

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 36-6142/IX-134
Fernruf: bei Durchwahl 867-68 55
intern (95) 68 55

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-134
im Bezirk Wilmersdorf

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis
zu nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachste-
hende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes IX-134
im Bezirk Wilmersdorf

Vom 19. Juli 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom
23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1
des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), 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), geändert durch Gesetz vom
18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IX-134 vom 22. März 1985, mit Deckblätter vom 14. März 1989, 31. Januar 1990, 15. Mai 1990 und 8. Februar 1991, für die Grundstücke Deidesheimer Straße 16 - 18, Spessartstraße 14, Homburger Straße 11/19, 14/24 und Ahrweiler Straße 3 im Bezirk Wilmersdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Wilmersdorf 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

Der Bebauungsplan IX-134 enthält unter anderem die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Homburger Straße 13/19 mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke". Er ordnet die Flächen des Grundstücks Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3 und eine Teilfläche des Grundstücks Deidesheimer Straße 16 - 18/Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans dem allgemeinen Wohngebiet zu und regelt unter anderem das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Die übrige Fläche des letztgenannten Grundstücks wurde als (öffentliche) Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Tummelplatz" ausgewiesen.

Die Erforderlichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, ergab sich aus der Notwendigkeit, die besondere städtebauliche Situation der näheren Umgebung zu berücksichtigen und Konflikte, die sich aus den vorgesehenen Umnutzungen der Grundstücksflächen ergeben, in einem Planungsverfahren zu bewältigen. Hierzu wurde eine umfängliche Interessenabwägung für erforderlich gehalten, die auch differenzierte

Ergebnisse für die festzusetzenden Bebauungsplaninhalte erwarten ließ.

Mit den festgesetzten Bebauungsplaninhalten wird hier insbesondere dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen für kommunale Infrastruktur (Wohnfolgeeinrichtungen) entsprochen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Baukörperausweisung sowie die stadtgestalterischen Vorgaben sollen das Einfügen der zu errichtenden baulichen Anlagen in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-134 ist Teil der sogenannten Gartenterrassenstadt des "Rheinischen Viertels" in Wilmersdorf. Die Gartenterrassenstadt ist ein Stadtquartier, das vorwiegend in den Jahren 1911 bis 1915 bebaut wurde. Ihre Konzeption und Gestaltung entsprang der städtebaulichen Reformbewegung gegen den Mietwohnungsbau der Gründerzeit. Es entstand ein Wohngebiet von besonderer gestalterischer Qualität, dessen Herzstück noch heute die Anlage des Rüdeshimer Platzes bildet. - In den Jahren 1914/15 wurden die Bautätigkeiten als Folge des 1. Weltkrieges eingestellt. Die verbliebenen Baulücken werden bis heute überwiegend - wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - kleingärtnerisch genutzt.

Das Viertel ist von kulturhistorischer Bedeutung für die gesamte Stadt und gilt als städtebauliche Leistung ersten Ranges. Mitbestimmend für die Qualität des Quartiers ist das städtebauliche Konzept, die Straßen, die straßenseitige Bebauung - einschließlich der Vorgärten - sowie die Blockecken und Platzausbildungen in funktioneller und gestalterischer Hinsicht als Gesamtanlage vorzusehen. In Würdigung dieser Qualitäten wurde gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes Berlin die Verordnung über den geschützten Baubereich Rüdeshimer Platz (Gartenterrassenstadt) vom 18. April 1983 (GVBl. S. 758) erlassen.

Zweck der Verordnung ist die Erhaltung der Eigenart des geschützten Baubereiches, die auf eine einheitliche städtebauliche Planung zurückgeht; die Verordnung erstreckt sich auf Maßnahmen, die unmittelbar oder mittelbar in den öffentlichen Straßen- und Platzraum

wirken. Baurechtliche Vorschriften bleiben unberührt. (§ 1 Abs. 3 und Abs. 4 der Verordnung)

In Anlehnung an die zugrunde liegende Konzeption ist es städtebauliches Ziel (und somit Inhalt des Bebauungsplanes IX-134), den Bereich Spessartstraße, Homburger Straße und Deidesheimer Straße zu arrondieren. An das freistehende Haus Spessartstraße 15 mit seinen beiden unverputzten Brandwänden soll beidseitig angebaut und die Kreuzung Aßmannshauser Straße, Spessartstraße, Homburger- und Rüdesheimer Straße soll in ihrer platzartigen Ausbildung vollendet werden.

