

Zusammenfassung der

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

zum

Bebauungsplan VII-245

vom 15. Juni 1987

mit den Deckblättern vom 1. September 1988,
vom 10. August 1989 und vom 20. Dezember 2005

für das Grundstück Bismarckstraße 20 (teilweise)

im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,

Ortsteil Charlottenburg

und der redaktionellen Änderungen vom 2. Juni 2006

<u>I. PLANUNGSGEGENSTAND</u>	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Stadträumliche Einordnung	4
2.2 Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Erschließung	4
2.3 Baulasten und Grunddienstbarkeiten.....	5
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.4.1 Verbindliche Bauleitplanung	5
2.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
2.4.3 Bereichs- und Stadtentwicklungsplanung	6
2.4.4 Landschaftsprogramm (LaPro 94)	6
2.4.5 Landschaftsplan VII-L-5	6
<u>II. PLANINHALT</u>	8
1. Planungsvorlauf	8
2. Wesentlicher Planinhalt und Abwägung	11
2.1 Art der baulichen Nutzung	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung	11
2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
2.4 Zahl der Vollgeschosse.....	12
2.5 Bauweise	12
2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
2.7 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinien	12
2.8 Immissionsschutz	12
2.9 Außer Kraft treten festgesetzter Bebauungspläne	13
<u>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUNGSPLANES</u>	14
1. Auswirkungen auf die Umwelt	14
1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung	14
1.2 Eingriff in Natur und Landschaft	14
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	15
<u>IV. VERFAHREN</u>	16
<u>V. RECHTSGRUNDLAGEN</u>	21

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans (1984) war die gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen (festgesetzte Bebauungspläne VII-95 und VII-115) notwendig werdende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (für den Bau einer Sporthalle) für das Friedrich-Fröbel-Haus (Berufsschule für Erzieher sowie für die 1. Staatliche Fachschule für Erzieher Berlin¹⁾) sowie die Neuanlage des Schulsportplatzes (auf dem bisherigen Schulstandort. Damit verbunden war dementsprechend auch eine Erhöhung des Nutzungsmaßes.

Für die Neuanlage des Schulsportplatzes bzw. die Neugestaltung der Außenanlagen sollte die bisher festgesetzte Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ in „Schule und Schulsport“ erweitert werden.

Innerhalb des im Bebauungsplan VII-95 festgesetzten Bereiches mit Bindungen für Bepflanzungen, in dem bereits eine Kennzeichnung für Schulsportzwecke vorhanden war, war nunmehr durch den Bebauungsplan VII-245 vorgesehen, ein Kleinspielfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten anzulegen. Dabei sollte das geplante Spielfeld nicht nur sportliche Aktivitäten im Freien ermöglichen, sondern auch als Übungsgelände im Rahmen der Erzieherausbildung verwendet werden. Außerhalb der Unterrichtszeit sollte die ausnahmsweise Nutzung als Bolzplatz für die Allgemeinheit vorgesehen werden. Dem entsprechenden Fehlbedarf in der Umgebung sollte damit Rechnung getragen und eine bestmögliche Ausnutzung dieses Platzes angesichts der knappen Verfügbarkeit entsprechender Standorte in der Umgebung gewährleistet werden.

Ferner sollte der nördlich des Schulstandortes bestehende Spielplatz entsprechend der Forderung der Spielplatzkommission Charlottenburg und den damaligen Ergebnisse der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg 1 als öffentlicher Spielplatz gesichert werden, um den bisherigen Nutzerkreis zu erweitern und die Versorgung in diesem Bereich zu verbessern.

Die mit dem ursprünglichen Konzept des Bebauungsplan-Entwurfs VII-245 vorgesehene Errichtung einer Sporthalle wurde mit „Planreife-Erklärung“ des Senators für Bau- und Wohnungswesen im November 1988 genehmigt und anschließend realisiert.

Der Bebauungsplan-Entwurf VII-245 ist dann mit Schreiben vom 5. März 1991 vom damaligen Bezirksamt Charlottenburg der damals zuständigen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen auf Grund der damaligen rechtlichen Zuständigkeiten mit der Bitte um Festsetzung vorgelegt worden.

Die dann in Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr umbenannte Senatsverwaltung hatte mit Schreiben vom 4. August 1997 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann, weil insbesondere wegen der Inanspruchnahme der privaten Grundstücke Zillestraße 15 und 17 eine Überprüfung sowie Aktualisierung des Planungserfordernisses, des Planungszieles und des Abstimmungsmaterials erforderlich ist.

¹⁾ Die aktuelle Schulbezeichnung lautet: „1. Staatliche Fachschule für Sozialpädagogik Berlin, Fachoberschule und Berufsschule für Sozialwesen“.

Anschließend ist durch die Änderung der rechtlichen Zuständigkeiten hinsichtlich der Durchführung des Festsetzungsverfahrens diese Aufgabe auf die Bezirke übertragen worden.

Auf Grund der Tatsache, dass im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens für die Errichtung einer Sporthalle gemäß § 33 BauGB durch Erteilung der Planreife die Baugenehmigung erteilt wurde, ist es erforderlich, das Bebauungsplan-Verfahren zum Abschluss zu bringen.

