

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs.8 BauGB
zum Bebauungsplan IX - 174
vom 4. Mai 2001

für die Grundstücke

Fritz-Wildung-Straße 7 / 7 A und 10 sowie für Teilflächen des Grundstückes Cunostraße 28, Forckenbeckstraße 17 A, 18, 20, 21, 37, Fritz-Wildung-Straße 9, 23 und Stadion Wilmersdorf

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

Inhalt:	<i>Seite</i>		<i>Seite</i>
1. PLANUNGSGEGENSTAND	2	4. VERFAHRENSABLAUF	9
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2	4.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	9
1.2 Plangebiet	2	4.1.1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	9
1.2.1 Stadträumliche Einordnung/ Erschließung	2	4.1.2 Informierung über die Aufstellung	9
1.2.2 Gebäude- und Nutzungsbestand	2	4.2 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs	9
1.2.3 Funktion des Gebietes	3	4.2.1 Beschlussfassung	9
1.2.4 Planungs- und baurechtliche Ausgangslage	3	4.2.2 Informierung über die Änderung	9
1.2.4.1 Planungsrecht	3	4.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	10
1.2.4.2 Baurecht	4	4.3.1 Beschlussfassung	10
		4.3.2 Informierung über die Bürgerbeteiligung	10
2. PLANINHALT	5	4.3.3 Öffentliche Bekanntmachungen	10
2.1 Wesentlicher Inhalt	5	4.3.4 Durchführung	10
2.2 Abwägung und Begründung	5	4.3.5 Ergebnis	10
2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	5	4.3.6 Auswirkungen auf den Beb.-plan-Entwurf	11
2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6	4.4 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs	11
2.2.3 Vorgesehene Festsetzungen	6	4.4.1 Beschlussfassung	11
2.2.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6	4.4.2 Informierung über die Änderungen	11
2.2.3.2 Art der Nutzung	6	4.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	12
2.2.3.3 Maß der Nutzung	6	4.5.1 Beschlussfassung	12
2.2.3.4 Besondere Nutzungsfestsetzungen	7	4.5.2 Durchführung	12
2.3. Nachrichtliche Hinweise	7	4.5.3 Ergebnis	12
		4.6 3. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs	12
3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES	7	4.6.1 Beschlussfassung	12
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	7	4.7 Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	13
3.2 Sozialplan	8	4.7.1 Beschlussfassung	13
3.3 Haushaltsmäßige Auswirkungen	8	4.7.2 Informierung der BVV	13
		4.7.3 Informationen an...Dienststellen bzw. T.ö.B.	13
		4.7.4 Öffentliche Bekanntmachungen	13
		4.7.5 Durchführung	13
		4.7.6 Ergebnis	13
		4.7.7 Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung	14
		4.8 Festsetzungsverfahren gem. § 6 AGBauGB	14
		4.8.1 Beschlussfassungen des Bezirksamtes...	14
		4.8.2 Beschlussfassungen der BVV...	14
		4.8.3 Anzeige...an die...Senatsverwaltung	14
		4.8.4 Weiteres Verfahren	15
		5. RECHTSGRUNDLAGEN	15

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan IX-174 ist das Ergebnis einer mehrjährigen Entwicklung in deren Verlauf es zu Änderungen des Inhaltes und des Geltungsbereiches kam. Die Grundzüge der Planung blieben jedoch durchgehend erhalten.

Der Bebauungsplan wurde im September 1985 aufgestellt. Durch den Bebauungsplan sollten insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von Anlagen für sportliche Einrichtungen sowie von Anlagen für Hochschule und Forschung geschaffen werden.

Zum damaligen Zeitpunkt war der Bezirk Wilmersdorf, im Vergleich mit den übrigen West-Berliner Bezirken, der Bezirk mit der größten Unterversorgung an gedeckten Sportanlagen.

Des Weiteren sollte durch die Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Einrichtungen sowie Anlagen für Hochschule und Forschung“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Unterbringung des Sportzentrums der Freien Universität Berlin, die hier die Sportlehrer-Ausbildung zentralisieren wollte, gegeben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste zur Aufstellung folgende Grundstücke:

Teilflächen der Grundstücke Fritz-Wildung-Straße 22, 26 / Ecke Cunostraße, Hohenzollerndamm 150-152, Fritz-Wildung-Straße 10, 14 sowie für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A und das Flurstück 109 an der Fritz-Wildung-Straße.

Auf Grund dessen, dass die FU Berlin sich alsbald für einen anderen Standort entschied, wurde im Juni 1986 ein Beschluss zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes dajingehend gefasst, dass die Zweckbestimmung für die Anlagen für Hochschule und Forschung entfiel. Dementsprechend wurde auch die vorgesehene Festsetzung als „Sonderfläche“ aufgegeben und durch „Fläche für Gemeinbedarf“ ersetzt.

Nach Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung im Juni/Juli 1986 führten die Verwertungs-vorstellungen eines Käufers eines Grundstückes aus dem Geltungsbereich zu einem jahrelangen Rechtsstreit. Nach Beendigung des Rechtsstreites wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes durch Beschluss des Bezirksamtes Wilmersdorf im Oktober 1999 auf den jetzt vorliegenden Bereich reduziert.

Nach der anschließend im Jahre 2000 durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellte sich heraus, dass der Bebauungsplan-Entwurf dahingehend zu ändern war, dass die Baugebietszuordnung von bisher „Fläche für Gemeinbedarf“ ersetzt wurde durch „Fläche für Sport- und Spielanlagen“. Durch diese Art der Festsetzung wurden die Reaktionsmöglichkeiten auf zukünftige Anforderungen planungsrechtlich flexibler gestaltet. Nunmehr können nicht nur öffentliche, sondern auch privat betriebene Sportanlagen planungsrechtlich zugelassen werden. Die Sicherung des Bestandes (Hallenbad „Wilmersdorf 2“) sowie die Festlegung der Lage und der Dimensionierung zukünftiger Sportanlagen erfolgte durch so genannte „Baufenster“-Festsetzungen. Die Änderungen erfolgten durch Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf im April 2001.

1.2 PLANGEBIET

1.2.1 Stadträumliche Einordnung/ Erschließung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes IX-174 grenzt an den Bereich des Stadion Wilmersdorf und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft südöstlich des Verkehrsschnittpunktes Hohenzollerndamm / Bundesautobahn-Stadtring und S-Bahn.

Während der Hohenzollerndamm als eine der bedeutendsten Hauptverkehrsstraßen im Bezirk den Verkehr von der Innenstadt mit dem Südwesten Berlins und angrenzende Landkreise des Landes Brandenburg aufnimmt, bildet der im Einschnitt geführte Stadtautobahnring mit der dazu parallel verlaufenden S-Bahn eine deutliche Zäsur zwischen den dicht bebauten Innenstadtbereichen und dem eher aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsbereich von Schmargendorf.