Für den Wohnungsbau in Berlin werden dringend geeignete Flächen benötigt. Ein Schwergewicht liegt dabei auf Vorhaben im Innenstadtbereich, wozu insbesondere auch die Bebauung von Baulücken in gut erschlossenen Wohngebieten zählt. Hierbei ist es im hohen Maße geboten, auf gewachsene städtebauliche Strukturen und ihre besonderen, das Ortsbild prägende Eigenarten Rücksicht zu nehmen.

Ein planungsrechtlicher Anspruch auf Errichtung von Wohngebäuden bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-134 auch nach der bisher geltenden verbindlichen Bauleitplanung: Gemäß Baunutzungsplan lagen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-134 befindlichen Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3 (zulässig waren bei geschlossener Bauweise vier Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2); eine Realisierung der genannten städtebaulichen Ziele und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre jedoch auf dieser Grundlage nicht gewährleistet gewesen.

Um die angestrebte Wohnnutzung auf den Grundstücken Deidesheimer Straße 16 - 18/Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 (teilweise) und Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3 auf die neue planungsrechtliche Grundlage zu stellen, sind die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Zur Festschreibung beziehungsweise Wahrung des städtebaulichen Konzeptes war die Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen und Baulinien sowie die Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschos-

se - Baukörperausweisung - angezeigt; damit wird eine dem städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziel entsprechende Arrondierung der Baublöcke beiderseits der Homburger Straße gewährleistet.

Die sich auf den als Bauland ausgewiesenen Flächen des Grundstücks Deidesheimer Straße 16 - 18/Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen Nutzungsmaße ergebende Geschößflächenzahl beträgt etwa 1,7. Das inzwischen fertiggestellte Wohngebäude Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3 erreicht eine Geschößflächenzahl von 1,52.

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 höchstzulässige Geschößflächenzahl beträgt bei vier und fünf Vollgeschossen und bei sechs und mehr Vollgeschossen 1,2. Die Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung dadurch gerechtfertigt, daß die genannten, besonderen städtebaulichen Gründe hier eine Arrondierung beziehungsweise Blockrandbebauung bei geschlossener Bauweise in angemessener Höhe erfordern, die bei Einhaltung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung nicht realisiert werden könnte.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in einem überwiegend dicht bebauten, jedoch durch begrünte Frei- und Verkehrsflächen "aufgelockerten", gut erschlossenen Bereich; die Neubebauung der bisher kleingärtnerisch genutzten Flächen soll sich dieser stadträumlichen Lage anpassen. Das hierfür notwendige höhere Nutzungsmaß findet seine Rechtfertigung unter anderem in der Anordnung der notwendigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage hinter dem geplanten Gebäude Deidesheimer Straße 16 - 18; die weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen, die gemäß Planergänzungsbestimmung 7 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, stellen einen angemessenen Ausgleich für die festgesetzten Nutzungsmaße dar, so daß sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Hinzu kommt, daß auch der großflächige Spiel- und Tummelplatz mit seinem breiten Pflanzstreifen die Freiflächensituation im Nahbereich der Baugrundstücke begünstigt. Die notwendigen Stellplätze für das realisierte Vorhaben Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3

wurden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Homburger Straße 1 - 9 nachgewiesen; nach dem Bebauungsplan wären notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen, z. B. ebenerdig und einer Tiefgarage zulässig. Die unmittelbare Nähe (Entfernung etwa 100 m) des beplanten Bereichs zum U-Bahnhof Rüdesheimer Platz und die damit sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten zusammen mit den für den ruhenden Verkehr nutzbaren Baugrundstückflächen die Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse der Bewohner.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" auf dem Grundstück Homburger Straße 13/19 und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Tummelplatz" auf einem Teil des Grundstücks Homburger Straße 14/24, Spessartstraße 14, Deidesheimer Straße 16 - 18 trägt hier für den zugrunde zu legenden Einzugsbereich den dringenden sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien, junger Menschen und Kinder sowie ihren Freizeit- und Erholungsbelangen Rechnung.

Hinsichtlich der Ausweisung des Standortes der vorgesehenen Kindertagesstätte ist die Erforderlichkeit der Einrichtung an dieser Stelle durch die Vorgaben des Kindertagesstättenentwicklungsplanes hinreichend belegt. Die Kindertagesstätte soll mit ihren 156 Plätzen etwa die Hälfte des bestehenden Bedarfs (Defizit von 310 Plätzen/Stand 31. Dezember 1987 beziehungsweise 401 Plätzen/Stand 31. Dezember 1991) innerhalb des zugrunde zu legenden Einzugsbereichs abdecken. - Eine weitere Kindertagesstätte soll im Bereich Wiesbadener Straße/Helgolandstraße entstehen. Diese Planung ist bislang jedoch nicht hinreichend konkretisiert worden.