In Anwendung der §§ 233 i. V. mit 244 BauGB wird das Bebauungsplan-Verfahren nach „altem“ Recht fortgeführt.

Unter Berücksichtigung der seitens der damals zuständigen Senatsbauverwaltung geäußerten Bedenken gegen den bisherigen Bebauungsplan-Entwurf und in Folge der inzwischen veränderten städtebaulichen Erfordernisse wurde der Bebauungsplan im wesentlichen dahingehend geändert, dass der Geltungsbereich reduziert wurde und die Zweckbestimmung für die festzusetzende Gemeinbedarfsfläche den tatsächlichen Gegebenheiten und den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen entsprechend angepasst wurde.

In Folge der sich seit der Aufstellung des Bebauungsplans (1987) bis jetzt geänderten städtebaulichen Erfordernisse und vor allem auf Grund der Tatsache, dass der eigentumsrechtliche Erwerb eines Teils des Grundstücks Zillestraße 17 nicht realisiert werden konnte, wurde die bisher vorgesehene Gemeinbedarfsfläche für Schulzwecke reduziert. Auch für die Errichtung eines Bolzplatzes auf dem Schulgelände wurde von der Fachabteilung kein Bedarf aufrechterhalten. Das Erfordernis zwecks Verbesserung der Versorgung an Spielplätzen den bestehenden Spielplatz im rückwärtigen Grundstücksbereich von Bestandsgebäuden an der Leibnizstraße als öffentlichen Spielplatzstandort festzusetzen sowie eine öffentliche Zuwegung zu sichern, war zwischenzeitlich gleichfalls entfallen. Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung weist diesen Spielplatz nicht mehr als öffentlichen Standort aus. Entsprechend konnte der Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-245 um die für die vorgenannten Nutzungen vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Zillestraße 15 und 17 sowie Leibnizstraße 107 – 111 reduziert werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich an der sogenannten Ost-West-Achse Berlins (Heerstraße/Kaiserdamm/Bismarckstraße/Straße des 17. Juni/Unter den Linden) westlich vom Ernst-Reuter-Platz und damit am nördlichen Rand des westlichen Kernbereiches der Hauptstadt.

Das Plangebiet ist durch die umgrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Otto-Suhr-Allee, Leibnizstraße, Bismarckstraße, Kaiser-Friedrich-Straße), durch die nahe gelegene U-Bahn-Station (Deutsche Oper) und durch Buslinien verkehrsmäßig hervorragend angeschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha (Teilfläche des Grundstückes Bismarckstraße 20 sowie Verkehrsfläche der Bismarckstraße bis zur Straßenmitte).

2.2 Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Erschließung

a) Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Bismarckstraße 20 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

b) Vorhandene Bebauung und Nutzung

Auf dem Grundstück Bismarckstraße 20 befindet sich das Friedrich-Fröbel-Haus (Berufsfachschule/Staatliche Fachschule) mit der inzwischen fertig gestellten und in Betrieb genommenen Sporthalle.

c) Erschließung

Das Grundstück Bismarckstraße 20 ist verkehrlich erschlossen. Es sind alle erforderlichen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vorhanden.

2.3 **Baulasten und Grunddienstbarkeiten**

Für das Grundstück Bismarckstraße 20 besteht eine Baulast-Eintragung vom 20. 8. 1980. Danach ist eine (durch die Eintragung) genau bestimmte Fläche des Grundstücks Bismarckstraße 20 zu Gunsten der Grundstücke Bismarckstraße 23-32 und Zauritzweg 1, 5, 7 und 9 als Feuerwehrezufahrt zur Verfügung zu stellen.

Die Baulast-Eintragung wird im Bebauungsplan abgedeckt durch die Eintragung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der Flächenbezeichnung „A“.

Grunddienstbarkeiten bestehen keine mehr.

2.4 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

2.4.1 Verbindliche Bauleitplanung

1. Der durch die Verordnung vom 9. Februar 1970 (GVBl. S. 404) festgesetzte Bebauungsplan **VII-95** für die Grundstücke Bismarckstraße 20 – 22 (teilweise), Zauritzweg 2/14 (teilweise), 16/18 und Zillestraße 13/21 trifft für den im Geltungsbereich des Bebauungsplan VII-245 Grundstücksteil folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – mit einer Baukörperausweisung und mit einer nicht überbaubaren Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gemäß der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen der Begrünungspflicht sind vorgesehen für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen.
- Festsetzung einer Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger.

2. Der durch Verordnung vom 24. Mai 1969 (GVBl. S. 593) festgesetzte Bebauungsplan **VII-115** für die Grundstücke Bismarckstraße 20-22 (teilweise), 23-30, Krumme Straße 73-81, Zillestraße 23/48 und Zauritzweg 1/9 und 2/14 (teilweise) trifft für den vom Bebauungsplan VII-245 berührten Teil folgende wesentliche Festsetzungen:

- Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – mit einer Baukörperfestsetzung, zum Teil mit Luftgeschoss und nicht überbaubare Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gemäß der Planergänzungsbestimmung Nr. 4 gärtnerisch anzulegen und

zu unterhalten. Ausnahmen der Begrünungspflicht sind vorgesehen für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen.