Die Fritz-Wildung-Straße hat eine wichtige Funktion als Haupteerschließung des Sportgeländes und des Areals der Firma „AEG“.

1.2.2 Gebäude- und Nutzungsbestand

Das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A ist ein Teil des rd. 280.000 m² großen Sport- und Freizeitgeländes „Stadion Wilmersdorf“. Das Grundstück wurde 1978 mit einem Hallenbad (Stadtbad „Wilmersdorf II“) bebaut. Das Bad ist inzwischen den Berliner-Bäder-Betrieben übertragen worden und wird derzeit als Schul- und Vereinsbad genutzt. In einem 2-geschossigen Anbau nach Südwesten befinden sich die Räumlichkeiten des Schwimmclubs „Poseidon“. Im Erdgeschoss ist ein auch für die Öffentlichkeit zugängliches Restaurant vorhanden.

Das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 steht derzeit sowohl mit den Gebäuden als auch mit den Freiflächen im wesentlichen Motorsportvereinen und Jugendlichen mit einer Kartbahn zur Verfügung.

Direkt nördlich und südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Generalkommandos des III. Armeekorps und der Wehrkreisverwaltung. Davon abgesetzt ist noch auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 152 ein ehemaliges Mannschaftshaus vorhanden. Der gesamte Komplex wurde nach dem 2. Weltkrieg von der AEG erworben und diente bis Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts als Sitz der Berliner Hauptverwaltung und als Standort verschiedener Abteilungen und des Kundendienstzentrums.

Für die inzwischen von der Daimler-Chrysler Immobilien GmbH übernommenen Grundstücke sind derzeit folgende Nutzungen vorgesehen: Neubau eines medizinischen Zentrums sowie Umbau des bestehenden Gebäudes zu einem Krankenhaus am Hohenzollerndamm 150-151, Neubau eines Wellness-Centers, Boardinghouse und medizinische Einrichtungen in der Fritz-Wildung-Straße 14, Neubau eines Seniorenpflegeheimes in der Fritz-Wildung-Straße 22, Büros im Gebäudebestand Fritz-Wildung-Straße 26 / Ecke Cunostraße.

Mit dem Landesdenkmalamt wurde Übereinkunft erzielt, dass zur Realisierung der vorgenannten Konzeption Teile des Denkmalschutzes aufgegeben werden.

Das nordwestlich angrenzende Grundstück Hohenzollerndamm 152 wurde 1987 vom Land Berlin erworben. Das Gebäude wird im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages von Dienstleistern gewerblich genutzt.

1.2.3 **Funktion des Gebietes**

Der Bereich des Stadions ist einerseits Standort von für den Bezirk wichtigen und darüber hinaus bedeutenden Sportstätten (Eisstadion, Sommerbad, Hallenbad, Sporthallen, Tennishalle und diverse Sportplätze), andererseits stellt er gleichzeitig einen wertvollen Freizeitbereich dar, der durch die Fußgängerbrücke („Hoher Bogen“) über die Stadtautobahn angebunden ist an den Volkspark Wilmersdorf einerseits und den Flinsberger Platz und die Grunewaldseenkette andererseits.

Der Bereich zum Hohenzollerndamm / Ecke Cunostraße hat sich durch die Jahrzehnte lange Nutzung durch die AEG zu einem Dienstleistungsstandort verfestigt.

1.2.4 **Planungs- und baurechtliche Ausgangslage**

1.2.4.1 **Planungsrecht**

Flächennutzungsplan

Gemäß dem Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 10. 1998, zuletzt geändert am 28. 6. 2001 gelten folgende Ausweisungen:

- Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A: „Grünfläche“ mit der durch Symbol dargestellten Zweckzuweisung für
- Fritz-Wildung-Straße 10: „gedeckte und ungedeckte Sportanlagen“.
- „gemischte Baufläche M 1“.

Baunutzungsplan

Gemäß dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. 12. 1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. 11. 1958 gelten im wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A: Nichtbaugelände. Siehe dazu nachfolgend: § 34 BauGB.
- Fritz-Wildung-Straße 10: gemischtes Gebiet, Baustufe IV/3 (4 Vollgeschosse, GRZ 0,3), GFZ 1,2, geschlossene Bauweise.

§ 34 BauGB

Das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A sowie das Stadiongelände ist nach dem Baunutzungsplan als „Nichtbaugelände“ festgesetzt. Damit wurde dieser Bereich nicht gemäß § 173 BauGB übergeleitet. Somit unterliegt dieser Bereich den Bestimmungen des § 34 BauGB, der die „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ regelt.

Landschaftsprogramm

Auf Grund der Lage, Funktion und bisherigen Nutzung (s. Pkt. 1.2ff) der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat das Landschaftsprogramm für Berlin von 1994 keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt.

Stadtentwicklungsplan

Der am 25. 7. 1985 vom Berliner Senat beschlossene „Stadtentwicklungsplan öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit Schulen und Sportflächen (StEP 1)“ hat das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 aufgenommen als geplanten Standort für eine Sporthalle (3 Hallenteile mit 1215 m² Nettofläche). Der Bezirksteil, in dem sich dieser Standort befindet, ist ausgewiesen als „Bedarfsschwerpunkt 1“, d.h., dass weniger als 0,1 m² Sporthallenfläche je Einwohner vorhanden ist.

Das vorhandene Hallenbad auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A ist im StEP-Kartenteil mit dem Symbol „Hallenbad“ gekennzeichnet.

Ausstattungsvergleich

Der Ausstattungvergleich der Berliner Bezirke mit sozialer Infrastruktur (Stand 31. 12. 1996) gibt im Abschnitt E „Einrichtungen für Spiel, Sport und Erholung“ für den damaligen Bezirk Wilmersdorf folgende Werte an:

- für gedeckte Kernsportanlagen: Defizit 28.591 m², Rang 16. Richtwert 0,34 m² Netto-Sporthallenfläche je Einwohner, erreicht 0,15 m².
- für öffentliche Hallenbäder: Defizit 383 m², Rang 15. Richtwert 0,01 m² Wasserfläche je Einwohner, erreicht 0,007 m².

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

Entsprechend einem Senatsbeschluss vom 14. 12. 1993 sind im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Standortkarten und -listen für die soziale Infrastruktur erstellt worden.

Das Bezirksamt Wilmersdorf hatte in seiner Sitzung am 20. 2. 1996 die in den Standortlisten aufgeführten bestehenden sowie die abgestimmten geplanten Standorte bis zum Vorliegen einer beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung als bindende Planungsgrundlage, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, analog § 4 Abs. 2 AGBauGB beschlossen.