Darüber hinaus sieht das Nutzungskonzept für das Grundstück Homburger Straße 13/19 Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke vor. Realisierungsabsichten bestehen zur Zeit noch nicht; es besteht aber Bedarf für Einrichtungen wie beispielsweise Erziehungs- und Familienberatung oder Sozialmedizinischer Dienst, deren Errichtung durch die Ausweisung ermöglicht wird.

Auf der Grundlage von Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs befindet sich eine Kindertagesstätte auf dem Grundstück Homburger Straße 13/19 im Bau. Das Vorhaben basiert auf dem Ergebnis eines Bauwettbewerbes, das in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurde.

Im Wohngebiet um den Rüdeshheimer Platz besteht Bedarf an Spielplätzen, die insbesondere für ältere Kinder und Jugendliche bedarfsgerecht eingerichtet sind; Grundlage des geführten Nachweises sind der Spielplatzentwicklungsplan (SpEP) sowie der bezirkliche Spielplatzplan von Wilmersdorf.

Die Einrichtung des Spiel- und Tummelplatzes soll eine sinnvolle infrastrukturelle Ergänzung für die umgebenden Wohngebiete sowie zur nahegelegenen Kindertagesstätte sein. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, daß die Homburger Straße eine in nur geringem Maße frequentierte Verkehrsfläche ist. Es ist darüber hinaus beabsichtigt, durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Tiefbaumaßnahmen) hier ein gefahrloses Überqueren der Homburger Straße zu ermöglichen.

Gemäß Planergänzungsbestimmung 6 ist ein 10 m breiter Streifen entlang der angrenzenden Wohnbauflächen dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Rahmengrün). Dadurch sollen die unmittelbaren Anwohner vor den vom Spiel- und Tummelplatz ausgehenden Beeinträchtigungen soweit wie möglich geschützt werden.

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-134 als Wohnbaufläche Typ 2 mit einer mittleren blockbezogenen Geschößflächenzahl (GFZ) bis 2,0 dargestellt. Die Überschreitung dieses Wertes im durch Altbaubestand geprägten Block südlich der Homburger Straße erscheint hier - auch um dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Bauland zu genügen - städtebaulich vertretbar und stadtwirtschaftlich erwünscht. Öffentliche Belange stehen dem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Nutzungsmaß nicht entgegen.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin faßte am 26. September 1978 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1978 S. 1722 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 25. Oktober bis 23. November 1978 statt.

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

Die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatten einige Änderungen beziehungsweise Ergänzungen der Bebauungsplaninhalte zur Folge:

- Der im Hinblick auf die damalige Absicht des Landeskonservators, den Bereich um den Rüdeshheimer Platz als geschützten Baubereich zu bestimmen, zunächst beabsichtigte Regelungsumfang des Bebauungsplanes wurde eingeschränkt, soweit die Bestimmungen durch die inzwischen in Kraft getretene Verordnung über den geschützten Baubereich getroffen wurden. Hierzu gehörten insbesondere Regelungen über das Anböschchen und die Begrünung beziehungsweise die Versiegelung von Vorgartenflächen.
- Um eine wirkungsvolle Abschirmung der (öffentlichen) Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Tummelplatz" gegenüber der vorhandenen und künftigen Wohnnutzung zu erzielen, war die Ausweisung des entsprechenden Geländestreifens von 5 m auf 10 m zu verbreitern und hierfür durch Planergänzungsbestimmung eine dichte Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu regeln.

- Der auf der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Baukörper wurde durch Änderung der Baugrenzen den städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Erfordernissen angepaßt.
- Die Baukörperausweisung für das Grundstück Homburger Straße 11/ Ahrweiler Straße 3 wurde dem Neubau angepaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16. August 1985 gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. August bis einschließlich 27. September 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden von zahlreichen Bürgern vorgebracht. Die Einwendungen ließen sich in fünf Sparten grob untergliedern:

- a) Generelle Bedenken gegen die vorgesehenen Umnutzungen und gegen den Verlust der Kleingärten;
- b) Vorbehalte gegen die geplante Kindertagesstätte;
- c) Vorbehalte gegen den geplanten Spiel- und Tummelplatz;
- d) Vorbehalte gegen die geplante Wohnbebauung;
- e) Bedenken gegen den geplanten Fußgängerbereich in der Homburger Straße sowie gegen den geplanten öffentlichen Verbindungsweg von der Deidesheimer Straße zum Spiel- und Tummelplatz.