- Festsetzung einer Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger.

3. Für beide vorgenannten Bebauungspläne wurden durch den am 9. Juli 1971 festgesetzten Bebauungsplan **VII-A** die Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 umgestellt.

2.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im **Flächennutzungsplan** (Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) befindet sich das Grundstück Bismarckstraße 20 im Bereich des 40m breiten Streifens entlang der Bismarckstraße mit dem die gemischte Baufläche M1 dargestellt wird; die dahinter liegende Fläche ist als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Zum Schutz der Umwelt ist die Beschränkung für das Gebiet als „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ eingetragen.

In Anbetracht der geringen Größe der Gemeinbedarfsfläche ist die Entwickelbarkeit aus dem FNP entsprechend dem 1. Entwicklungsgrundsatz des Flächennutzungsplanes gegeben. Die 3-ha Grenze wird erheblich unterschritten. Die Darstellung als gemischte Baufläche M1 schließt weiterhin von der Art der baulichen Nutzung zentrale Einrichtungen und Standorte ein. Der Bebauungsplan VII-245 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4.3 Bereichs- und Stadtentwicklungsplanung

Der am 22. November 2005 aufgestellte Entwurf des Bereichsentwicklungsplans für Charlottenburg-Wilmersdorf stellt das Grundstück Bismarckstraße 20 als „Gemeinbedarfsfläche“ mit Zweckbestimmung „Schulstandort“ dar.

In den vorliegenden Stadtentwicklungsplänen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für das Plangebiet keine spezifischen Planungsvorgaben formuliert.

2.4.4 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Nach dem Landschaftsprogramm vom 29. 7. 1994, zuletzt geändert am 21. 9. 2004, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des „Siedlungsgebietes“ mit dem Schwerpunkt Entsiegelung.

Demnach ist bei Neuplanungen bei der Abwägung von Belangen mit zu berücksichtigen:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

2.4.5 Landschaftsplan VII-L-5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem im Bereich des am 14. 12. 2000 festgesetzten Landschaftsplanes VII-L5. Danach gilt für den Geltungsbereich die Festsetzung eines Ziel-BFF von 0,6.

Auf Grund des Verfahrensstandes des Bebauungsplanes und der durch „Planreife-Erklärung“ genehmigten und erfolgten Bebauung stehen die Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht im Widerspruch zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

II PLANINHALT

1. Planungsvorlauf (s.a. Pkt. I. 1.)

Mit den Bebauungsplänen VII-95 und VII-115 wurden u.a. das Grundstück Bismarckstraße 20 sowie die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Zillestraße 15 und 17 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Das Schulgebäude wurde durch eng gefasste Baugrenzen als ein-, drei- und viergeschossiger Baukörper ausgewiesen. Die verbleibende Fläche wurde als nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Bebauungspläne VII-95 und VII-115 wurde der Bereich des ehemaligen bzw. entwidmeten Zauritzweges zwischen der Bismarckstraße und dem Zauritzweg für den Fahrverkehr aufgehoben. Die dadurch frei werdende Fläche wurde als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt und war für die Flächenerweiterung der damaligen Hedwig-Heyl-Oberschule, jetzt Friedrich-Fröbel-Haus (Berufsschule) bestimmt. Der größte Teil dieser Fläche dient der Sicherung einer Fußgängerverbindung zwischen dem Zauritzweg und der Bismarckstraße sowie als Zufahrtsmöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger versehen. Die hierfür erforderlichen öffentlich-rechtlichen Sicherungen dieser Rechte wurden in den Bebauungsplänen VII-95 und VII-115 getroffen – Planergänzungsbestimmung Nr. 3 des Bebauungsplans VII-95 bzw. Nr. 5 des Bebauungsplans VIII-115 – und wurden im Entwurf zum Bebauungsplan VII-245 übernommen.

Da durch die nun angestrebte Errichtung einer Sporthalle die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan VII-245 soll den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche erweitern und das hierfür erforderliche Nutzungsmaß festsetzen. Der Neubau einer Sporthalle wurde erforderlich, da sich bisher der Sportunterricht der Berufsschule/Staatl. Fachschule für Erzieher auf mehrere umliegende Sporthallen verteilte. Die Mitnutzung einer schulfremden Sporthalle in der Pestalozzistraße, in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 60% der Sportstunden stattfanden, entfiel durch den Umbau dieser Halle. Die ordnungsgemäße Durchführung des Sportunterrichts erforderte den Neubau der Sporthalle auf dem Schulgrundstück nicht nur aus Gründen der Zweckmäßigkeit, sondern auch weil innerhalb des Bezirks keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden waren.

Ferner sollte der nördlich des Schulstandortes bestehende Spielplatz entsprechend der Forderung der Spielplatzkommission Charlottenburg und den damaligen Ergebnissen der Bereichsentwicklungsplanung Charlottenburg 1 als öffentlicher Spielplatz gesichert werden, um den bisherigen Nutzerkreis zu erweitern und die Versorgung in diesem Bereich zu verbessern.

