



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

### über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-123 für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 1-5 und Reichenhaller Straße 18-25 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf

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:

**Verordnung**  
über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-123  
für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 1-5  
und Reichenhaller Straße 18-25 im Bezirk Wilmersdorf,  
Ortsteil Schmargendorf

Vom 27. April 1976

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-123 vom 3. November 1972 für die Grundstücke Friedrichshaller Straße 1-5 und Reichenhaller Straße 18-25 im Bezirk Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

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

## A. Begründung:

### I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung der im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden, zur Zeit kleingärtnerisch genutzten Grundstücke als Baugrundstück für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer dreizügigen Grundschule - mit Erweiterungsmöglichkeit -, die Anlegung eines Schulsportplatzes und den Bau einer Kindertagesstätte sowie als Straßenverkehrsfläche für den Ausbau der Reichenhaller Straße und der Friedrichshaller Straße.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung der planerischen Absicht, die auf der vorbereitenden Bauleitplanung basiert und deren Verwirklichung notwendig wird, um die erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen auf Grund der ermittelten künftigen Einwohnerzahl in dem nach der Standortplanung festgelegten Einzugsbereich bereitzustellen. Er schafft die Voraussetzung für die Inanspruchnahme der für den Gemeinbedarf und als Straßenverkehrsfläche benötigten Grundstücke und regelt Art und Maß der baulichen Nutzung.

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

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (Abl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 6. Änderungsplan vom 12. Dezember 1974, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 28. November 1975 zugestimmt hat, ist der Standort Teil eines größeren, als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule und Kindertagesstätte“ dargestellten Geländes.

### II. Inhalt des Planes

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

1. Straßenbegrenzungslinien für Teilabschnitte der Reichenhaller Straße und der Friedrichshaller Straße für den Ausbau dieser Straßen in Breiten von 20,0 bzw. 18,0 m.
2. Das zu bildende Baugrundstück in einem Bereich zwischen Reichenhaller Straße und Friedrichshaller Straße als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Schulsportplatz, Kindertagesstätte“ in flächenmäßiger Ausweisung bei offener Bauweise sowie als Maße der Nutzung die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl 1,0.

Durch eine Planergänzungsbestimmung wurde geregelt, daß die Bebauungstiefe 50,0 m - gerechnet von der Baugrenze an - beträgt und eine Überschreitung bis zu einer Tiefe von 130 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien auf und setzt der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen fest.

### III. Verfahren

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

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplan am 14. Dezember 1972 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 2. Januar bis 2. Februar 1973 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit den zugleich ausgelegten Bebauungsplänen IX-121 und IX-122 für den Autobahnabzweig Wilmersdorf zwischen Mecklenburgische Straße und Dillenburg Straße, die eine Überbauung der künftigen Verkehrsanlage in Teilbereichen regeln, von einer Bürgerinitiative, rund 25 Personen und Mitunterzeichnern, dem Bezirksverband der Kleingärtner und Siedler Berlin-Wilmersdorf e. V. und der Kleingartenbaugenossenschaft „Kolberg“ vorgebracht.

Die Bedenken und Anregungen zu diesem Bebauungsplan richten sich allgemein gegen die mit der beabsichtigten Inanspruchnahme des Geländes für den Bau der Gemeinbedarfseinrichtungen eintretende weitere Einschränkung kleingärtnerisch genutzter Flächen.

Zur Situation im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung des Autobahnabzweiges Wilmersdorf und der damit verbundenen Ansiedlung von mehreren tausend Bewohnern, die bei der Planung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur berücksichtigt werden müssen, wird im besonderen einerseits ausgeführt, daß die öffentliche Hand gar nicht in der Lage sei, den sich aus der Bevölkerungszunahme ergebenden Mehrbedarf angesichts des Fehlens geeigneter Grundstücke und ausreichender Bauprodukte zu decken.

Andererseits wird gefordert, daß die Errichtung des Überbauungsprojektes von der fristgerechten Bereitstellung der notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen abhängig gemacht werden müsse.

Weiter wird beanstandet, daß nach der Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Flächen im Bereich des Autobahnabzweiges Wilmersdorf, dessen beabsichtigte Überbauung den Mehrbedarf im wesentlichen auslöse, nun auch noch Kleingartengelände für einen Teil der Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden solle.

Zur Begründung der Bedenken und Anregungen wurde im einzelnen im wesentlichen ausgeführt, daß die vorgesehenen Baumaßnahmen (Autobahnabzweig Wilmersdorf, seine Überbauung und die Gemeinbedarfseinrichtungen) wegen der Inanspruchnahme von Kleingartengelände zur Vernichtung weiterer wertvoller innerstädtischer Erholungsflächen führe, die für Senioren und für Kinder von besonderer Bedeutung seien, den Berufstätigen einen erforderlichen Ausgleich verschafften und auch der Allgemeinheit nützten. Im Interesse der Erhaltung der Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen sollte daher auf die Durchführung der genannten Baumaßnahmen entweder gänzlich verzichtet oder zumindest dem Bauträger des Überbauungsprojektes auferlegt werden, in Anbetracht des Umfangs des Vorhabens die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen im Rahmen seiner Maßnahme selbst zu erstellen. Das in Aussicht genommene Gelände sei für die Aufnahme aller notwendigen Einrichtungen ohnehin zu klein.

Es wurde angeregt zu erwägen, für den unerläßlichen Bedarf auf vorhandene, erweiterungsfähige Standorte zurückzugreifen beziehungsweise auf - dem Flächenbedarf gerechtwerdende - allgemeine Grünflächen auszuweichen. Hierfür böten sich einige geeignete und ausreichend große Standorte beziehungsweise Geländeflächen in der näheren Umgebung an.

Nach Auffassung der Kleingartenbaugenossenschaft „Kolberg“ führe das Gemeinbedarfsbauvorhaben außerdem zu einer Minderung des Wertes ihres angrenzend gelegenen Grundstücks und beeinträchtige die in Aussicht genommene eigene Wohnungsbauplanung, wenn es diese nicht sogar gänzlich in Frage stelle.

Zu den Bedenken und Anregungen ist allgemein folgendes zu bemerken:

Nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander konnte den Bedenken und Anregungen, die sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des kleingärtnerisch genutzten Geländes und damit gegen die

beabsichtigte Durchführung von Baumaßnahmen für die Gemeinbedarfseinrichtungen richten, nicht entsprochen werden.

Das bisher kleingärtnerisch genutzte und mit dem kürzlichen Ausbau der Friedrichshaller Straße zum Teil aufgeschlossene Gelände gehörte bereits nach dem zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1925 gehörenden Bauzonenplan, der in Textform auch Anlage der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 9. November 1929 war, zum „Geschützten Gebiet“ der Bauklasse III und nach dem Flächennutzungsplan für Berlin von 1950 zum Wohnbauland.

Aus der Tatsache, daß zur Erschließung und für die bauliche Nutzung des Bereiches ein aufwendiges System förmlich festgestellter Straßenfluchtlinien aus dem Jahre 1901 und Baufluchtlinien aus dem Jahre 1891 bestand, geht hervor, daß das Gelände auch schon damals als Bauland bestimmt war.

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

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der das Gelände bereits bei seiner Aufstellung im Jahre 1965 teils als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ und teils als Grünfläche „Sportplatz“ darstellte. Die Fläche gehörte zu keinem Zeitpunkt zu den im Flächennutzungsplan dargestellten insgesamt rund 950 ha großen Grünflächen „Dauerkleingärten“.

Der Flächennutzungsplan, der als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der absehbaren Entwicklung für einen überschaubaren Zeitraum ergebenden planerischen Zielsetzungen zu berücksichtigen und sich den Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen hat, wurde im Bereich des Bebauungsplanes im 3. Änderungsplan geändert. Die Fläche wurde in Vollzug der sich aus der Neubautätigkeit ergebenden Notwendigkeit, insbesondere für den Grundschulbereich zusätzliche Klassenräume bereitzustellen, und im Interesse eines größeren Gestaltungsspielraumes aus wirtschaftlichen und rationellen Gründen insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Kindertagesstätte“ dargestellt. Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes in seiner Erstfassung und des 3. Änderungsplanes hat sich die Kleingartenorganisation zu den Darstellungen für das Gelände, die in jedem Falle auf eine später mögliche Inanspruchnahme hindeuteten, nicht geäußert.

In dem nach der Schulstandortplanung für dieses Gebiet festgelegten Einzugsbereich zwischen Lentzeallee, Breitenbachplatz, Rüdesheimer Straße, Johannisberger Straße, Wiesbadener Straße, Mecklenburgische Straße, Forckenbeckstraße, Cunostraße, Hohenzollerndamm, Forckenbeckstraße, Weinheimer Straße, Kolberger Platz, Friedrichshaller Straße, Warnemünder Straße und Platz am Wilden Eber war nach der aus der abgeschlossenen und der noch möglichen Neubautätigkeit resultierenden Bevölkerungszunahme zur Deckung des Bedarfs an Wohnfolgeeinrichtungen ein ausreichend großes Grundstück für die Errichtung einer in diesem Bereich fehlenden Grundschule bereitzustellen.

Untersuchungen über die Entwicklung der Zahl der in den nächsten Jahren schulpflichtig werdenden Kinder und der Schülerzahlen im Grundschulbereich ließen erkennen, daß ein Fehlbedarf von 10 Grundschulklassen besteht und darüber hinaus ein weiteres Ansteigen der Grundschülerzahlen 7 zusätzliche Grundschulklassen erfordert. Hierbei wurden die Geburtenentwicklung und absehbar zur

Durchführung kommende Wohnungsbauvorhaben wie die Überbauung des künftigen Autobahnabzweiges Wilmersdorf berücksichtigt.

Mit dem im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Bau einer dreizügigen Grundschule – mit Erweiterungsmöglichkeit zur vierzügigen Schule – mit 23 Klassen und 5 Fachräumen sowie den dazugehörigen Anlagen für rund 650 Schüler – davon 200 Schüler in Ganztagsbetrieb – wird der Bedarf in diesem Einzugsgebiet im wesentlichen gedeckt. Die Größe des Standortes reicht auf Grund der Schülerzahlen nach den Leitsätzen der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau (DIN 18 031) vom März 1960 für den Schulbau wie auch für die übrigen Anlagen und Einrichtungen zur Deckung des unabwiesbaren Flächenbedarfs aus.

In dem nach der Kindertagesstätten-Standortplanung für dieses Gebiet festgelegten Einzugsbereich zwischen S-Bahn, Mecklenburgische Straße, Breite Straße, Hundekehlestraße, Roseneck und Hohenzollerndamm wurde eine Spitzenzahl von etwa 11 400 Einwohnern errechnet. Für diese Einwohnerzahl wären nach der Berechnungsgrundlage der bisherigen Kindertagesstättenplanung etwa 260 Kindertagesstättenplätze bereitzustellen. Mit der im Bereich dieses Standortes geplanten Kindertagesstätte mit 105 Plätzen, einer vorhandenen städtischen Kindertagesstätte in der Kissinger Straße mit 115 Plätzen und einer geplanten konfessionellen Kindertagesstätte in der Tölzer Straße mit 150 Plätzen kann der beschriebene Bereich als mit Kindertagesstättenplätzen ausreichend versorgt angesehen werden.

Auch in den zwei angrenzenden Einzugsbereichen, in denen die geplante Überbauung des künftigen Autobahnabzweiges Wilmersdorf jeweils zum Teil liegt, zeigt sich nach dieser Berechnungsgrundlage ein ähnliches Bild. Die nach den planerischen Abschätzungen in Zukunft dort lebenden über 27 000 Einwohner verursachen einen Bedarf von etwa 630 Kindertagesstättenplätzen, von denen 304 in vorhandenen und 340 in geplanten Einrichtungen nachgewiesen werden. Hieraus ist zu ersehen, daß sich allein aus der Bevölkerungszahl im Einzugsbereich des Standortes ohne Berücksichtigung der Wohnfolgen aus der geplanten Überbauung des künftigen Autobahnabzweiges ein Bedarf für die bereitzustellenden Kindertagesstättenplätze ergibt.

Die Bearbeitung der Projektplanung für die Überbauung des künftigen Autobahnabzweiges Wilmersdorf mit den Untersuchungen über die notwendigen Anlagen und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur unter Einbeziehung der entsprechenden konfessionellen Einrichtungen wurde bereits im Jahre 1970 nach den bisherigen Berechnungs- und Entscheidungskriterien begonnen, in den folgenden Jahren fortgeführt und im Jahre 1975 zum Abschluß gebracht.

Die Anwendung des ab Oktober 1974 der Ermittlung von Planungsdaten für die Kindertagesstättenplanung zugrunde zu legenden Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes (KEP) I, der eine Verzahnung mit dem Primärbereich (Vor- und Grundschulbereich) unter Anpassung der Kindertagesstatteneinzugsbereiche an die Grundschuleinzugsbereiche zum Ziele hat, erfordert durch die Differenzierung nach Altersgruppen und ihre unterschiedliche Beteiligung einen höheren Ansatz, der für alle Berliner Bezirke eine Neuorientierung zum Teil unter Umstrukturierung von Einrichtungen zur Berücksichtigung des durch die erweiterte und spezifizierte Aufgabenstellung vermehrten Bedarf erfordert und im Rahmen der weiteren Planungs- und Durchführungsarbeit zu decken ist.

Die räumliche Zusammenfassung der einzelnen Anlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen anzustreben; sie gestattet eine optimale Nutzung der Standortfläche.

Maßgebend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die mit der Neubautätigkeit auf dem Wohnungssektor zusammenhängende Entwicklung in diesem Bereich des Bezirks Wilmersdorf, die einen unabwiesbaren Bedarf an

Bauflächen für die Einrichtungen des Gemeinbedarfs hervorrief und die es erfordert, die dafür vorgesehenen Flächen ihrer eigentlichen Bestimmung zuzuführen. Hierbei ist es unvermeidlich, auch für diese Nutzung vorgesehene, bisher noch kleingärtnerisch genutzte Flächen für diese Zwecke heranzuziehen. Ein Anspruch auf dauernde Erhaltung kleingärtnerischer Nutzung besteht nicht.

Die Durchführung der genannten Baumaßnahmen ist in der Investitionsplanung für den Haushalt vom Rechnungsjahr 1977 ab vorgesehen.

Der Auffassung, daß die Nutzung des Geländes durch Rückgriff auf zweckentfremdet genutzte andere Grundstücke, vorhandene erweiterungsfähige Standorte oder allgemeine Grünflächen entbehrlich werde, kann nicht gefolgt werden. Bei der Durchsetzung der Planungsziele muß Berlin auf Gelände der öffentlichen Hand zurückgreifen, das im Einzugsbereich günstig liegt und dessen Größe für eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung geeignet ist. Vorhandene Standorte - inksbesondere mit älterer Bebauung - werden nach den Erfahrungen den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen nur noch bedingt gerecht, da sie in bezug auf ihre Größe in aller Regel den Bedarf, der zur jeweiligen Zeit anzuhalten war, angepaßt wurden und nicht erweiterungsfähig sind; so auch die Standorte in der näheren und weiteren Umgebung. Eine Bebauung von Grünflächen scheidet aus, weil die Erhaltung dieser Flächen für die Allgemeinheit als Erholungsflächen von größerer Bedeutung ist als das Beibehalten einer zwischenzeitlichen kleingärtnerischen Nutzung von Bauland.

Auf die Festsetzung und Inanspruchnahme der für die Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs vorgesehenen zusammenhängenden Fläche konnte daher nicht verzichtet werden.

Der Behauptung, daß durch den Fortfall der kleingärtnerisch genutzten Fläche die Erholungsmöglichkeit für die Allgemeinheit im Innenstadtbereich weiter unzumutbar eingeschränkt werde, muß widersprochen werden. Die Kleingartenanlagen sind nur auf wenig attraktiven ungestalteten Hauptwegen zu durchlaufen und daher nur bedingt für allgemeine Erholungszwecke geeignet, während die Kleingärten selbst nur einen begrenzten Kreis von Pächtern, ihren Familien und Besuchern zugänglich sind. Weit bessere Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe gelegene Grunewald und die noch näher liegende Parkanlage des Stadions Wilmersdorf.

Bei allem Verständnis für die Wünsche der Kleingärtner und die sich aus der notwendig werdenden Räumung ergebenden Härten mußten die Bedenken und Anregungen, in denen sich Bürger für die Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung des Geländes aussprechen, bei Abwägung

der Interessen der Kleingärtner und der übrigen privaten Interessen mit den öffentlichen Belangen unberücksichtigt bleiben. Der mit diesem Vorhaben verfolgten planerischen und städtebaulichen Zielsetzung, der Versorgung der Bevölkerung dienende Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu schaffen, mußte der Vorrang eingeräumt werden.

Eine Verletzung zwingender baurechtlicher oder anderer Vorschriften, die sich nachteilig auf die bauliche Nutzung anderer Grundstücke auswirken könnte, ergibt sich durch die planungsrechtlich für das Gelände getroffene Festsetzung nicht. Die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen der Entschädigung und der Wertminderung von Grundstücken können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden; ihre Klärung muß gegebenenfalls einem besonderen Verfahren vorbehalten bleiben.

**B. Rechtsgrundlage:**

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037 / GVBl. S. 1230), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

**C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:**

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen folgende Kosten für die Baumaßnahme	
Neubau einer Grundschule und Kindertagesstätte in integrierter Form	DM 16 650 000
Die Mittel werden in der Investitionsplanung für 1975 bis 1979 mit einer Anfangsrate für das Rechnungsjahr 1977 in Höhe von	4 000 000
und Folgeraten für die Rechnungsjahr 1978 und 1979 in Höhe von	7 000 000
beziehungsweise von	4 000 000
und den Restkosten für das Rechnungsjahr 1980 in Höhe von	1 650 000
im Haushalt unter Abschnitt 3730 HSt. 701 00 erfaßt.	

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

Berlin, den 10. Mai 1976

**Der Senat von Berlin**

Klaus Schütz  
Reg. Bürgermeister

R i s t o c k  
Senator für  
Bau- und Wohnungswesen