Die Einwände zu a) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Dem Bezirksamt wurde indirekt vorgeworfen, daß mit der Hinnahme des Verlustes der im Geltungsbereich vorhandenen Kleingärten der innerhalb der Bezirksgrenzen Wilmersdorfs nicht zu befriedigende Bedarf an Kleingartenflächen unberücksichtigt bliebe.
- Es wurde sinngemäß behauptet, daß es sich bei den bestehenden Kleingärten um ökologisch hochwertige Grünanlagen handele und daß die künftigen Nutzungen in dieser Hinsicht eine Verschlechterung

darstellen würden. Kleingärten hätten auch eine erhebliche Bedeutung für die Reinhaltung der Luft.

Dem war folgendes entgegenzuhalten:

Dem Erhalt eines größtmöglichen Anteils an regionalen wie auch lokalen Freiflächen wird in der Berliner Bauleitplanung eine zentrale Bedeutung beigemessen, weil diese wesentlich die Lebens- und Umweltqualitäten in großstädtischen Ballungsräumen mitbestimmen. Freiflächen bedürfen jedoch aufgrund unterschiedlicher - teilweise gegensätzlicher - Nutzungsanforderungen einer sorgfältigen Zuordnung und Gliederung. Bei dem Mangel an Flächenreserven im Innenstadtbereich darf auch nicht übersehen werden, daß für andere, ebenso wichtige Funktionsträger wie hier für Wohnbauten und soziale Infrastruktureinrichtungen sowie öffentlich zugängliche Grünanlagen bisher unbebaute Flächen in geeigneter Lage in Anspruch genommen werden müssen. Insbesondere wegen des dringenden Wohnbedarfs werden geeignete Flächen benötigt. Ein Schwergewicht der Wohnungsbaupolitik liegt dabei auf Maßnahmen im Innenstadtbereich, wozu neben anderem auch die Bebauung von Baulücken (beziehungsweise wie hier die Arrondierung von bisher unvollständigen Baublöcken) in gut erschlossenen Wohngebieten zählt. Hierbei wird vor allem darauf Wert gelegt, gewachsene städtebauliche Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Es ist hier zu betonen, daß die betroffenen Flächen auch bisher schon als Wohnbauflächen ausgewiesen waren, und dies auch der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht. Ihre Inanspruchnahme entspricht dem Gebot, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und trägt der hervorragenden Erschließung des Geländes durch den öffentlichen Nahverkehr Rechnung.

Bei der Interessenabwägung mußte auch bedacht werden, daß die Kindertagesstätte als Wohnfolgeeinrichtung - ebenso wie der Spiel- und Tummelplatz - sinnvoll nur dort ihren Standort finden konnten, wo die Versorgungsdefizite besonders hoch waren. Andere geeignete Flächen standen für die benötigten Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur nicht zur Verfügung; ein ursprünglich in Aussicht genommener Standort für eine Kindertagesstätte, ebenfalls in der Hom-

burger Straße, konnte durch das Land Berlin nicht erworben werden und ist indessen bebaut worden. - Mit der Grünflächenfestsetzung für den geplanten Spielplatz wird gegenüber dem Bestand lediglich die Zweckbestimmung dieser unbebauten Fläche auch zugunsten ihrer öffentlichen Zugänglichkeit und damit der Nutzwert für die Allgemeinheit verändert beziehungsweise erweitert, da die Kleingärten nur einem begrenzten Personenkreis Freizeit- und Erholungsraum bieten.

Die Bebauungsplaninhalte berücksichtigen die gesamtstädtischen Planungen (Flächennutzungsplan, Stadtentwicklungsplan, Landschaftsprogramm) und sind teilweise aus ihnen entwickelt. Der gesamtstädtische Bestand an Kleingartenflächen und seine Bedeutung für das Stadtgefüge wurde in die Interessenabwägung einbezogen.

Die wichtigen ergänzenden Funktionen, die Kleingärten hinsichtlich eines ausreichenden Grün- und Freiflächenangebots an die Bevölkerung sowie unter ökologischen Gesichtspunkten erfüllen, sind unbestritten. Bei den Kolonief Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt beziehungsweise handelte es sich jedoch um kleine Anlagen, die zudem für die Allgemeinheit nicht zugänglich sind beziehungsweise waren. Die planungsrechtliche Sicherung von Kleingartenflächen ist in citynahen Bereichen nur vertretbar, wenn sie sich in eine gesamtstädtische Grünkonzeption sinnvoll einordnen lassen und aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelbar sind; diese Voraussetzungen lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-134 nicht vor.