Für den Plangeltungsbereich waren das folgende Festschreibungen:

- Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A: Standort-Nr. 108, Bestand Stadtbad Wilmersdorf II,
- Fritz-Wildung-Straße 10: Standort-Nr. 302, Planung Sporthalle.

Bereichsentwicklungsplanung

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung weist im Arbeitsplan „Nutzungskonzept 12/1997“ folgendes aus:

- Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A: Sportanlage innerhalb öffentlicher Grünfläche mit Symbol für „Sporthalle“,
- Fritz-Wildung-Straße 10: Gemeinbedarfsfläche mit Symbol für „Sporthalle“.

1.2.4.2 Baurecht

Altlastenverdacht

Für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 liegt eine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter der Nr. 95 vor. Laut Auskunft des Umweltamtes Charlottenburg-Wilmersdorf hat es in diesem Bereich Bauschutt-Verunreinigungen gegeben, so dass nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass ähnliche Verunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-174 vorhanden sein können.

Im Bereich südöstlich der Fritz-Wildung-Straße, dort befand sich bis 1927 die städtische Gasanstalt, ist das Erdreich mit Cyaniden verunreinigt.

Innerhalb des Stadiongelandes wurden 1948-49 durch die Berliner Stadtreinigung Hausmüll und Bauschutt deponiert.

Bei einer Umnutzung bzw. Bauvorhaben sind zur Klärung von Bodenverunreinigungen Bodenuntersuchungen durchzuführen, um zu gewährleisten, dass keine Gefährdung für Sportler, Personal und sonstige Besucher der geplanten Einrichtungen auftreten können.

Grunddienstbarkeiten

- Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A: Diese Teilfläche bezieht sich auf das Flurstück 108, welches gemeinsam mit den Flurstücken 109, 113, 136, 137, 178 und 179 unter einer laufenden Nummer im Blatt 5497 grundbuchlich geführt wird. Zu Lasten des Flurstücks 109 wurde am 17. 1. 2000 eine Eigentumsübertragung für eine ca. 1621 m² große Teilfläche eingetragen.
- Fritz-Wildung-Straße 10: keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes 5523.
- Hohenzollerndamm 152: Erbbaurecht bis zum 31. 7. 2040 (gebucht auf Blatt 5919), befristetes Vorkaufsrecht gemäß Eintragung vom 30. 8. 1991, Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstücke Hohenzollerndamm 150 und 151 (Blatt 5670).

Denkmalschutz

Auf den Grundstücken Hohenzollerndamm 150-151 befindet sich das in das „Öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin vom 1. 5. 1997“ aufgenommen Ensemble des ehemaligen Generalkommandos des III. Armeekorps und Wehrkreisverwaltung. Im Zusammenhang mit den Verwertungsüberlegungen zu den Grundstücken Hohenzollerndamm 150 und 151 wurde zwischen der AEG und dem Landesdenkmalamt in einem öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 5. 12. 1995 geregelt, dass dem Abriss des ehemaligen Offiziersheimes und der eingeschossigen Gebäude der Fahrbereitschaft zugestimmt wird, sofern gewährleistet wird, dass die verbleibenden Gebäude nachhaltig erhalten bleiben.

2. PLANINHALT

2.1 WESENTLICHER INHALT

Zur Umsetzung der unter Punkt 1.1 aufgeführten Zielvorstellungen sind durch den Bebauungsplan folgende wesentlichen Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckzuweisung „Anlagen für sportliche Zwecke“.
- Festsetzung von zwei Baufenster, durch die zum einen das bestehende Hallenbad planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert wird und zum anderen gewährleistet wird, dass sich zukünftige Sportanlagen in ihrer Dimensionierung in die vorhandene benachbarte Bebauung einfügen.
- Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für bestimmte Außenwandflächen von Gebäudeteilen (textliche Festsetzung Nr. 3) sowie für bestimmte Dachflächen (textliche Festsetzung Nr. 4).
- Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger (textliche Festsetzung Nr. 5 und 6) bzw. von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit (textliche Festsetzung Nr. 5) innerhalb des vorhandenen Erschließungsweges zwischen Hohenzollerndamm und Stadiongelände Richtung Brücke „Hoher Bogen“ bzw. Fritz-Wildung-Straße bzw. des vorhandenen Stellplatzes.

2.2 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG

2.2.1 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes (s.a. Pkt. 1.1)

Die nunmehr vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ist das Ergebnis einer mehrjährigen Entwicklung des Bebauungsplan-Verfahrens.

Durchgängiges Ziel des Verfahrens war und ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Sportanlagen. Dadurch sollen einerseits langfristig Anlagen in bezirklicher Verantwortung bewahrt und fortentwickelt werden können, gleichzeitig sollen auch die Reaktionsmöglichkeiten auf zukünftige Anforderungen hinsichtlich eventueller Betreibungen in privater Trägerschaft planungsrechtlich flexibel gestaltet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird zum einen der Bestand des vorhandenen Hallenbades „Wilmsdorf II“ in der Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A planungsrechtlich gesichert.

Zum anderen wird die planungsrechtliche Absicherung eines Standortes zur Errichtung einer erforderlichen Sporthalle gewährleistet.

Wie unter dem Pkt. 1.2.4.1 (Planungsrechtliche Ausgangslage, Stadtentwicklungsplan, Ausstattungsvergleich, Standortkarten und -listen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach Bestand und Planung) zu entnehmen ist, ist der Teilbereich Wilmsdorf des Bezirkes Charlottenburg-Wilmsdorf deutlich unterversorgt hinsichtlich der Ausstattung mit Einrichtungen für Sport, Spiel und Erholung. Dies trifft insbesondere für „gedeckte Kernsportanlagen“ sowie für „öffentliche Hallenbäder“ zu. Dementsprechend empfiehlt der Stadtentwicklungsplan 1 aus dem Jahre 1989 für den Planbereich die Einrichtung einer 3-fach-Sporthalle mit insgesamt 1215 m² Nettospielfläche.

Am 10. 2. 1996 hat das Bezirksamt Wilmsdorf die Vorlage „Sicherung der bestehenden Standorte und abgestimmte Planungen zur Übernahme bei der Bearbeitung der Bereichsentwicklungsplanung“ beschlossen. Darin enthalten ist unter der Standortnummer 108 die Festschreibung des Bestandes Stadtbad „Wilmsdorf II“ (Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A) sowie unter der Standortnummer 302 die Bindung für die geplante Sporthalle auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10. Bei der Aktualisierung dieser Standortbeschlüsse durch das Bezirksamt Wilmsdorf am 12. 8. 1997 wurden die beiden vorgenannten Standorte nicht erneut angesprochen und somit bestätigt.