Die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Zillestraße 15 und 17 sind bereits in dem am 9. Februar 1970 festgesetzten Bebauungsplan VII-95 als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen worden, um sie für öffentliche Zwecke erwerben und nutzen zu können.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Spielplatzes wäre eine Verwaltungsvereinbarung erforderlich geworden, die die Zuwegung für eine Spielplatzunterhaltung und die Wasserversorgung durch die Abt. Bauwesen über die Fläche für Gemeinbedarf – Schule und Schulsportplatz – gewährleistet hätte.

Die bestehende Regelung der Zugänglichkeit für die Spielplatznutzer von der Leibnizstraße über die Grundstücke der Wohnanlage Leibnizstraße 103-111 sollte

beibehalten und planungsrechtlich durch die Ausweisung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer zu belasten ist, gesichert werden.

Darüber hinaus sollte im Bereich des Schulgeländes im Zuge des ehemaligen Zauritzweges die Durchgängigkeit zwischen Zillestraße/Zauritzweg und Bismarckstraße entsprechend den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne VII-95 und VII-115 gesichert werden.

Mit der Neugestaltung des Schulstandortes durch den Bebauungsplan VII-245 sollte eine Bebauungsmöglichkeit für den Neubau einer Sporthalle im Bereich der bisher nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks der Berufsschule/Staatl. Fachschule für Erzieher den zwischenzeitlich weiterentwickelten schulischen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Der Berufsschule/Staatl. Fachschule für Erzieher (VII, 02 OBF/01 F) standen für den Schulsport weder gedeckte Übungsräume noch Sportanlagen im Freiflächenbereich zur Verfügung. Zur Durchführung eines fachgerechten Unterrichts wurden am Ort zwei gedeckte Übungsräume (= 1 Großturnhalle) und ein Kleinspielfeld (22 x 44 m) als notwendig errichtet.

Nach den dem Senator für Schulwesen, Berufsausbildung Sport – VB – vorliegenden Erhebungen zum Sportanlagenentwicklungsplan (SPAP) bestand für den Bezirk Charlottenburg zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein nachgewiesener Fehlbedarf von 10 voll wettkampfgerechten Sporthallen. Während Charlottenburg im SPAP – A- Teil 1 Ziffer 3.1.4 S. 38/39 beim Gesamtvergleich der gedeckten Sportflächen in den Bezirken an 6. Stelle stand, ergab sich beim Vergleich pro Kopf der Bevölkerung und nach der Anzahl der in Wettkämpfen aktiv tätigen Mannschaften der 8. Platz im Bezirksvergleich. Im Vergleich der aktiven Sportler mit der vorhandenen gedeckten Sportfläche stand Charlottenburg sogar nur an 9. Stelle.

Im Interesse einer sparsamen Haushaltswirtschaft und wegen des Mangels an geeigneten Baugrundstücken im Citybereich war es notwendig, den Ausgleich des Fehlbedarfs an Sporthallen soweit wie möglich durch Erweiterung des für den reinen Schulbedarf ausgerichteten Standortes herbeizuführen.

Aus den vorstehenden Gründen wäre im vorliegenden Fall an sich die Errichtung einer Sporthalle mit einer nutzbaren Fläche von 27x45 m (DIN 18036 Teil 1) sinnvoll und zweckmäßig gewesen, jedoch ließ allein schon die geringe Standortgröße eine Maßnahme mit einem derartigen Volumen und der daraus resultierenden großen Flächenintensität nicht zu.

Zwischen den im Bezirk beteiligten Verwaltungen und dem Senator für SchulSport bestand Einigkeit darüber, dass unter diesen Umständen die Reduzierung der nutzbaren Sportfläche auf das Mindestmaß von 22 x 44 m als ein noch vertretbarer Kompromiss anzusehen war.

Die für die ordnungsgemäße Durchführung der pädagogischen Aufgaben erforderliche Schulsport-Freifläche sollte auf der nicht überbaubaren Fläche im nördlichen Grundstücksbereich angelegt werden, wie es im wesentlichen im Bebauungsplan VII-95 vorgesehen war. Eine sinnvolle Nutzung dieses Bereiches setzte gemäß der ursprünglichen Planung die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-95 rechtlich zulässige Inanspruchnahme privater, zum Teil gewerblich genutzter Grundstücksflächen voraus. Da anders nicht den öffentlichen Belangen des Bildungswesens hinreichend Rechnung getragen werden konnte, sollte diesen gegenüber den privaten Interessen, die auch an anderer Stelle verwirklicht werden können, der Vorrang gegeben werden. Die dadurch entstehenden nachteiligen Auswirkungen, insbesondere im wirtschaftlichen Bereich sollten u.a. durch soziale Maßnahmen ausgeglichen werden.

Es war vorgesehen, ein Kleinspielfeld (22x44 m) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Kunststoffbelag) anzulegen. Dabei sollte das geplante Spielfeld nicht nur sportliche Aktivitäten im Freien ermöglichen, sondern auch als Übungsgelände im Rahmen der Erzieherausbildung verwendet werden; außerhalb der Unterrichtszeit war die Bereitstellung als sogenannter „Bolzplatz“ vorgesehen, um entsprechendem Fehlbedarf in der Umgebung Rechnung zu tragen und die bestmögliche Ausnutzung dieses Platzes angesichts der knappen Verfügbarkeit entsprechender Standorte in der Umgebung zu gewährleisten.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass die für die Errichtung des Kleinspielfelds erforderliche Übertragung (vom privaten Eigentümer an die öffentliche Verwaltung) des rückwärtigen Teils des Grundstücks Zillestraße 17 auf Grund nicht zur Verfügung stehender Haushaltsmittel nicht realisierbar ist.