Zusammenfassung der Einwendungen zu b):

- Die Erforderlichkeit, hier eine Kindertagesstätte einzurichten, wurde grundsätzlich bestritten und der Bedarf in Frage gestellt.
- Es wurde sinngemäß behauptet, daß den Bedarf an Kitaplätzen überwiegend die Wohnanlage der Autobahnüberbauung an der Schlangebader Straße ausgelöst hätte und demgemäß dort ein Standort vorzusehen sei.

- Die Anmietung von entsprechenden Räumen oder die Inanspruchnahme anderer Grundstücke, z. B. Grundstück Wiesbadener Straße/Mecklenburgische Straße, hätte die Einrichtung der Kindertagesstätte hier ersparen können.

Den Bedenken zu b) war entgegenzuhalten, daß die generelle Erforderlichkeit der Kindertagesstätteneinrichtung an dieser Stelle durch die Vorgaben des Kindertagesstättenentwicklungsplanes in ausreichendem Umfang belegt worden war (siehe I., Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes). Der Bedarf hat sich seit 1985, dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, inzwischen sogar weiter erhöht: Im Einzugsbereich der 4. und 8. Grundschule fehlten am 31. Dezember 1991 238 und 203 Kindertagesstättenplätze.

Zusammenfassung der Einwendungen zu c):

- Auch die Erforderlichkeit, hier einen öffentlichen Spiel- und Tummelplatz einzurichten, wurde grundsätzlich bestritten und der Bedarf in Frage gestellt.
- In der Umgebung seien entsprechende Plätze in ausreichender Zahl vorhanden; als Beispiele wurden unter anderem die Standorte an der Rüdeshheimer Straße Ecke Wiesbadener Straße, zwischen Wiesbadener und Ebersbacher Straße und in der Offenbacher Straße genannt.

Den Bedenken zu c) war entgegenzuhalten, daß der grundsätzliche Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz für den zugrunde zu legenden Einzugsbereich durch den Spielplatzentwicklungsplan und den bezirklichen Spielplatzplan in ausreichendem Umfang nachgewiesen wurde (vergleiche I., Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes). Das Vorhandensein anderer Spielplätze in der Umgebung wurde in die Interessenabwägung eingestellt, aber insbesondere die Spielmöglichkeiten für ältere Kinder wurden als unzureichend beurteilt. Hinzu kam, daß die verhältnismäßig kleine Freifläche der Kindertagesstätte durch den gegenüber geplanten Spiel- und Tummelplatz flächensparend ergänzt werden soll.

Zusammenfassung der Einwendungen zu d):

- Die Bebaubarkeit der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen und bisher kleingärtnerisch genutzten Grundstücksfläche sollte nach Auffassung vieler Einwender nicht (erneut) geregelt werden, da ihrer Ansicht nach bis dahin kein Bedarf an weiteren Wohnungen bestand. Statt dessen sollte die bestehende kleingärtnerische Nutzung (planungsrechtlich) festgeschrieben werden.

Dem war entgegenzuhalten, daß der im Laufe der letzten Jahre immer akuter gewordene Wohnraummangel eines der großen gesellschaftlichen Probleme darstellt. Ein dem Bedarf annähernd gerecht werdender Wohnungsbau gehört zu den bedeutendsten Aufgaben der nächsten Jahre. Die Interessenabwägung zuungunsten der kleingärtnerischen Nutzung wurde bereits deutlich gemacht.

Zu e):

Der erstmals öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes IX-134 sah noch vor, eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche und einen Durchgang im Erdgeschoß des Gebäudes Deidesheimer Straße 16 - 18 entlang der Grenze zum Nachbargrundstück Deidesheimer Straße 19/Ahrweiler Straße 1 festzusetzen. Dadurch sollten die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Spiel- und Tummelplatz auch unmittelbar von der Deidesheimer Straße aus für die Allgemeinheit zugänglich zu machen. Außerdem war geplant, einen Teilbereich der Homburger Straße zwischen Rüdeshheimer Straße und Ahrweiler Straße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" auszuweisen, um einen gefahrlosen Übergang zwischen Kindertagesstätte und Spiel- und Tummelplatz zu gewährleisten.