Mit der nunmehr vorgelegten Planfassung kann durch die Zusammenfassung zu einem Standort die Nutzung für den Sport effizient erfolgen.

2.2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Den Ausführungen unter Pkt. 1.2.4.1 (Planungsrechtliche Ausgangslage, Flächennutzungsplan) ist zu entnehmen, dass die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A der Darstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 23. 10. 1998 (Abl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. 6. 2001 (Abl. S. 420) entspricht und für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich im Einklang mit dem Entwicklungsrahmen gemäß Flächennutzungsplan-Richtlinie vom 23. 1. 2001 (ABl. S. 1261).

2.2.3 Vorgesehene Festsetzungen

2.2.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches (s. a. Pkt. 1.1)

Der nunmehr festgelegte Geltungsbereich ist entstanden aus dem 1985 zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehenen Geltungsbereich. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war zum einen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen für die Standortsicherung des bestehenden Hallenbades (Stadtbad „Wilmerdorf 2“) auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A. Zum anderen sollte ein Standort gesichert werden für Einrichtungen für die Sportlehrerausbildung der Freien Universität Berlin auf dem Grundstück Hohenzollerndamm 152 / Fritz-Wildung-Straße 10 sowie auf Teilflächen der Grundstücke Hohenzollerndamm 150-151.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG im Juli 1986 war die Zweckbindung für den Hochschulsport entfallen.

Anschließend führten die Verwertungsvorstellungen eines Käufers eines Grundstückes aus dem Geltungsbereich zu einem jahrelangen Rechtsstreit. Nach Beendigung des Rechtsstreites wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs durch Beschluss des Bezirksamtes im Oktober 1999 auf den für die nunmehr erforderlichen Planungsziele (s. Pkt. 2.2.1) notwendigen Bereich reduziert.

2.2.3.2 Art der Nutzung

Grundlage der Festsetzung der Baugrundstücke als Fläche für Sport- und Spielanlagen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Danach sind sowohl ungedeckte (u.a. Spielfelder für Ballsportarten, Leichtathletikanlagen, Tennisplätze) als auch gedeckte Sporteinrichtungen (u.a. Sporthallen, Hallenbäder) und deren ortsübliche Nutzung zulässig.

Durch diese Art der Festsetzung werden die Reaktionsmöglichkeiten auf zukünftige Anforderungen planungsrechtlich flexibel gestaltet. Dadurch können nicht nur öffentliche sondern auch privat betriebene Sportanlagen planungsrechtlich zugelassen werden.

2.2.3.3 Maß der Nutzung

Zur Sicherung des Bestandes (Hallenbad „Wilmerdorf 2“) sowie zur Festlegung der Lage und der Dimensionierung zukünftiger Sportanlagen erfolgten entsprechend ausgestaltete „Baufenster“-Festsetzungen.

Das Baufenster für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A umfasst das bestehende Hallenbad. Die Größenordnung rechtfertigt sich aus der Bestandssicherung. Die rechnerisch auf Grund der vorgegebenen Festsetzungen maximal erreichbare GFZ beträgt 2,0, die GRZ 0,6.

Das Baufenster für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 bestimmt sich aus der Anforderung, eine funktionsgerechte bauliche Anlage für den Sport zu ermöglichen. Auch in diesem Fall ergeben sich bei Ausnutzung der vorgegebenen Festsetzungen des Baufensters eine maximal erreichbare GFZ von 2,0 und eine GRZ von 0,6.

Ausgehend von den Vorgaben des Baunutzungsplanes (s. Pkt. 1.2.4.1) handelt es sich hier planungsrechtlich um Mischgebiet, für das sowohl gemäß Baunutzungsplan wie auch gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine höchstzulässige GFZ von 1,2 vorgegeben ist.

Die höhere bauliche Ausnutzung in diesem Bereich ist gerechtfertigt, weil sich der Bebauungsplan in einem Gebiet befindet, dass bei in Kraft treten der Baunutzungsverordnung 1962 überwiegend bebaut war. Zudem ist dies auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil die benachbarte Bebauung vergleichbare, bzw. auch höhere Bebauungsmaße aufweist. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

2.2.3.4 **Besondere Nutzungsfestsetzungen**

a). Festlegung der Straßenbegrenzungslinie (s. textliche Festsetzung Nr. 1)

In einem kurzen Abschnitt der Geltungsbereichsgrenze (im Plan gekennzeichnet durch die Buchstaben A, B, C) fällt die neu festzusetzende Straßenbegrenzungslinie mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen. Da dieser Sachverhalt graphisch nicht darstellbar ist, wurde dies durch die textliche Festsetzung Nr. 1 definiert.

b). Einteilung der Straßenverkehrsfläche (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dargelegt, dass durch die farbliche Darstellung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan keine Einteilung der Fläche in besondere Nutzungsarten vorgenommen wird. Dadurch kann die zuständige Fachverwaltung uneingeschränkt hinsichtlich der Nutzungseinteilung verfügen.

c). Begrünung von Wandflächen und Flachdächern (s. textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird bestimmt, dass Außenwandflächen von Gebäudeteilen ohne Fenster mit selbstrankenden Pflanzen zu begrünen sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 bestimmt, dass Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° zu begrünen sind. Sofern es sich bei den Dachflächen um solche für technische oder für Beleuchtungs-Einrichtungen handelt, wird das durch die textliche Festsetzung angenommen, da derartige Flächen aus konstruktiven oder sicherheitstechnischen Gründen von Begrünungsmaßnahmen auszunehmen sind.

Beide Festsetzungen erfolgen als Ausgleich für die höhere Bebaubarkeit der Grundstücksfläche gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit (s. Pkt. 2.2.3.3).

d). Geh- und Leitungsrechte (s. textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 werden für bestimmte, im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

Die Festsetzung des Gehrechtes ist erforderlich, um die bisher mögliche fußläufige Erreichbarkeit der Sportstätten auch direkt vom Hohenzollerndamm bzw. aus der Richtung zur Fußgängerbrücke „Hoher Bogen“, die über die Autobahn führt, planungsrechtlich abzusichern.

Das Leitungsrecht ist notwendig, um den Zugang und die Zugriffsmöglichkeit zu vorhandenen und zukünftigen Versorgungsanlagen zu sichern. Dieses Erfordernis wird unterstützt durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 mit angegebenen Bestimmung, dass die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen.

e). Außer Kraft setzen von bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 7)

Eine neue Rechtsnorm, die einen bereits geregelten Gegenstand berührt, hat eine Aussage über das Ersetzen der bisherigen Rechtsnorm zu treffen. Entsprechend dem Bestimmtheitsgebot erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 7 eine Aussage über das Ersetzen bestimmter bisheriger Vorschriften.

2.3. **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

Altlasten und

Denkmalschutz

s. Pkt. 1.2.4.2

3. **AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

3.1 **AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

Die Leitvorstellungen des § 1a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird mit der Ausrichtung auf eine GRZ von 0,6 beachtet. Der neue Sportstättenstandort Fritz-Wildung-Straße 10 befindet sich gegenüber dem vorhandenen Sportstättenstandort Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A. Durch diese Konzentration können Erschließungsanlagen, Stellplätze u. ä. Begleiteinrichtungen teilweise gemeinschaftlich und damit optimaler genutzt werden.

Auf Grund der zukünftig vorgesehenen höheren Bebaubarkeit (GRZ 0,6) gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit (GRZ 0,3 gem. Baunutzungsplan) ergibt sich das Erfordernis der Überprüfung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der Vermeidung und des Ausgleichs bezüglich eines zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft.

Das Umweltamt des Bezirksamtes Wilmersdorf teilte in einer Stellungnahme vom 20. 7. 2000 mit, dass der Eingriff als gering einzustufen ist. Darüber hinaus teilte das Umweltamt mit, dass die höhere Versiegelung kompensiert werden kann durch eine Pflanzbindung für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch eine Fassadenbegrünung der geplanten Sporthalle.

Die Festlegung der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im vorliegenden Fall aus funktionalen Gründen nicht möglich. Die Regelung der Zugänglichkeit für Belieferung, Notausgänge, Rettungswege u. ä. kann planungsrechtlich nicht im Vorhinein bewältigt werden, sondern muss dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Aus diesem Grunde konnte nur die vorgeschlagene Begrünung von Außenwänden als planungsrechtliche Bestimmung mit aufgenommen werden. Darüber hinaus wurde als weiterer Ausgleich die Begrünung bestimmter Dachflächen vorgeschrieben (s. Pkt. 2.2.3.4 c.). Die Regelung ist bezirklicherseits als Selbstverpflichtung zu verstehen, da durch den Bebauungsplan die Anlegung von Flachdächern nicht zwingend vorgeschrieben wird. Da die bebaubaren Grundstücksflächen aber dem bezirklichen Fachvermögen zugeordnet wurden, kann das Bezirksamt auf die Einhaltung der Maßnahme Einfluss nehmen.

In diesem Zusammenhang wird jedoch noch einmal darauf verwiesen, dass, wie unter den Punkten 1.1 und 2.2.1 dargelegt, ein dringendes Erfordernis besteht, in dem hier in Rede stehenden Bereich planungsrechtlich einen Standort für die Errichtung sportlicher Anlagen zu sichern.

Gegenüber der bisherigen Realnutzung ergeben sich durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit keine Verschlechterung der bisherigen Vegetationsverhältnisse.

Nach der Realisierung der geplanten Baumaßnahme auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 wird sich die Grünsituation eher noch verbessern. Auf Grund der vorhandenen Gebäude und der bisherigen Nutzung (Kartbahn) sind bisher auf diesem Grundstück nur Randstreifen mit Büschen und Bäumen versehen. Nach allen bisher vorliegenden Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Büsche und Bäume erhalten bleiben, bzw. nach Durchführung von Baumaßnahmen zumindest dem Umfang nach wiederhergestellt werden können. Die zukünftig nicht überbaubaren Flächen betragen ungefähr die Hälfte des Grundstücks. Der Teil, der nicht zur Erschließung der Halle erforderlich sein wird, kann als Vegetationsfläche ausgestaltet werden. Darüber hinaus werden sich Verbesserungen der ökologischen Verhältnisse ergeben auf Grund der Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen für bestimmte Dach- und Außenwandflächen (s.o.).

Auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A ändert sich durch den Bebauungsplan faktisch nichts, da das Grundstück bereits bebaut ist und die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit im wesentlichen den bisherigen Bestand festschreiben.

3.2 **SOZIALPLAN**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bei deren künftiger Umsetzung nicht zu erwarten, dass sich dadurch negative Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden oder arbeitenden Menschen ergeben.

3.3 **HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN**

Auswirkungen auf Ausgaben:

Nach der Nutzungsbestimmung des Sportamtes des Bezirksamtes Wilmersdorf vom 6. 12. 2000 ist vom Amt für öffentliches Bauen -III C- des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf mit Schreiben vom 10. 1. 2001 für die Anmeldung zur Investitionsplanung 2000 - 2005 eine Kostenschätzung vorgenommen worden. Danach belaufen sich die Gesamtbaukosten für den geplanten Neubau einer Dreifach-Sporthalle auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 auf rd. 12 Millionen DM.

Auswirkungen auf Einnahmen:

Kostenschätzungen zu den möglichen Einnahmen aus der Betreuung, möglicher Verpachtung oder eventuell späterer Veräußerung können derzeit noch nicht vorgenommen werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Nach Bau und Inbetriebnahme der o.a. Sporthalle werden Personal- und Betriebskosten anfallen, die zum derzeitigen Stand der Planung noch nicht ermittelt werden können.

4. VERFAHRENSABLAUF

4.1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1.1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner 13. Sitzung am 6. 9. 1985 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 22 die Aufstellung des Bebauungsplanes IX - 174 auf der Grundlage des Planentwurfs vom 6. 9. 1985 (Reg.-Nr. 1898) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste die Grundstücke: Teilflächen der Grundstücke Fritz-Wildung-Straße 22, 26 / Ecke Cunostraße, Hohernzollerndamm 150-152, Fritz-Wildung-Straße 10, 14 sowie für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A und das Flurstück 109 an der Fritz-Wildung-Straße.

Für den überwiegenden Anteil des Geltungsbereiches sollte ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Einrichtungen sowie Anlagen für Hochschule und Forschung“ festgesetzt werden. Für den Bereich des bestehenden Hallenbades (Stadtbad „Wilmersdorf II“) sollte eine „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hallenschwimmbad“ festgesetzt werden.

4.1.2 Informierung über die Aufstellung

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 61 vom 4. 10. 1985, Seite 1940.

Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 4. 10. 1985 auf Drucksache Nr. 132 über die Aufstellung informiert.

Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 1. 10. 1985 wurden folgende Senatsverwaltungen informiert: - für Bauen und Wohnen, Abt. II b A, - für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, - für Wirtschaft und Arbeit, Abt. IV, - für Finanzen, Abt. IV.

Der Senator für Bauen und Wohnen -II b A 13- teilte mit Schreiben vom 21. 11. 1985 mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, „wenn dadurch die Wohnnutzung am Rande der Autobahn verhindert werden soll und dafür Sporteinrichtungen vorgesehen werden.“

... „Der Bebauungsplan bedarf der grundsätzlichen Überarbeitung im Hinblick auf die Beschlusslage im Senat (FU Sportzentrum).“

Der Senator für Wirtschaft und Arbeit -IV Z 21- teilte mit Schreiben vom 30. 11. 1985 u. a. mit, dass auf Grund „zwischenzeitlich erfolgter Gespräche über die geplante Errichtung eines FU-Sportzentrums...als angestrebter Standort das Gelände der Kolonie Hoppe im Bezirk Zehlendorf präferiert (wurde). Zwischenzeitlich ist die Standortentscheidung für dieses Gelände erfolgt. Insofern muss...die...vorgestellte Planung als obsolet angesehen werden.“

4.2 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS

4.2.1 Beschlussfassung

Da die ursprünglich vorgesehene Sicherung von Flächen für Einrichtungen des Hochschulsports entfallen war (s. Pkt. 4.1.2) beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 57. Sitzung am 3. 6. 1986 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 124 die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf der Grundlage des Plan-Entwurfs vom 3. 6. 1986, Reg.-Nr. 1898.

Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes blieb identisch mit dem unter Pkt. 4.1.1 beschriebenen Planentwurf.

Die bisher als „Sondergebiet“ vorgesehene Fläche wurde geändert in „Gemeinbedarfsfläche“. Die bisherige Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Einrichtungen sowie Anlagen für Hochschule und Forschung“ wurde geändert in „Anlagen für sportliche Einrichtungen“.

4.2.2 Informierung über die Änderung

Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 10. 6. 1986 auf Drucksache Nr. 403 über die Änderungen informiert.

Informationen an Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 2. 7. 1986 wurden folgende Senatsverwaltungen informiert: - für Bauen und Wohnen, Abt. III, - für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II, - für Verkehr und Betriebe, Abt. III.

4.3 **FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**

4.3.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Beteiligung der Bürger gemäß § 2a BBauG wurde zusammen mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst in der 13. Sitzung des Bezirksamtes am 6. 9. 1985 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 22.

4.3.2 **Informierung über die Bürgerbeteiligung**

Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde über die frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 10. 6. 1986 auf Drucksache Nr. 403 (zugleich mit der Information über die 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs).

Informationen an Senatsverwaltungen

Der Senator für Bauen und Wohnen wurde über die frühzeitige Bürgerbeteiligung informiert mit Schreiben vom 2. 7. 1986 (zugleich mit der Information über die 1. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs).

4.3.3 **Öffentliche Bekanntmachungen**

Über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung wurde informiert durch „amtliche Bekanntmachungen“ am 13. 6. 1986 in 4 Berliner Tageszeitungen.

4.3.4 **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG im Stadtplanungsamt Wilmersdorf in der Zeit vom 16. 6. - 18. 7. 1986 durchgeführt. Interessierte und betroffene Bürger konnten sich im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren sowie Hinweise und Meinungsäußerungen vortragen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen dafür Montag bis Freitag von 8:30 - 16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

4.3.5 **Ergebnis**

Angaben zur Besucherfrequenz wurden nicht gefertigt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein, kurz danach ging ein weiteres Schreiben ein. Dabei handelte es sich um folgende Stellungnahmen:

a). Die Bürger A. und M. H. erhoben mit Schreiben vom 30. 6. 1986 Einwände gegen die Planung im wesentlichen, weil das denkmalgeschützte Gebäude der Fa. A. an der Fritz-Wildung-Straße/Ecke Hohenzollerndamm durch Baumaßnahmen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, nicht in seiner bisherigen Stellung innerhalb des baulichen Ensembles sichtbar bleibt. Die geplanten Sportanlagen sollten an der Rudolstädter Straße (im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs IX-173) angelegt werden.

b). Der Käufer eines Teilgrundstückes aus dem Geltungsbereich, die S. KG, teilte mit Schreiben vom 15. 7. 1986 -unter Bezugnahme auf das Schreiben der Rechtsanwälte Ssch., St., M. und R. vom 3. 10 1985 zum Widerspruch gegen eine Versagung einer Teilungsgenehmigung betreffend das Grundstück Hohenzollerndamm 151/152- im wesentlichen mit, dass die durch den Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Ansiedlung von Sportstätten sachlich und rechtlich nicht gerechtfertigt ist und das Festhalten an diesen Planungsvorstellungen und allen sich daraus ergebenden Konsequenzen behördliche Willkür sei.

c). der Eigentümer und Verkäufer des Teilgrundstückes, die Fa. A., beantragt mit Schreiben vom 5. 8. 1986 mit ähnlicher Argumentation wie die Stellungnahme unter b). die vorgesehene Planung aufzugeben und das Verfahren unverzüglich einzustellen.

4.3.6 Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf

zu a). Die Argumentation fand keine Berücksichtigung, da der Belang als vernachlässigenswert eingeschätzt wurde.

zu b). und c). Die vorgetragenen Bedenken führten in der Folgezeit zu einem langjährigen Rechtsstreit, der dadurch beendet wurde, dass das begonnene Grundstückskaufverfahren rückgängig gemacht wurde. Die in diesem Zusammenhang erhobenen Klagen gegen das Land Berlin wurden zurückgewiesen. Des Weiteren wurde ein für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Teilgrundstück durch das Land Berlin käuflich erworben.

In Folge der Rechtsstreit-Verfahren wurde das Bebauungsplan-Verfahren für die Folgejahre aktiv nicht weiter geführt. Nach Beendigung der Rechtsstreit-Verfahren wurde der Bebauungsplan-Entwurf auf Grund der vorgenannt erzielten Ergebnisse dahin gehend geändert, dass der Umfang des Geltungsbereich verringert wurde (s. Pkt. 4.4.1).

4.4 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES

4.4.1 Beschlussfassung

Auf Grund der Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der sich in der Folgezeit daraus ergebenden Konsequenzen (s. Pkt. 4.3.5ff) beschloss das Bezirksamt Wilmersdorf in seiner 179. Sitzung am 26. 10. 1999 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 287 die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf der Grundlage des Plan-Entwurfs vom 26. 10. 1999, Reg.-Nr. 2046 B.

Wesentliche Änderungen waren:

- Reduzierung des Geltungsbereichs um das Grundstück Hohenzollerndamm 152 sowie um Teilflächen der Grundstücke Fritz-Wildung-Straße 14-26 / Cunostraße / Hohenzollerndamm 150 und 151.
Der verbleibende Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A und 10 sowie Teilflächen des Grundstückes Cunostraße 28, Forckenbeckstraße 17 A, 18, 20, 21, 37, Fritz-Wildung-Straße 9, 23 und Stadion Wilmersdorf.
- Die bisher separat für den Standort des bestehenden Hallenbades auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A vorgesehene Zweckbestimmung „Hallenschwimmbad“ entfiel zugunsten der Vereinheitlichung mit der für das Nachbargrundstück vorgesehenen Zweckbestimmung „Anlagen für sportliche Einrichtungen“.
- Einbeziehung des an der Stadtautobahn angrenzenden Erschließungsweges vom Hohenzollerndamm zum Stadion Wilmersdorf in die Baufläche unter gleichzeitiger Sicherung von Geh- und Leitungsrechten für die Zuwegung.

4.4.2 Informierung über die Änderungen

Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches wurde bekannt gegeben im Amtsblatt für Berlin Nr. 61 vom 19. 11. 1999, Seite 4728.

Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme vom 17. 11. 1999 auf Drucksache Nr. 754 über die Änderungen informiert.

Informationen an Bezirks- und Senatsverwaltungen

Mit Schreiben vom 3. 11. 1999 wurden folgende Dienststellen über die Änderungen informiert:

- Bezirksamt Wilmersdorf, - Bau- und Wohnungsaufsichtsamt,
 - Abteilung Jugend, Sport, Schule.
- Senatsverwaltung für - Bau- und Wohnungswesen, Abt. II E,
 - Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. I.

4.5 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

4.5.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 BauGB) erfolgte durch das Bezirksamt Wilmersdorf gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zusammen mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 287 in der 179. Sitzung des Bezirksamtes am 26. 10. 1999.

4.5.2 **Durchführung**

Mit Schreiben vom 25. 4. 2000 wurden durch das Stadtplanungsamt 29 Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, angeschrieben und um Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen gebeten.

Zur Information über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs erhielten die Stellen -entsprechend dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgegebenen Verteilerschlüssel- eine entsprechende Anzahl an Kopien des Bebauungsplan-Entwurfs vom 20. 4. 2000, Reg.- Nr. 2046 C sowie Kopien der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf vom 20. 4. 2000. Zur Beantwortung wurde eine Frist bis zum 2. 6. 2000 eingeräumt.

4.5.3 **Ergebnis**

Von den beteiligten Stellen gab es 5 Stellungnahmen mit Hinweisen, die eine inhaltliche Veränderung und Übernahme in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes zur Folge hatte. Dabei handelte es sich um folgende Hinweise:

- Die im Bebauungsplan festzusetzenden Sportstätten befinden sich nicht im Zusammenhang mit einem Schulstandort. Daher ist die bisherige Gebietszuweisung als „Gemeinbedarfsfläche“ zu ändern in „Fläche für Sport- und Spielanlagen“.
- Durch den Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit der Grundfläche gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erhöht. Dadurch entsteht ein Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dieser Eingriff ist planungsrechtlich zu bewältigen.

Der Bebauungsplan-Entwurf war entsprechend der vorgenannten Hinweise zu ändern (s. Pkt. 4.6.1).

4.6 **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFS**

4.6.1 **Beschlussfassung**

Auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (s. Pkt. 4.5.3) beschloss das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf in seiner 16. Sitzung am 17. 4. 2001 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 36 die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf der Grundlage des Plan-Entwurfs vom 17. 4. 2001, Reg.-Nr. 2046 D.

Wesentliche Änderungen waren:

- Die bisherige Gebietszuordnung „Fläche für Gemeinbedarf“ für die festzusetzenden Sportstätten wurde ersetzt durch die Zuordnung in „Flächen für Sport- und Spielanlagen“. Dadurch wird den Vorgaben seitens der zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der Systematik des Inhalts von Bebauungsplänen entsprochen.
Diese Form der Festsetzung bewirkt, dass die hier planungsrechtlich möglichen Sportanlagen nutzungsbedingt flexibel veränderbar sind, auch im Hinblick auf den Status des Betreibers. Somit sind Nutzungen für die Allgemeinheit ebenso zulässig wie private Nutzungen.
- Zum Ausgleich für die planungsrechtlich vorgesehene höhere Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für bauliche Zwecke (aus den vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,6, bisher war gemäß Baunutzungsplan für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 eine GRZ von 0,3 zulässig, das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A befand sich bisher im „Nicht-baugebiet“) wurden zwei textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf mit aufgenommen.
Zum einen sind „Außenwandflächen von Gebäudeteilen ohne Fenster...mit selbstrankenden Pflanzen zu begrünen“ (textliche Festsetzung Nr. 3), zum anderen sind „Flachdächer sowie Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°...zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen“ (textliche Festsetzung Nr. 4).
- Die Flächen für die Sicherung von Leitungsrechten wurden erweitert, um den Anforderungen von zuständigen Unternehmensträgern zu entsprechen.

4.7 **BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB** (öffentliche Auslegung)

4.7.1 **Beschlussfassung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf zusammen mit dem Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 36 in der 16. Sitzung am 17. 4. 2001.

4.7.2 **Informierung der BVV**

Der Ausschuss für Bauleitplanung und Umweltschutz der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf wurde in der Sitzung am 6. 4. 2001 über die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs (s. Pkt. 4.6ff) und die beabsichtigte Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

4.7.3 **Informationen an andere Dienststellen bzw. Träger öffentlicher Belange**

Über die vorgesehene Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 28 Dienststellen bzw. andere Institutionen, die gemäß § 4 BauGB Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 16. 5. 2001 informiert. Es handelte sich dabei um 8 Dienststellen innerhalb des Bezirksamtes, 7 Senatsdienststellen, 9 Landesbehörden bzw. -betriebe, 2 Bundesbetriebe und 2 Wirtschaftsinstitutionen.

4.7.4 **Öffentliche Bekanntmachungen**

Die Öffentlichkeit wurde über die vorgesehene Durchführung der Bürgerbeteiligung informiert durch:

- Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 23, vom 4. 5. 2001, S. 1792,
- "amtliche Anzeigen" am 11. 5. 2001 in 2 Berliner Tageszeitungen,
- Bekanntmachung im Landespressedienst am 10. 5. 2001,
- Aushang der Veröffentlichung über die Bürgerbeteiligung in den Schaukästen der Rathäuser Otto-Suhr-Allee und Fehrbelliner Platz in der Zeit der Beteiligung,
- Bekanntmachung am 9. 5. 2001 im Internet unter Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Ausstellungshinweise.

4.7.5 **Durchführung**

Die Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB im Stadtplanungsamt, Fehrbelliner Platz in der Zeit vom 14. 5. - 15. 6. 2001 durchgeführt.

Interessierte und betroffene Bürger konnten sich über den vorgesehenen Inhalt und über die Auswirkungen des Bebauungsplanes informieren sowie Anregungen und Hinweise vorbringen. Dafür standen Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes Montag - Mittwoch von 8:30 -16:00 Uhr, Donnerstag von 8:30 - 18:00 Uhr, Freitag von 8:30 - 15:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten zur Verfügung.

4.7.6 **Ergebnis**

Die Möglichkeit zur Bürgerbeteiligung wurde von nur wenigen Bürgern angenommen. Die genaue Zahl der Besucher lässt sich nicht eindeutig feststellen, sie liegt aber unter 10.

Am Platz des Sachbearbeiters lag eine Liste bereit, in der sich die Besucher eintragen und Hinweise vermerken konnten. Von dieser Möglichkeit haben 2 Besucher Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurden ca. 15 telefonische Auskünfte erteilt.

Von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V. (BLN) ging eine schriftliche Stellungnahme ein.

Als abwägungsrelevante Belange haben sich dabei folgende Hinweise herausgestellt:

- Erhalt von vorhandenem Grün,
- Erhalt des vorhandenen Stadtbades.

Zu den abwägungsrelevanten Belangen ist festzustellen:

Erhalt von vorhandenem Grün

Auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 7 / 7A sind keine Veränderungen vorgesehen. Somit wird in die vorhandene Vegetation nicht eingegriffen und sie kann sich weiter entwickeln wie bisher.

Nach der Realisierung der geplanten Baumaßnahme auf dem Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 wird sich die Grünsituation eher noch verbessern. Auf Grund der vorhandenen Gebäude und der bisherigen Nutzung (Kartbahn) sind bisher auf diesem Grundstück nur Randstreifen mit Büschen und Bäumen versehen. Bei völliger Ausnutzung der künftig überbaubaren Flächen verbliebe etwa

die Hälfte des Grundstücks als Vegetationsfläche, abzüglich der Flächen für die Erschließung. Darüber hinaus werden sich Verbesserungen der ökologischen Verhältnisse ergeben auf Grund der Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen für bestimmte Dach- und Außenwandflächen (s. Pkt. 2.2.3.4 c).

Erhalt des vorhandenen Stadtbades

Veränderungen der bisherigen Nutzung sind nicht geplant. Auf Grund seiner vorgesehenen Festsetzungen bietet der Bebauungsplan zudem die planungsrechtliche Gewähr, dass auch in Zukunft, selbst nach Wegfall durch Brand oder andere Einwirkungen, ein Bad in der bisherigen Größenordnung am bisherigen Standort errichtet werden kann.

4.7.7 Auswirkungen auf den Bebauungsplan-Entwurf und seine Begründung

Aufgrund der vorgetragenen Belange (s. Pkt. 4.7.6) ergeben sich keine Änderungen der Planinhalte. Der Bebauungsplan konnte somit in der zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gekommenen Form zur Festsetzung vorbereitet werden.

4.8 FESTSETZUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 6 AGBAUGB

4.8.1 Beschlussfassungen des Bezirksamtes zum Inhalt des Bebauungsplanes, seiner Begründung und zur Rechtsverordnung

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 76 fasste das Bezirksamt in seiner 33. Sitzung am 4. 9. 2001 folgende Beschlüsse:

1. „Das Bezirksamt beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes IX-174 vom 4. 5. 2001 einschließlich der Begründung sowie den Entwurf des Verordnungstextes.“
2. „Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und der Entwurf des Verordnungstextes wird der Bezirksverordnetenversammlung mit der Vorlage Nr. 321/1 zur Beschlussfassung vorgelegt.“

4.8.2 Beschlussfassungen der BVV zum Inhalt des Bebauungsplanes, seiner Begründung und zur Rechtsverordnung

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung vom 5. 9. 2001 auf Drucksache Nr. 321/1 fasste die Bezirksverordnetenversammlung am 15. 11. 2001 folgende Beschlüsse:

1. „Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB den Entwurf des Bebauungsplanes IX-174 vom 4. 5. 2001.“
2. „Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG: Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes IX-174 vom 4. 5. 2001 zu erlassen.“

4.8.3 Anzeige der vorgesehenen Festsetzung an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 4. 12. 2001 legte das Bezirksamt den Bebauungsplan IX-174 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor mit der Bitte um Prüfung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.

Mit Schreiben vom 31. 1. 2002 teilte die Senatsverwaltung gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB mit, dass die erfolgte Prüfung des Bebauungsplanes ergeben hat, dass der Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Die Senatsverwaltung weist jedoch in ihrem Schreiben auf Berichtigungen hin, die als redaktionelle Änderungen -vor Festsetzung des Planes, ohne gesondertes Beteiligungs- oder Beschlussverfahren- in geeigneter Weise aufzunehmen bzw. zu beachten sind.

Nach Auswertung des Stadtplanungsamtes wurden folgende Berichtigungen durchgeführt:

- zum Entwurf der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes:
Die in § 1 aufgeführte Benennung der Änderung des Baunutzungsplanes ist nicht erforderlich und konnte somit entfallen. In § 4 Abs. 1 letzter Satz wurde das irrtümlich gedruckte Wort „ist“ durch das Wort „wird“ ersetzt.
- zur Begründung Pkt. 1.2.4.2 Altlasten:
Entgegen den bisherigen Ermittlungen haben Recherchen inzwischen ergeben, dass für das Grundstück Fritz-Wildung-Straße 10 im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Eintragung unter der Nr. 95 vorliegt. Auf Grund der Erkenntnisse wurden die Aussagen unter dem o. g. Punkt entsprechend ergänzt.

- zur Begründung Pkt. 3.1 Auswirkungen auf die Umwelt:
Bei der Eingriffs-/Ausgleichsdarstellung gemäß § 1a BauGB wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass die bezirklichen Belange der Planung von Sportstätten an dieser Stelle überwiegen und dass es keine bauleitplanerische Pflicht zu einem vollständigen Ausgleich von Eingriffen gibt.
Des Weiteren wurde erläutert, dass es sich entsprechend der Vorgaben durch den Bebauungsplan bei der in Aussicht zu nehmenden Begrünung von Flachdächern um eine Selbstverpflichtung des Bezirkes handelt.
- zur Begründung Pkt. 5 Rechtsgrundlagen:
die Zitate wurden aktualisiert.

4.8.4 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan-Entwurf IX-174 vom 4. 5. 2001 wird mit den unter Punkt 4.8.3 dargestellten redaktionellen Berichtigungen in seiner Begründung dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Bezirksamt beschließt gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB den Erlass der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-174, aufgestellt am 4. 5. 2001, in Verbindung mit der dazugehörigen Begründung und setzt hiermit den Bebauungsplan als Rechtsverordnung fest.

Nach erfolgter Beschlussfassung veranlasst das Bezirksamt die Verkündung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin.

Anschließend wird die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf mit einer Vorlage zur Kenntnisnahme über die somit rechtswirksam gewordene Festsetzung des Bebauungsplanes IX-174 informiert.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S. 578).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (GVBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Bezirksverwaltungsgesetz (**BezVG**) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61).

Berlin, den 2. 4. 2002

Thiemen
Bezirksbürgermeisterin

Gröhler
Bezirksstadtrat

—