Dementsprechend wurde das Bebauungsplan-Verfahren seit Februar 1999 nicht mehr aktiv weiter betrieben. Seitdem wurde ein Bedarf für die vorgenannte Einrichtung nicht mehr deklariert. Der Bedarf an einer Festsetzung des bestehenden Spielplatzes auf den hinteren Grundstücksflächen der Grundstücke Leibnizstraße 107 – 111 als öffentlichen Spielplatzstandort sowie der Sicherung einer Zuwegung ist gleichfalls entfallen.

Dementsprechend wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf am 3. Januar 2006 im wesentlichen wie folgt geändert:

- Der Geltungsbereich wurde reduziert.
- Demzufolge war die Beschreibung des Geltungsbereiches im Titel des Bebauungsplanes zu ändern.
- Die Zweckbestimmung für die festzusetzende Gemeinbedarfsfläche wurde den tatsächlichen Gegebenheiten und den aktuellen städtebaulichen Erforderlichkeiten entsprechend angepasst.
- Auf Grund des reduzierten Geltungsbereiches und der geänderten Erforderlichkeiten entfallen die bisherigen textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Sicherung der Durchwegung zum geplanten Spielplatz), Nr. 6, (Ermöglichung der Einrichtung eines Bolzplatzes) und Nr. 7 (Sicherung von lärmmindernden Maßnahmen wegen des geplanten Bolzplatzes).
- Im Zuge der mit dem 3. Deckblatt vorgenommenen Änderungen wurden auch einige formale Planinhalte den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2. Wesentlicher Planinhalt und Abwägung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-245 gelegene Teilfläche des Grundstücks Bismarckstraße 20 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ festgesetzt.

Für die raumprogrammatische Ausstattung der Schuleinrichtung und damit für die ordnungsgemäße Durchführung der pädagogischen Aufgabe gemäß der schulaufsichtlichen Richtlinien der Schule (Rahmenplan, Stundentafeln des Landeschulamtes) ist die Errichtung der inzwischen errichteten Sporthalle erforderlich. Die Sporthalle steht ebenfalls für eine außerschulische Nutzung zur Verfügung.

Die über die Belange des Schulsports hinausgehende Nutzung ist begründet durch den tatsächlichen Bedarf durch Sportvereine. Da die Ausstattung im Bezirk nicht ausreicht und finanzielle Mittel für Neubauten nicht bereitgestellt werden können, besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Schulsportanlagen außerhalb der Schulzeiten auch dem Vereinssport zur Verfügung zu stellen. Hierdurch wird den wesentlichen Zielvorstellungen (Berücksichtigung des Allgemeinwohls, der Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) entsprochen. Darüber hinaus wird damit der Vorgabe der Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport (Schreiben -IID- vom 3. April 1995) bezüglich der Zulassung außerschulischer Nutzung Rechnung getragen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird innerhalb des Baufensters mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grund der inzwischen tatsächlich vorhandenen baulichen Gegebenheiten (die Sporthalle wurde über eine „Planreife-Erklärung“ genehmigt und errichtet /s. a. unter Verfahren) und der Reduzierung des Geltungsbereiches.

Der nunmehr festzusetzende Höchstwert der baulichen Ausnutzung ist im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken vergleichsweise niedrig und liegt unterhalb der in der Innenstadt üblichen Dichtewerte.

Es wird darüber hinaus auf den Teilen der Gemeinbedarfsfläche an der Bismarckstraße (westlicher Bereich) und am Zauritzweg das Erdgeschoss als Luftgeschoss sowie die Fläche eines brückenartigen Verbindungsbauwerks bzw. eines Anbaus jeweils im II. - IV. Vollgeschoss als Baukörperausweisung festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 1 und 2).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-, Schul- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt, indem die an das Grundstück und an seine Bebauung zu stellenden allgemeinen Anforderungen nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an die baulichen Anlagen durch die Bauordnung für Berlin sowie den Forderungen aus den Schulgesetzen.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baukörperausweisungen und durch die Abgrenzung eines Baufeldes werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen definiert.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 4 begrenzt.

Damit sollte sich der Neubau der Sporthalle unter Berücksichtigung des Bestandes (Schulgebäude) in die umgebende Höhenentwicklung einfügen.

Die inzwischen errichtete Sporthalle nutzt die maximale Höhenbegrenzung in Folge „Tieferlegung“ des Erdgeschosses aber nicht aus.

2.5 Bauweise

Der Bestand ist straßenbegleitend in geschlossener Bauweise errichtet worden, während die Sporthalle und die Hofbebauung mit Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden errichtet wurden.

Von der Festsetzung der Bauweise innerhalb des Baufensters wird daher abgesehen.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Sie darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Hierdurch werden insbesondere die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sowie die fußläufige Verbindung zwischen Bismarckstraße und Zauritzweg gewährleistet.

2.7 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinien

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Die Straßenbegrenzungslinien werden aus den festgesetzten Bebauungsplänen VII-95 und VII-115 übernommen.

2.8 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Die textliche Festsetzung gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch Heizungsanlagen hervorgerufen werden können. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung gemäß FNP.

2.9 Außer Kraft treten festgesetzter Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Durch die textliche Festsetzung wird die Rechtsgültigkeit vorheriger Festsetzungen ausdrücklich aufgehoben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan VII-245 unterliegt nicht den seit dem 3. August 2001 geltenden Anforderungen hinsichtlich der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil er vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist (§ 245c Abs. 2 BauGB). Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1. Mai 1993 geltendem § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Fassung 25. März 2002; § 21) muss die Gemeinde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit über die Kompensation etwaiger Eingriffe abschließend entscheiden.

Von der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 2 BauGB wird kein Gebrauch gemacht. Demzufolge ist hier § 1a BauGB für die abschließende Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Reale bzw. planungsrechtliche Ausgangslage:

Im Plangebiet herrscht Baurecht aufgrund der festgesetzten Bebauungspläne VII-95 und VII-115. Der Bebauungsplan erweitert zwar im Vergleich zu den Festsetzungen der Bebauungspläne VII-95 und VII-115 den überbaubaren Bereich (Fläche der Sporthalle) und erhöht den zulässigen Versiegelungsgrad, jedoch handelt es sich bei den für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen nicht um naturräumlich bemerkenswerte oder besonders schützenswerte Flächen

Bezogen auf die jetzige Fläche des "Baugrundstücks" Bismarckstraße 20 (teilweise) betrug die GRZ mit der vorhandenen Bebauung (Schulgebäude und Überbauung Zauritzweg) rd. 0,3.

Mit dem Zuwachs durch die Sporthalle ergibt sich eine GRZ von rd. 0,4.

Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben.

Im übrigen ist festzuhalten, dass durch die Beschlussfassungen im Laufe des Verfahrens klar zum Ausdruck gekommen ist, dass im Interesse der Allgemeinheit dem Belang der Fachschul-Ausbildung Vorrang eingeräumt wurde gegenüber dem Belang der Freihaltung naturräumlich ähnlicher Flächen innerhalb einer festgefügt innerstädtischen Bebauung. Von der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wurde aus diesem Grund abgesehen. Der Nachverdichtung des bestehenden Schulstandortes wurde im Rahmen der Abwägung Vorrang gegeben.

Mit dem Neubau der Sporthalle verbundene Baumfällungen wurden nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Regelungen.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Baumaßnahme „Neubau einer Sporthalle und Erweiterung der Außenanlagen“ war in der Investitionsplanung 1987 bis 1991 unter Kapitel 3740 Titel 701 00 mit

8.900.000,00 DM veranschlagt. Die Hochbaumaßnahme sowie die Begrünung der nicht bebauten Flächen wurde inzwischen abgeschlossen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

IV VERFAHREN

Der **Beschluss** des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin vom 11. Februar 1986 **über die Aufstellung des Bebauungsplans** VII-245 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 7. März 1986 auf Seite 376 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der **Bürgerbeteiligung** nach § 2a Abs. 2 und 3 Bundesbaugesetz hat das Bezirksamt gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979, geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 getroffen.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz fand in der Zeit vom 10. März 1986 bis 15. April 1986 statt.

Das Ergebnis der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Die **Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange** sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) ist gemäß § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 19. 8. bis 15. 10. 1986 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Die **öffentliche Auslegung des Bebauungsplans** (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 22. Juni 1987 bis 24. Juli 1987 ist am 12. Juni 1987 im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 auf Seite 790 fristgerecht bekannt gemacht sowie in den Tageszeitungen (BZ, Berliner Morgenpost und Tagesspiegel) am 12. 6. 1987 veröffentlicht worden.

Während der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan von 22 Personen eingesehen. Im Rahmen der Beteiligung erfolgten drei schriftliche Eingaben. Die Eingaben, von einem betroffenen Gewerbebetrieb und den Verbänden der Industrie- und Handelskammer zu Berlin und der Handwerkskammer Berlin, richten sich gegen die Inanspruchnahme der rückwärtigen privaten Grundstücksflächen. Die in den Schreiben geforderte Verkleinerung des Schulstandortes um die Flächen der privaten Grundstücke konnte zu diesem Zeitpunkt nicht gefolgt werden. Es war für die ordnungsgemäße Durchführung der pädagogischen Aufgabe der Schule unverzichtbar, dass die Schulsport-Außenanlage im nördlichen Grundstücksbereich angelegt wird. Eine sinnvolle Nutzung dieses Bereiches erschien zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, ohne die bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplans VII-95 rechtlich zulässige Inanspruchnahme privaten, zum Teil gewerblich genutzter Grundstücksflächen. Da anders nicht den öffentlichen Belangen des Bildungswesens hinreichend Rechnung getragen werden kann, sollte diesen gegenüber der privaten Interessen, die auch an anderer Stelle verwirklicht werden können, Vorrang gegeben werden. Die zwischenzeitlichen Verhandlungen mit dem Gewerbetreibenden hatten ergeben, dass eine Verlagerung des Betriebs möglich erschien.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hatte für den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes VII-245 somit keine Auswirkungen. In der weiteren Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurden erneut die Belange der Anwohner aufgegriffen. Für die weitere Konfliktbewältigung wurden die vom Schulstandort bzw. vom Bolzplatz ausgehende Lärmbelästigung untersucht.

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 409 fasste das **Bezirksamt** Charlottenburg am 20. 9. 1988 einen **Änderungsbeschluss**, um das Planungskonzept des Bebauungsplanes auf Grund eines Immissionsschutzgutachtens sowie neuer rechtlicher Anforderungen an die Bebauungstiefenregelung zu textlichen Festsetzungen zu ändern. Grundlage bildet der Entwurf des Bebauungsplanes vom 15. 6. 1987 in Verbindung mit dem Deckblatt vom 1. 9. 1988.

Die damaligen Änderungen sind nicht mehr relevant für den Inhalt des nunmehr festzusetzenden Bebauungsplanes. Daher ist eine Begründung für die Änderungen (Aufgabe der Bolzplatznutzung und die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Bebauungstiefe für den Schulstandort entbehrlich.

Der Änderungsbeschluss hatte zur Folge, dass eine **erneute** (eingeschränkte) **öffentliche Auslegung** zu den im Deckblatt vom 1. September 1988 enthaltenen geänderten Festsetzungsinhalten durchgeführt wurde. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 7. November 1988 bis 9. Dezember 1988 stattgefunden und ist am 28. Oktober 1988 im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 auf Seite 1687 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 11. Dezember 1987) sowie am 28. Oktober 1988 in den Tageszeitungen veröffentlicht worden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden fünf schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Diese betreffen (erneut) die Inanspruchnahme von Privatflächen sowie die Bolzplatznutzung.

Aufgrund der Bedarfslage und des Ergebnisses der eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie der jüngsten Rechtsprechung sollte im weiteren Verfahren an der ausnahmsweisen zulässigen Bolzplatznutzung auf Teilen der Schulsportaußenfläche festgehalten werden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Abstimmungen mit den Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen und für Stadtentwicklung und Umweltschutz war im Hinblick auf den von Gutachter ergänzend ermittelten Gesamtbeurteilungspegel der Bolzplatz als gebietsverträglich anzusehen und für die Anwohner auch zumutbar, wenn die geforderten Immissionsschutzvorkehrungen, hier die Errichtung einer 4,0 m hohen Schallschutzwand, realisiert werden.

Daher fasste das **Bezirksamt** am 8. 5. 1990 einen **erneuten Beschluss zur Änderung** des Bebauungsplanes. Für den Schulstandort sollte die ausnahmsweise Zulässigkeit der ursprünglich beabsichtigten Bolzplatznutzung beibehalten werden.

Hieran anschließend war wiederum eine **erneute** (eingeschränkte) **öffentliche Auslegung** zu den mit Deckblatt vom 10. August 1989 geänderten Festsetzungen (Zulässigkeit einer ausnahmsweise zulässigen Bolzplatznutzung auf einem Kleinspielfeld der Schulsportaußenanlage) erforderlich. Die Beteiligung hat in der Zeit vom 25. Juni 1990 bis 27. Juli 1990 stattgefunden und ist am 15. Juni 1990 im Amtsblatt für Berlin Nr. 30 S. 994 fristgerecht bekannt gemacht worden (§ 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 11. Dezember 1987) sowie am 15. Juni 1990 in den Tageszeitungen (Tagesspiegel, Morgenpost) veröffentlicht worden. Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens zum Deckblatt wurden vier schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Diese betreffen (erneut) die Inanspruchnahme von Privatflächen sowie die Bolzplatznutzung und den Kinderspielfeldplatz. Hieraus ergaben sich keine Planänderungen.

Auf Antrag des Bezirksamtes Charlottenburg hat der Senator für Bau- und Wohnungswesen mit Schreiben vom 30. November 1988 bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Erklärung der **Planreife gemäß § 33 BauGB** für das Vorhaben auf dem Grundstück Bismarckstraße 20 (Errichtung einer Sporthalle) vorliegen.

Die **Bezirksverordnetenversammlung** des Bezirks Charlottenburg hat dem Bebauungsplan VII-245 mit den Deckblättern vom 1. September 1988 und vom 10. August 1989 gem. § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in der Fassung vom 11. Dezember 1987 am 21. Februar 1991 mit dem Beschluss Nr. 537 auf Drucksache Nr. 1685 **zugestimmt**.

Im Zeitraum 1991 bis 1999 erfolgte im Zusammenhang mit der Rechtsprüfung mehrfach eine Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme von Teilflächen des Grundstückes Zillestraße 17. Daraufhin ruhte das Bebauungsplan-Verfahren.

Ende 2005 fand, in Anbetracht der inzwischen erheblich geänderten Rahmenbedingungen, eine erneute Überprüfung der Planungsziele und -inhalte statt.

Dementsprechend fasste das **Bezirksamt** Charlottenburg-Wilmersdorf am 3. Januar 2006 den Beschluss, den **Bebauungsplan-Entwurf** zu **ändern**.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-245 wurde reduziert. Dementsprechend wurde auch die Beschreibung des Geltungsbereiches im Titel des Bebauungsplanes geändert. Die Planung bezieht sich nunmehr nur noch auf eine Teilfläche des Grundstückes Bismarckstraße 20. Die Einbeziehung von Flächen in Privateigentum wurde als Planungsziel aufgegeben, da die erforderliche Grundstücksübertragung von der zuständigen Fachverwaltung auf Grund fehlender Mittel nicht durchgeführt werden konnte.

Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für Berlin am 17. Februar 2006, Nr. 8, S. 637 bekannt gemacht.

Im Zusammenhang mit der Reduzierung des Geltungsbereiches erfolgte zugleich eine Aktualisierung der textlichen Festsetzungen sowie der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche und einiger Formalien des Bebauungsplanes (im wesentlichen Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen) Die Änderungen wurden auf dem 3. Deckblatt vom 20. Dezember 2005 eingetragen.

Durch die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher konnte von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs abgesehen werden.

Die Auswahl der betroffenen Öffentlichkeit, die über die Änderung des Bebauungsplanes informiert wurde, wurde beschränkt auf die von der Änderung des Geltungsbereiches und der Zulassung der außerschulischen Nutzung der Sporthalle direkt betroffenen Eigentümer.

Aus der Beteiligung der privaten Eigentümer ergaben sich keine Hinweise oder Bedenken.

Der Eigentümer des Grundstückes Bismarckstraße 20, die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport sprach sich einer schriftliche Stellungnahme gegen die vorgesehene Reduzierung des Geltungsbereiches aus. Die Schulverwaltung

begründete ihre Auffassung damit, dass auf diese Flächen für schulische Zwecke nicht verzichtet werden kann. Ferner ist beabsichtigt, die fehlenden Schulsportanlagen in Abhängigkeit von der Finanzierbarkeit mittel- bis langfristig zu realisieren.

Dem ist folgendes entgegenzuhalten:

- Die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs ändert nichts an den eigentumsrechtlichen Verfügungsmöglichkeiten über das Gesamtgrundstück Bismarckstraße 20.
- Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs entlassene Grundstücksteilfläche kann nach wie vor für schulische Zwecke genutzt werden.
- Die Grundstücksteilfläche verbleibt im Eigentum der Schulverwaltung und schon allein auf Grund des Bestandsschutzes ergeben sich für die schulische Nutzung keine Änderungen.
- Darüber hinaus gilt für die entlassene Fläche als rechtskräftiges Planungsrecht weiterhin der am 9. 2. 1970 festgesetzte Bebauungsplan VII-95.
- Demnach befindet sich die entlassene Grundstücksteilfläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und der Bestimmung als nicht überbaubare Fläche mit Bindung für Bepflanzung. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der entlassenen Grundstücksteilfläche eine weiträumige Fläche mit der Eintragung als „Spielfeld“.
- Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass es für die Umsetzung des früheren Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich gewesen wäre (neben dem erfolgten Ankauf eines Grundstücksanteils des Grundstücks Zillestraße 15) auch noch einen Anteil des Grundstücks Zillestraße 17 zu erwerben. Da ein einvernehmlicher Ankauf nicht möglich war, hätte der erforderliche Grundstücksanteil durch ein Enteignungsverfahren übereignet werden müssen. Dieses Vorhaben ist vom damalig zuständigen Bezirksamt Charlottenburg nach erster Antragstellung eingestellt worden, da seitens des Landesschulamtes die Mittel für den Grunderwerb und die Baumaßnahme nicht zur Verfügung gestellt wurden (siehe Schreiben Grund 11 85.06 vom 18. 12. 1996 an die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit Kopie an LSA -IC 36-).
- Um das Bebauungsplan-Verfahren nunmehr abschließen zu können, war es daher erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend zu reduzieren.

Aufgrund der vorangehend dargestellten Entgegnungen ergeben sich keine Änderungen des Planinhaltes.

Im Rahmen der Überarbeitung für die Festsetzung erfolgte noch eine Anpassung der Geschossflächenzahl im Planbild.

In Folge der Reduzierung des Geltungsbereiches war der bisher ausgewiesene GFZ-Wert von 1,0 auf 1,2 zu ändern. Die GRZ von 0,4 blieb erhalten, da sie nach den bisherigen Berechnungen nicht ausgeschöpft wurde. Aus der Änderung des GFZ-Wertes ergeben sich keine nachteilige Auswirkungen auf das Baugrundstück und die anliegend benachbarten Grundstücke.

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Demzufolge sind

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 BauGB und
- der Hinweis während der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf umweltbezogenes Informationsmaterial

nicht erforderlich.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (GVBl. I S. 2253) in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1827).

Berlin, den 7. März 2006

THIEMEN

Bezirksbürgermeisterin

GRÖHLER

Bezirksstadtrat

Aufgestellt: Berlin, den 2. Juni 2006

Latour

Baudirektor