Die geplante Durchwegung wurde von dem Grundstückseigentümer dahingehend kritisiert, daß die damit beabsichtigte Verkürzung der Wegstrecke zwischen Deidesheimer Straße und Spielplatz nur unbedeutend gewesen wäre; demgegenüber stand der geplante Eingriff in das Eigentum, der als unverhältnismäßig und somit unzumutbar beklagt wurde. Die teilweise Schließung der Homburger Straße für den Durchgangs-

verkehr, so wurde unter anderem zu bedenken gegeben, hätte nur dessen Veränderung in die umliegenden Wohnstraßen zur Folge.

Den Bedenken zu e) wurde gefolgt. Die erforderlich gewordenen Änderungen fanden unter anderem im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 14. März 1989 ihren Niederschlag. Die Planung der Durchwegung von der Deidesheimer Straße zum Spiel- und Tummelplatz wurde aufgegeben und die Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" entfiel. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt worden waren, wurde eine Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen (Eigentümer und betroffene Träger öffentlicher Belange) gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Auswirkungen auf die geänderte Planung ergaben sich daraus nicht.

Durch ein zweites Deckblatt zum Bebauungsplan vom 31. Januar 1990 wurden weitere Änderungen vorgenommen, die Abweichungen von den bis dahin vorgesehenen Baugrenzen für die bauliche Anlage auf dem Grundstück Homburger Straße 13/19 betrafen. (Hierbei handelte es sich um die geplante Errichtung von zwei Erkern (jeweils 6 m breit und 1,5 m tief) sowie eines Müllaufzuges (etwa 2,5 m breit und 3,8 m tief) an der vorderen Front der geplanten baulichen Anlage.) Weiterhin hatte sich herausgestellt, daß das geplante Gebäude die bis dahin vorgesehene rückwärtige Baugrenze überschreiten würde, die deshalb der Bauplanung angepaßt wurde (Nebenzeichnung). Inhaltliche Änderungen, die eine Stellungnahme Beteiligter erfordert hätten, waren damit praktisch nicht verbunden, so daß insoweit kein Beteiligungsverfahren erforderlich war.

Weitere inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes IX-134 fanden dann im dritten Deckblatt vom 15. Mai 1990 ihren Niederschlag:

- Die Umgrenzung der Fläche einer zulässigen Tiefgarage hinter dem geplanten Gebäude Deidesheimer Straße 16 - 18 wurde anstelle der ursprünglich vorgesehenen Vorschlagseintragung als Festsetzung ausgewiesen.

- Diese Tiefgarage wurde außerdem als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes zugunsten der Grundstücke Deidesheimer Straße 16 - 18 und Spessartstraße 14 ausgewiesen.
- Die übrigen Vorschlagseintragungen für Tiefgaragenflächen entfielen.
- Planergänzungsbestimmung 9, die ein Überschreiten der Baugrenze an der rückwärtigen Front des Gebäudes Deidesheimer Straße 16 - 18 ausschließlich für Wintergärten ermöglichen sollte, wurde aufgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplanes nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 25. Mai 1990 mit den unten angeführten drei Deckblättern in der Zeit vom 5. Juni bis einschließlich 6. Juli 1990 erneut öffentlich ausgelegen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuchs wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Bedenken und Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wilmersdorf hat dem Bebauungsplanentwurf mit den Deckblättern vom 14. März 1989, 31. Januar 1990 und 15. Mai 1990 am 13. Dezember 1990 gemäß § 4 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch zugestimmt.

Eine weitere Beteiligung von Betroffenen erfolgte dann noch zur Änderung der Planergänzungsbestimmung 9 durch ein viertes Deckblatt vom 8. Februar 1991; die Änderung wurde notwendig, weil die Regelung nach § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung auch ihrem Umfang nach zu bestimmen war. Bedenken und Anregungen wurden gegen die Änderung nicht vorgebracht. Der Anregung der Verwaltungsstelle des ehemaligen Reichsbahnvermögens, das Baugrundstück Spessart-

straße Ecke Homburger Straße zugunsten des Wohnungsbaus noch intensiver nutzbar zu machen - vorgeschlagen wurde eine Baukörperausweisung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,8 und einer Grundflächenzahl von 0,56 - konnte wegen der sich daraus ergebenden schlechten Wohnqualität nicht gefolgt werden.

Bei der gleichzeitigen Änderung der Planergänzungsbestimmung 10 handelt es sich nur um eine Klarstellung, aus der keine direkte Betroffenheit und daher auch kein Beteiligungserfordernis herzuleiten war.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan IX-134 setzt in seinem Geltungsbereich in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) im einzelnen unter anderem fest:

1. die Grundstücke Deidesheimer Straße 16 - 18/Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 (teilweise) und Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3 als allgemeines Wohngebiet;
 - 1.1 die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für vier- bis sechsgeschossige bauliche Anlagen sowie durch Bestimmungsmaße die Lage der Baukörper auf den Grundstücken;
 - 1.2 den rückwärtigen Bereich hinter dem geplanten Gebäudetrakt Deidesheimer Straße 16 - 18 als Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage;
 - 1.3 die Freiflächen der Wohnbauflächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen;
 - 1.4 gemäß Planergänzungsbestimmung 1 sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes;

- 1.5 gemäß Planergänzungsbestimmung 2 sind im allgemeinen Wohngebiet der Fläche A (Fläche des geplanten Baukörpers an der Blockecke Homburger Straße/Spessartstraße) im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und ausnahmsweise nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 genannten Nutzungen zulässig;
- 1.6 gemäß Planergänzungsbestimmung 3 sind die Gebäude auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit einem Steildach zu errichten. Bei diesen Gebäuden sind bis zu einem Abstand von 10 m von der Grundstücksgrenze die Traufhöhe und die Dachneigung sowie der Dachüberstand des Gebäudes auf dem angrenzenden Grundstück aufzunehmen;
- 1.7 gemäß Planergänzungsbestimmung 4 darf um den Anschluß zwischen zwei bestehenden Gebäuden zu erreichen, die straßenseitige Traufhöhe nur um das hierfür notwendige Maß verspringen;
- 1.8 gemäß Planergänzungsbestimmung 7 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Spielplätze. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig;
- 1.9 gemäß Planergänzungsbestimmung 9 kann auf der Südseite der baulichen Anlage Deidesheimer Straße 16 - 18 zwischen den (im Bebauungsplan bezeichneten) Punkten B und C gemäß § 23 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, und zwar ausschließlich für Wintergärten;
- 1.10 gemäß Planergänzungsbestimmung 10 ist die Tiefgarage auf dem Baugrundstück Deidesheimer Straße 16 - 18 Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 zugunsten der Baugrundstücke Spessartstraße 14 und Deidesheimer Straße 16 - 18;

2. das Grundstück Homburger Straße 13/19 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke"; als Einrichtung mit örtlicher Bedeutung ist die Festsetzung aus der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Typ 2) entwickelbar;
 - 2.1 die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen unter Angabe der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für einen zwei-beziehungsweise viergeschossigen Baukörper sowie durch Bestimmungsmaße die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück;
 - 2.2 eine überwiegend 10 m breite Fläche (Vorgarten) mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung;
 - 2.3 gemäß Planergänzungsbestimmung 8 kann für die bauliche Anlage auf dem Grundstück Homburger Straße 13/19 unterhalb der Geländeoberfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar ausschließlich für technische Einrichtungen bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977, zugelassen werden;
3. eine Teilfläche des Grundstücks Deidesheimer Straße 16 - 18/ Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 (gegenüber dem Grundstück Homburger Straße 13/19) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Tummelplatz"; die Grünfläche ist von lokaler Bedeutung und somit als Festsetzung aus der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche Typ 2) entwickelbar; sie dient der Deckung des hier bestehenden Bedarfs an öffentlichen Spiel- und Tummelplatzflächen. Gemäß Planergänzungsbestimmung 6 ist die Fläche F G H I K D L M N O P Q R S F (10 m breiter Grenzstreifen entlang den Wohnbauflächen) dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Zu den einzelnen Festsetzungen ist folgendes auszuführen:

- zu 1. Mit der Ausweisung "allgemeines Wohngebiet" wird hier entsprechend dem Planungsziel die vorwiegende Wohnnutzung im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich gesichert.
- zu 1.1 Mit der diffizilen Baukörperausweisung wird den städtebaulichen Vorstellungen sowie der Verordnung über den geschützten Baubereich Rüdeshheimer Platz entsprochen, in der unter anderem gefordert wird, daß sich Neubauten in ihrer Bauweise, Gebäudehöhe sowie Gestaltung der Gebäudefront einschließlich ihrer Eckausbildung in die vorhandene, bis zum 31. Dezember 1939 errichtete Bebauung so einfügen müssen, daß die Eigenart des geschützten Baubereichs nicht beeinträchtigt wird. Die Grobgliederung der straßenseitigen Gebäudefronten wird durch die wechselweise Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen vorgegeben. Insbesondere städtebaulich gewünschte Eckausbildungen sowie die Einhaltung der ortstypischen Vorgartentiefen, die Platz für die zu begründenden Terrassen schaffen sollen, werden durch die Festsetzung der Baulinien gewährleistet. Die geplanten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Deidesheimer Straße 16 - 18/ Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 werden dabei die Baufluchten der bereits bestehenden Wohngebäude aufnehmen. - Die Baukörperausweisung für das Grundstück Homburger Straße 11/Ahrweiler Straße 3 sichert den Bestand.

zu 1.2 und 1.10

Die Gemeinschaftstiefgarage soll die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die künftige Bebauung der Teile des Grundstücks Deidesheimer Straße 16 - 18/Spessartstraße 14/Homburger Straße 14/24 aufnehmen, die dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wurden.

zu 1.3, 1.8 und 2.2

Mit diesen Regelungen soll die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen positiv beeinflusst sowie ein Ausgleich für die hohe bauliche Nutzung der Grundstücke erreicht werden.

zu 1.4 Ausgeschlossen werden dadurch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen. Mit dem Ausschluß der genannten Nutzungen ist die weitgehende Erhaltung der Wohnruhe beabsichtigt und dem Charakter des Gebietes Rechnung getragen.

zu 1.5 Im Erdgeschoß des geplanten Gebäudes Spessartstraße 14 ist primär nur die Einrichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe zulässig. Die Wohnnutzung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden dort auf den Ausnahmeweg verwiesen. Damit sind auch die Belange der Wirtschaft (hier: Einzelhandel und Kleingewerbe) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt worden. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei gewahrt.

zu 1.6 und 1.7

Diese Regelungen sollen die Gestaltung der Dächer und die Anpassung der Traufhöhe dem historischen Ortsbild entsprechend gewährleisten.

zu 1.9 Die Ausnahmeregelung ermöglicht die Errichtung von Wintergärten mit einem Umfang von jeweils 3,0 m x 3,0 m an der südlichen Front des geplanten Gebäudes Deidesheimer Straße 16 - 18. Wegen der Nähe zum Spiel- und Tummelplatz soll anstelle von Balkonen ein Anreiz zur Errichtung von Wintergärten gegeben werden.

zu 2. und 2.1

Der ausgewiesene Baukörper wurde an einem durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelten Entwurf für ein Kindertagesstättengebäude orientiert.

zu 2.3 Hierbei handelt es sich um einen Kellerlichtschacht, der einen Müllaufzug umschließen soll und der die Braugrenze mehr als nur geringfügig überschreitet.

zu 3. Wie unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - erläutert, soll der Spiel- und Tummelplatz unter anderem auch die verhältnismäßig kleine Freifläche der Gemeinbedarfsfläche ergänzen und ein möglichst geringes Störungspotential für die angrenzende Wohnnutzung darstellen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien wurden unter Aufhebung der bisher geltenden Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt. Im Kreuzungsbereich der Ahrweiler- und Homburger Straße wurde zur Verbesserung der Verkehrsübersicht eine Eckabschrägung (Schenkellänge 3 Meter) festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763/GVBl. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), geändert durch Gesetz vom 18. Juni 1992 (GVBl. S. 197), 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:

Kindertagesstätte

In der Investitionsplanung sind für die Errichtung der Kindertagesstätte Baukosten in Höhe von 7 550 000 DM für 1990 bis 1994 (Kapitel 40 30 Titel 710 03) vorgesehen. Die Baumaßnahmen wurden 1991 begonnen.

Spielplatz

- Erwerb des Grundstücks: Die Höhe der Grunderwerbskosten für die etwa 3 600 m² große Grünfläche wird erst nach Abschluß der Vertragsverhandlungen feststehen.
- Baukosten: In der Investitionsplanung sind für 1993 und 1994 insgesamt 800 000 DM (Kapitel 42 04 Titel 716 23) vorgesehen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Die geplanten baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können in geringem Umfang negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt haben. Die mit den vorgesehenen baulichen Anlagen einhergehende Versiegelung des Bodens bewirkt eine verminderte Neubildung des Grundwassers (Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation), die Einschränkung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sowie - aufgrund verminderter Vegetation und harter wärmespeichernder Oberflächen - möglicherweise eine geringe Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas (Temperatur, Luftaustausch, Luftfeuchte). Gegenüber dem bisher geltenden

für alle Grundstücke im Geltungsbereich eine bauliche Nutzung vorsah,
ergibt sich aufgrund der Ausweisung einer Grünfläche - Spiel- und Tummel-
platz - jedoch eine Verbesserung der Situation.

Berlin, den 07.09.92

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen