen Anlagen - betrieblich notwendig oder nicht - in Kenntnis der absehbar erforderlich werdenden Betriebsverlagerungen durchgeführt.

Der Auffassung der Gewerbetreibenden, daß der in den letzten Jahren betriebene erhebliche Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand vergebens war, kann nicht gefolgt werden, denn die Durchführung bestimmter Maßnahmen liegt im wirtschaftlichen Interesse und der Entwicklung eines jeden Betriebes.

Bei einer Umsetzung der Gewerbebetriebe werden die auf den Grundstücken vorhandenen Anlagen finanziell angemessen ausgeglichen. Der Maschinenpark oder andere für einen ordnungsgemäßen Ablauf eines Betriebes notwendige Hilfsmittel sind an neuer Betriebsstätte nach wie vor einsatzbereit und von diesen Überlegungen nur am Rande betroffen. Expansion der Gewerbebetriebe war bisher im Rahmen der vorgegebenen Nutzungsmaße auf den Grundstücken möglich, allerdings immer mit dem Hinweis auf den Schulstandort, so daß die Planungsbefangenheit auch vor 1984 jederzeit bekannt war, ohne die geschäftliche Entwicklung zu behindern.

Den drei Gewerbebetrieben wurden vom Bezirksamt Wilmersdorf in der Nähe liegende Grundstücke angeboten, die durch ihre Lage den bisherigen Grundstücken entsprechen. Anfragen der Betriebe zur Bebaubarkeit der Grundstücke mit den erforderlichen Flächenangaben liegen vor; eine Wertermittlung wird durch das Vermessungsamt vorgenommen. Die angebotenen Grundstücke können bis zum Beginn der Baumaßnahmen freigemacht werden. Ein Verlust der zentralen Lage und guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist daher nicht zu befürchten.

Inwieweit die Eigentümer des Grundstücks Bielefelder Straße 6 auf die Gestellung eines Ersatzgrundstücks zur Unterbringung ihres gewerblichen Pächters Wert legen, muß nach dem Antrag auf Vorbescheid vom 15. Januar 1985, aus dem die Absicht zu erkennen war, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen und der den Erlaß und die Verlängerungen der Veränderungssperre IX-166/4 auslöste, dahingestellt bleiben.

Der Anregung, die Doppel-Sporthalle unter Verzicht auf die Einbeziehung der privaten Grundstücke in den Standort auf drei im Eigentum Berlins befindlichen Grundstücken in der Nähe des Schulstandortes zu errichten, kann - wie erwähnt - einmal wegen der dann nicht mehr gegebenen Möglichkeit, die ungedeckten Sportanlagen in funktionsgerechter Größe unterzubringen, und zum anderen wegen des sicherzustellenden kontinuierlichen Unterrichtsablaufs und des in diesem Fall nicht vermeidbaren Zeitverlustes nicht gefolgt werden.

Bei Würdigung der in den Bedenken und Anregungen der Petenten zum Ausdruck gebrachten Gesichtspunkte können die befürchteten Nachteile hinsichtlich der Betriebsgrundstücke wegen ihrer derzeitigen Lage und der bei einer Umsetzung der Betriebe vermuteten personellen Schwierigkeiten und in bezug auf erwartete negative wirtschaftliche Auswirkungen für die Unternehmen nicht erkannt werden.

Die vom Bezirksamt angebotenen Ersatzgrundstücke sind lagemäßig gleichwertig. Negative wirtschaftliche Auswirkungen werden - soweit sie sich aus den Betriebsumsetzungen ergeben - ermittelt und aufgefangen.

Die hieraus für Berlin entstehenden nicht unerheblichen Kosten rechtfertigen das damit verfolgte Ziel in bezug auf die Verbesserung der pädagogischen, gesundheitlichen und sportlichen Belange. Hinzu kommt, daß auch aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der auf den Grundstücken vorhandenen Bebauung mit der Einbeziehung der Grundstücke in die Gemeinbedarfsfläche eine wesentliche Verbesserung eintreten wird.

Es bleiben allein die mit einem Umzug der Betriebe verbundenen Unbilden zu bewältigen, die den Betroffenen nicht abgenommen werden können, aber letztlich dazu führen, daß die Betriebe neue, moderne und sicherlich auch funktionsgerechtere Betriebsstätten und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unter Bedingungen erhalten, die einwandfrei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen werden.

Auf die Einbeziehung der in Rede stehenden Grundstücke in die Fläche für den Gemeinbedarf und ihre daraus folgende spätere Inanspruchnahme durch Berlin zur Realisierung der genannten Ziele konnte bei Wichtung und Wertung der unterschiedlichen Interessen nicht verzichtet werden, weil die mit dem Bebauungsplan verfolgten Festsetzungen zur Verbesserung der völlig ungenügenden Freiflächensituation der genannten Schulen, deren Notwendigkeit im Grunde auch von den Petenten nicht verkannt wird, eindeutig vorrangig waren.

Zu 2.:

Wenngleich die Bedenken der Anwohner gegen die Errichtung der Doppelsporthalle nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebracht wurden, sind sie in die zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen sowie in die Wichtung und Wertung auf Bezirksebene eingestellt worden. Das Bezirksamt hat die Bedenken mit den Petenten erörtert und - da sie nach dem Ergebnis der dortigen Abwägung keine Berücksichtigung finden sollten - mit einer entsprechenden Stellungnahme zur Prüfung und Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen im Rahmen des Festsetzungsverfahrens vorgelegt, die folgendes ergeben haben:

Die Finanzierung der Doppel-Sporthalle aus dem Landeshaushalt ist nur dann gesichert, wenn sie die Anforderungen eines Wettkampfbetriebes optimal erfüllt. Hierzu gehören auch eine mögliche Doppelnutzung der Hallenebenen und das Vorhandensein von Tribünen, um auch öffentliche Sportveranstaltungen durchführen zu können. - Bei der hier angesprochenen Tribüne handelt es sich um eine Einschubtribüne. - Nach den Vorstellungen über eine effektive Nutzung derartiger Einrichtungen, die auch in einem Beschluß des Abgeordnetenhauses zum Ausdruck kommen, muß die Doppel-Sporthalle nach Beendigung des Schulunterrichtes dem Vereinssport zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung der Sporthalle für den schulischen und außerschulischen Sport folgt dem Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs und mit öffentlichen Mitteln.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht beurteilt werden, in welchem Umfang die Doppel-Sporthalle außerhalb des Schulbetriebes für öffentliche Sportveranstaltungen und als Übungsstätte für Vereine und für den Breitensport genutzt werden wird. Es ist jedoch anzunehmen, daß weder täglich noch an jedem Wochenende öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden, für die ohnehin auf Grund entsprechender Verordnungen bestimmte Zeiten eingehalten werden müssen.

Im übrigen ist auf den Grundstücken der Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Bielefelder Straße die Anlage eines Abschirmstreifens geplant, womit etwa auftretenden Belästigungen entgegengewirkt wird; durch die vorgesehene Grüngestaltung wird auch das Erscheinungsbild verbessert.

Weder die von einem Anwohner angesprochenen, als den Wohnwert nicht einschränkend bezeichneten Gewerbebetriebe, noch die geplanten Sportanlagen widersprechen der Eigenart des an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 können im allgemeinen Wohngebiet "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung "Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke" zugelassen werden. Die Eigen-

art des allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die Folgeeinrichtungen der vorhandenen Schule gewahrt, auch wenn die Zweckbestimmung der Doppel-Sporthalle eine außerschulische Nutzung ermöglicht.

Auf Grund der vorhandenen Grundstückssituation und der Vorgaben des Bedarfsprogrammes sowie eines Vorentwurfs der Abteilung Hochbau des Bezirksamtes Wilmersdorf bietet sich der Anbau der Doppel-Sporthalle an das Schulgebäude entlang der Eisenbahnstraße an. Diese Lösung entspricht auch dem Ergebnis eines Bauwettbewerbs. Der zusätzlich auftretende Verkehr wird sich daher auf die Eisenbahnstraße konzentrieren. An ihr liegen zwischen dem Hohenzollerndamm und der Westfälischen Straße mehrere Grundstücke mit gewerblicher Nutzung, so daß bei abends oder an den Wochenenden stattfindenden Veranstaltungen der zu dieser Zeit weniger genutzte Straßenraum den über die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche herzustellenden notwendigen Stellplätze hinausgehenden Bedarf abdecken kann.

Das Bedarfsprogramm sieht für die Sporthalle 38 Stellplätze vor. Die derzeit auf dem Grundstück Eisenbahnstraße 46 vorhandenen Stellplätze für die Otto-von-Guericke-Schule werden nach Abschluß der Neubaumaßnahmen in gleicher Anzahl zur Verfügung stehen. Der für den Neubau notwendige Stellplatznachweis wird auf dem Baugrundstück geführt, so daß mit einer zusätzlichen Belastung der Straßenverkehrsfläche - insbesondere der Bielefelder Straße - durch parkende Fahrzeuge der Besucher kaum zu rechnen sein dürfte. Im übrigen ist durch die gute verkehrliche Anbindung des Standortes an das öffentliche Verkehrsnetz die Anfahrt auch ohne Kraftfahrzeug gewährleistet.

Abschließend ist festzustellen, daß durch die angestrebte Lösung für den ruhenden Verkehr weder der Wohnwert für das Grundstück des Petenten herabgesetzt, noch mit unzumutbaren Belästigungen durch die Benutzer und Besucher der Einrichtungen zu rechnen ist.

Zu 3.:

Das Gartenbauamt Wilmersdorf hatte sich bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugeset-

zes zu dem Bebauungsplan geäußert und angeregt, zur Sicherung der Vegetation des früheren Schulgartens Flächen der Grundstücke Eisenbahnstraße 46 und Bielefelder Straße 3 und des Altbaumbestandes den Schulhof auf dem ehemaligen Grundstück Bielefelder Straße 2 sowie für eine Begrünung der geplanten Doppel-Sporthalle "Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung" im Bebauungsplan festzusetzen; allein entsprechende Ausführungen in der Auslegungsbegründung seien unzureichend.

Die Anregungen des Gartenbauamtes Wilmersdorf wurden - da ihnen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht entsprochen werden konnte - anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes erneut vorgebracht.

Zu den Anregungen ist zu bemerken, daß eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung zum Beispiel von Bäumen und Sträuchern zur Erhaltung des Schulgartens angesichts der unumgänglichen Einbeziehung dieser Grundstücksflächen in die Planung für die Herstellung der dringend benötigten Anlagen für den gedeckten und den ungedeckten Sport wegen der geringen Standortgrößen nicht möglich war. Es ist daher im einzelnen noch nicht absehbar, inwieweit durch die Errichtung der Doppel-Sporthalle und der Außensportanlagen Flächen mit erhaltenswerter Vegetation in Anspruch genommen werden müssen. Eine derartige Festsetzung für das ehemalige Grundstück Bielefelder Straße 2 war eben wegen der weiterhin vorgesehenen Nutzung dieser Fläche als Schulhof nicht sinnvoll, wobei zu bemerken ist, daß derartige Festsetzungen eine Einschränkung der überbaubaren Fläche erfordert und damit eine unnötige Einengung des Gestaltungsspielraumes für die geplanten baulichen Maßnahmen auf der Fläche für den Gemeinbedarf bewirkt hätte, ohne daß eine solche Regelung zur weitgehenden Sicherung des Baum- und Sträucherbestandes erforderlich gewesen wäre. Die naturschutzrechtlichen Vorschriften sind insoweit ausreichend.

Im übrigen ist das Gartenbauamt bei einem Vorhaben auf einem im Eigentum Berlins befindlichen Grundstück bei der Aufstellung der Bauplanungsunterlage sowohl für die Gestaltung der Freiflächen als auch in

diesem Zusammenhang für die grüngestalterische Einordnung der Doppel-Sporthalle in den Freiraum beteiligt und kann seine fachlich begründeten Vorstellungen einbringen. Hierzu kann auch eine Begrünung von Wänden oder, wenn bauordnungsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen, auch des Daches der Doppel-Sporthalle gehören. Daher bestand kein Erfordernis für Festsetzungen, die über die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen hinausgehen; es genügte vielmehr der Hinweis auf die Anregung in der Auslegungsbegründung.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 11. Juni 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin wurde die Präzisierung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche, nunmehr "Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle", durch Änderung des Bebauungsplanes durch das Deckblatt vom 1. März 1988 übernommen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für diese Änderung eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren. Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan durch das Deckblatt wurden nicht vorgebracht.

Durch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin vom 27. November 1987 (Az. OVG 2 B 106/85) Rechnung getragen. Diese Änderung einer Planergänzungsbestimmung, die die Regelung der Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet betraf, berührte die Grundzüge der Planung ebenfalls nicht und wurde in das Deckblatt vom 8. November 1988 übernommen. Eine nochmalige eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde durchgeführt. Auswirkungen für den geänderten Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Der Ausschuß für die Beratung von Bebauungsplänen der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat den Bebauungsplan mit den Deckblättern vom 1. März und 8. November 1988 am 1. Dezember 1988 zur Kenntnis genommen.

III. Inhalt des Planes

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

1. auf den Grundstücken Eisenbahnstraße 45 - 48 und Bielefelder Straße 4 - 6 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle -, bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 1,2;
2. die Grundstücke Westfälische Straße 81 und 82, Bielefelder Straße 7 - 8 A, Mansfelder Straße 44/50 und Eisenbahnstraße 42 - 44, bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise als allgemeines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 1,2;
3. Teilabschnitte der Westfälischen Straße, der Bielefelder Straße, der Mansfelder Straße und der Eisenbahnstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu fünf Vollgeschossen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
- c) Die Bebauungstiefe beträgt im allgemeinen Wohngebiet 13,0 m, für das Baugrundstück Eisenbahnstraße 43 - 44, Bielefelder Straße 7 15,0 m, jeweils gerechnet von den straßenseitigen Baugrenzen an.

- d) Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - ist hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.
- e) Die für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet zulässige Geschoßfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 1,5 entspricht.
- f) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x , bezogen auf Heizöl EL, und NO_x , bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.
- g) Entlang der Westfälischen Straße sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärms von der Straße Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 durch Einbau von Schallschutzfenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß (R_w') von mindestens 40 dB oder durch andere geeignete Maßnahmen gleicher Wirkung zu treffen. Dies gilt nicht für die von der Westfälischen Straße abgewandten Fassaden.
- h) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet überschreitet das nach den Vorschriften des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Maß der Nutzung von Geschoßflächenzahl 1,1 bei vier und fünf Vollgeschossen und der Grundflächenzahl 0,4. Von der durch Planergänzungsbestimmung eingeräumten Regelung des § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird Gebrauch gemacht, das heißt, wenn notwendige Stellplätze in Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden. Bei Anwendung

dieser Vorschrift kann sich die zulässige Geschoßfläche bis zu einer Geschoßfläche erhöhen, die der Geschoßflächenzahl 1,5 entspricht. (Auf dem im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstück Westfälische Straße 81 sind die notwendigen Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen unter der Geländeoberfläche hergestellt.)

Die Anhebung des Nutzungsmaßes entspricht auch dem planerischen Wunsch, verkehrlich gut erschlossene Grundstücke im Innenstadtbereich aus städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Gründen möglichst intensiv zu nutzen. Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden durch die ausnahmsweise Möglichkeit der Schaffung von Garagen unter der Geländeoberfläche befriedigend gelöst.

Die geringfügige Anhebung des Nutzungsmaßes verändert den Charakter des Baugebietes nicht; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, denn die Belichtung, Besonnung und Belüftung der einzelnen Wohnungen ist gesichert. Aus diesen Gründen ist auch die Möglichkeit, eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse im Rahmen der Geschoßflächenzahl zuzulassen, gerechtfertigt.

Die gegenüber den Einzelwerten des Maßes der Nutzung nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzte Herabsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 stellt eine größere Freihaltung und Begrünung der Grundstücksflächen und eine Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten sicher.

Einrichtungen und Anlagen der kommunalen und der gewerblichen Infrastruktur sind im Umfeld der Grundstücke im ausreichenden Umfang vorhanden.

Die Grundstücke liegen im innerstädtischen Bereich östlich eines größeren, im Flächennutzungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Mischnutzungscharakter dargestellten Busbetriebshofs; östlich des Blockes liegt ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, das im Flächennutzungsplan ebenso wie der weiter nördlich gelegene Block als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer mittleren blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 0,6 dargestellt ist. In ihrer nicht nur bezirklich zentralen Lage und in Nachbarschaft zu der vorhandenen uneinheitlichen Bebauung kommt der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine ho-

he städtebauliche Bedeutung zu. In dem Übergangsbereich zwischen intensiver genutzten Grundstücken im Westen und mit geringem Nutzungsmaß bebauten Grundstücken östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die auch bei Ausnutzung der Regelung nach § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung gegenüber dem Wert des § 17 Abs. 1 dieser Verordnung leicht erhöhte, aber nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Typ 1/Geschoßflächenzahl maximal bis 2,0) noch unter dem Höchstwert liegende zulässige Geschoßflächenzahl 1,5 städtebaulich angemessen. Besonders mit Rücksicht auf den offenen Charakter der benachbarten Einzelhausbebauung war es angemessen, die Bebauung der Grundstücke in diesem Gebiet etwas niedriger zu halten und durch die Vergünstigung gemäß § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung mit der damit gegebenen, in begrenztem Rahmen liegenden Anhebung die Möglichkeit zu schaffen, diese Flächen auch von Kraftfahrzeugen weitgehend freizuhalten, ohne die bauliche Nutzbarkeit zu verringern.

Der Baublock liegt im Norden an der im Erläuterungsplan "Verkehr" zum Flächennutzungsplan als vorhandene örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten Westfälischen Straße und darüber hinaus in der Nähe der Kreuzungsbereiche mehrerer übergeordneter Hauptverkehrsstraßen (Konstanzer Straße, Brandenburgische Straße, Hohenzollerndamm, BAB-Abzweig Steglitz - A 104). Die Grundstücke im Baublock verfügen dadurch über eine gute verkehrliche Erschließung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der erhöhten Verkehrslärmbelastung ist durch Planergänzungsbestimmung Rechnung getragen worden.

Die differenziertere Regelung der Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet ist erforderlich, weil die Nutzungsmaße Geschoßflächenzahl 1,2 und Grundflächenzahl 0,3 für das Baugrundstück Eisenbahnstraße 43 - 44, Bielefelder Straße 7 nur mit einer zulässigen Bebauungstiefe von 15,0 m

ausgeschöpft werden können. Das in § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs enthaltene Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wurde beachtet, zumal im Hinblick auf die Grundflächenzahl der höchstzulässige Wert gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung unterschritten wird. Um die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering zu halten, wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf fünf bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl festgesetzt (Planergänzungsbestimmung 2).

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen gegenstandslos gewordenen förmlich festgesetzten Straßen- und Bauflichtlinien festgesetzt.

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), geändert durch Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665/GVBl. 1987 S. 497);

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

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Grunderwerbskosten

Die Inanspruchnahme der Grundstücke Bielefelder Straße 4, 5 und 6 ist mittelfristig vorgesehen. Die Mittel für den Erwerb sind in der Grundstückskaufliste vom 1. November 1986, veröffentlicht vom Senator für Finanzen am 28. Januar 1987, unter Kapitel 3732, lfd. Nr. 1, 2 und 3 als geschätzte Gesamtkosten von 4 100 000 DM enthalten.

2. Baukosten

Der Neubau einer Doppel-Sporthalle und die Herstellung von Außen-sportanlagen sind im Entwurf der Investitionsplanung 1988 - 1992 unter Kapitel 3732, Titel 701 00 mit Gesamtkosten von 24 000 000 DM enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit -.

(Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.)

Berlin, den 14. März 1989

Der Senat von Berlin

W i t t w e r

..D.i.e.p.g.e.n.....

Reg. Bürgermeister

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen