

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
II C 25-6142/ VII-190
Telefon: (9020) 5223

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VII-190
im Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-190 im Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Vom 28. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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), 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), in der bis zum Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel XI Absatz 1 des Verwaltungsreformgesetzes wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VII-190 vom 20. Dezember 1984, mit Deckblättern vom 20. Dezember 1989; 8. Juni 1992 und 12. November 1992, für die Grundstücke Schustehrusstraße 43, Schustehruspark, Kaiser-Friedrich-Straße 10, Hebbelstraße 1 - 4, 5 - 7 und 13 - 14, Haubachstraße 41, Fritschestraße 80 und 21, Zillestraße 114, Schloßstraße 45 - 53 und 56, Am Parkplatz 1/11 und 6/8, für die Straße Am Parkplatz und für Abschnitte der Hebbelstraße und der Fritschestraße im Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bau-

Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241) geltenden Fassung in Verbindung mit Artikel XI Abs. 1 des Verwaltungsreformgesetzes unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

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

Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VII-94 im Bezirk Charlottenburg vom 17. Oktober 1960 (GVBl. 1960 S. 1083) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Das Plangebiet liegt im Zuge eines ehemaligen Torfgrabens, der schon in den Jahren 1885 - 1911 überwiegend mit Wohngebäuden bebaut wurde. Die seinerzeit nicht in allen Fällen genügend durchgeführte Absicherung gegen Baugrundveränderungen

führte bereits in den Jahren 1911/12 zu Senkungen und Rissen in den Gebäuden, die durch entsprechende Maßnahmen wie Abstützungen etc. ein weiteres Bewohnen der Gebäude ermöglichten.

Im Gebiet des sog. "Nassen Dreiecks" musste dann zu Beginn der 70er Jahre die vorhandene Bausubstanz abgeräumt werden, da schwere Bauschäden im bereits durch Setzung gefährdeten Bereich des Charlottenburger Torfgrabens (tragfähiger Boden bis zu 27 m unter der Geländeoberfläche) auftraten.

Gewerbliche Zwischennutzungen, Brachflächen und zwischenzeitlich angelegte öffentliche Einrichtungen (Sportplatz, BEWAG-Umspannwerk) kennzeichneten die unbefriedigende Situation, die zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geführt hatte.

Der geplanten Neugestaltung ging ein städtebaulicher Wettbewerb voraus. Aufgabe des Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, vor allem in Hinsicht auf Flächendisposition und Freiflächengestaltung unter Einbeziehung folgender Planungsziele:

- Sicherung des Schulstandortes Schustehrusstraße
- Standortfestlegung für eine Doppel-Großturnhalle auf dem Schulgrundstück
- Anlegen von kombinierten Pausen- und Sportflächen auf dem erweiterten Schulgrundstück
- Sicherung einer öffentlichen Kindertagesstätte
- Sicherung einer privaten Kindertagesstätte
- Städtebauliche Aufwertung der Schloßstraße in funktionaler und architektonischer Hinsicht
- Erweiterung und qualitative Verbesserung der öffentlichen Grün-, Frei-, Spiel- und Sportflächen
- Entwicklung eines Erschließungs- und Fußwegekonzeptes
- langfristige Neuordnung der vorhandenen Wohnsubstanz.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele und zur Ermöglichung einer umfänglichen Interessenabwägung war die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Dies gilt auch für die einzige noch nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzten Fläche Zillestraße 114/ Hebbelstraße 13-14:

Der vorgesehene Sportplatz ist Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes entsprechend der Bereichsentwicklungsplanung, das hier eine Freiflächengestaltung gewährleistet mit der damit verbundenen, gewollten Aufwertung der Schlossstrasse in funktionaler und architektonischer Hinsicht bei Erweiterung und Verbesserung der öffentlichen Grün-, Frei-, Spiel- und Sportflächen. Eine besondere Berücksichtigung bei der Frage der zukünftigen Nutzung ist hier der schwierigen Gründungssituation beigemessen worden, weil der Torfgraben genau unterhalb des o. a. Grundstücks liegt. Nur der einstimmig gewählte 1. Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs kam dem soeben beschriebenen städtebaulichen Leitbild mit dem Angebot einer öffentlichen Nutzung nahe, indem konsequent die historische Achse der Hebbelstrasse auf die Luisenkirche ausgerichtet wurde und damit eine Stadtplatz / Spielfeldsituation festgelegt werden konnte. Eine Bebauung war auch nach dem Wettbewerb nicht vorgesehen.

Es wurde vielmehr festgestellt, dass die Schlossstrasse im wesentlichen von weiterer Wohnbebauung freizuhalten sei zugunsten eines möglichst großen Angebots vielfältig nutzbarer Freiflächen. Im Hinblick auf die problematische Tragfähigkeit einer Tankstelle in diesem Quartier, sollte diese ursprünglich ohne Verlegung übergangsweise an ihrem Standort verbleiben. Die Tankstelle wurde zwischenzeitlich wegen fehlender Rentabilität und auch zu kleinem Grundstück mit Anpassungsproblemen an

die neue Technik mit einer Vielzahl von Zapfsäulen aufgegeben und an einen Auto-reparaturbetrieb und -handel verpachtet. Die Verortung des Sportplatzes auf dem Grundstück Zillestrasse 114 war zudem erforderlich, weil in der näheren Umgebung, auch in dem nordwestlich gelegenen ehemaligen Sanierungsgebiet Klausenerplatz, keine weiteren, gleichwertigen Flächen zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für den westlich der Schlossstrasse gelegenen Block 130 zwischen Knobelsdorff- und See-lingstrasse aufgrund nicht vorgenommener Gebäudeabriss durch Änderung der Sa-nierungsziele. Die vorgesehene Nutzung entspricht auch dem, von einem Land-schaftsarchitekten ausgearbeiteten Freiflächenkonzept. Dieses sah insbesondere für den Eingangsbereich zum „Nassen Dreieck“ auf Höhe Hebbel- Ecke Zillestrasse eine landschaftsplanerisch klare Lösung vor, die der gebietsbestimmenden landschaftli-chen Prägung dieses Raumes als ursprüngliche Grabenniederung in Verlängerung der Grunewaldseenkette Rechnung trägt. Das heißt Geländemulde der südliche Hebbelstrasse als Grabenrinne und grünplanerische Aufwertung der angrenzenden Bereiche.

Das Grundstück Zillestrasse 114 wird wegen seiner isolierten Lage und seiner ver-gleichsweise geringen Größe für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau als nicht geeignet angesehen, weil Freiflächen dann fehlen und Lärmbelastigungen durch den vorhandenen Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft, unausweichlich wären. Nicht in Erwägung gezogen werden kann eine nur niedrige Einzelhausbebauung in einem innerstädtischen Wohnbereich mit Traufhöhen von über 20 m. Ein KFZ- Betrieb könnte zur umliegenden Wohnbebauung an der Schlossstrasse und Zillestrasse nicht ausreichend abgeschirmt werden.

Nachdem das Bezirksamt mit Beschluss vom 18. Januar 05 die Bereitschaft erklärt hat, Grunderwerbskosten/ Planungsschadenskosten, die im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplans VII- 190 für das Grundstück Zillestrasse 114/ Heb-belstrasse 13-14 entstehen könnten, aus dem bezirklichen Haushalt zu finanzieren, steht der Festsetzung diesbezüglich nichts mehr im Wege.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-190 befindet sich der denkmalwerte Schustehruspark, der ehemalige Park der Villa Oppenheim von 1881/82 (Südteil des Schulgebäudes - Am Parkplatz 6), der 1914 von Stadtgardendirektor Prof. Dr. Erwin Barth umgestaltet wurde. Die Anlage litt zur Zeit der Planaufstellung an einer über-mäßigen Beanspruchung vor allem durch die Schüler der benachbarten Schulen. Ebenfalls denkmalwert ist die Schule an der Schustehrusstraße 43.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die typische Wohnbebauung des Berli-ner Innenstadtgebietes, die dichte fünfgeschossige Mietskasernenbebauung der Jahrhundertwende geprägt.

Während südwestlich des Plangebiets relativ hochwertige Wohnbausubstanz aus der Zeit zwischen 1900 und 1914 (Witzleben) vorherrscht, befindet sich im Westen das ehemalige Sanierungsgebiet "Klausenerplatz" und im Osten das Gebiet um den Gierkeplatz und die Wilmersdorfer Straße mit teilweise erheblichen baulich-strukturellen Mängeln und einem hohen Freiraumdefizit. Im Norden schließen ein Kulturbereich (Museen) am Schloss Charlottenburg sowie der Schlosspark als Grün- und Erholungsraum an.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans verlieh das Nebeneinander von geschlossener Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen, Spiel-plätzen und Sportflächen, gewerblich genutzten Flächen sowie Brachflächen dem Plangebiet einen teilweise ungeordneten Charakter.

Auf dem Grundstück Fritschestraße 80 wurde in den 70er Jahren ein der vorhande-nen Stadtstruktur in keiner Weise entsprechendes Umspannwerk errichtet.

Als Hauptverkehrsstraßen umschließen der Spandauer Damm im Norden, die Kaiser-Friedrich-Straße im Osten, die Bismarckstraße/Kaiserdamm im Süden und der Stadt-

ring im Westen das Gebiet. Aufgrund der relativ attraktiven Ausgestaltung des Mittelstreifens übernimmt die Schloßstraße eine wichtige Funktion für den Fußgängerverkehr.

Der Bebauungsplan VII-190 ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Ziel des Bebauungsplans ist die Wiederbelebung und Nutzbarmachung eines innerstädtischen Bereichs, der aufgrund seiner Lagegunst - Nähe Schloss Charlottenburg/Schlosspark, Lage an der Schloßstraße im historischen Teil Charlottenburgs - besondere Wertschätzung verdient.

Im Rahmen der stadträumlichen Einbindung des "Nassen Dreiecks" in seine Umgebung und der allgemeinen Aufwertung der Schloßstraße wird durch Schließung der Baulücken an der östlichen Straßenseite ein dem architektonischen Charakter dieser historischen Straßenachse entsprechender Straßenraum wiederhergestellt.

Zudem kann mit dem Bebauungsplan der extrem hohen Bebauungsdichte der unmittelbaren Umgebung mit seinem vorhandenen Defizit an Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen hier ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden.

Die im Schulgebäudekomplex an der Schustehrusstraße untergebrachte Schlesien-Oberschule ist für eine Kapazität von 520 Schülern ausgelegt. Demnach wäre, unter Berücksichtigung der notwendigen Sportaußenflächen, hierfür eine Standortgröße von 15.600 m² erforderlich (Richtwert 30 m²/Schüler).

Die Ausweisung einer Fläche dieser Größenordnung kann aufgrund des notwendigen Interessenausgleichs im Gebiet nicht erreicht werden. Den schulischen Erfordernissen wird aber durch die Ausweisung von kompakten und übersichtlichen Freiflächen Rechnung getragen.

Auf dem Schulgrundstück werden neben Pausenflächen (Pausenpark) auch Sportaußenflächen nachgewiesen, sowie die Errichtung der Schulsporthalle an der Schloßstraße ermöglicht. Die Sporthalle ist zur Ermöglichung des Sportunterrichts für die Schule an der Schustehrusstraße, den zwei Grundschulen an der Nithackstraße und dem Oberstufenzentrum in der Gierkezeile erforderlich. Innerhalb des Versorgungsbereiches sind keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Im Rahmen der Erweiterung der Schulaußenfläche werden bei der Neuanlage der Pausenhofflächen und der Sportflächen die freistehenden Wände begrünt sowie Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen.

Wegen des großen Bedarfs im Bereich um das "Nasse Dreieck" werden im Einvernehmen mit dem damaligen Senator für Schulwesen, Jugend und Sport die Errichtung einer Kindertagesstätte des Bezirksamtes Charlottenburg mit 166 Plätzen (156 bei Umwandlung) und einer Kindertagesstätte des Pestalozzi-Fröbel-Hauses mit 120 Plätzen gesichert. Aus organisatorischen Gründen sind zwei getrennte Standorte vorgesehen. Gegen eine Zusammenballung von fast 300 Kindern in einer Einrichtung bestehen erhebliche pädagogische Bedenken.

Es besteht die Zielvorstellung, die historische Straßenachse zum Charlottenburger Schloss zu einer repräsentativen Wohnstraße mit einem adäquaten Dienstleistungsspektrum (Galerien, Antiquitätenhandlungen, Restaurants, Cafés und ähnliche Einrichtungen) auszubauen und den Straßenraum entsprechend attraktiver auszugestalten.

ten. Die heute vorhandene Struktur (kleinteilige Mischung von Dienstleistungen und Wohnen/Vorgärten im Erdgeschoss-Bereich) soll fortgeführt werden.

Zu den städtebaulichen Zielen für die Schloßstraße gehört neben der Bestandssicherung und der Restaurierung der Gründerzeitfassaden die Schließung der Baulücken an der östlichen Straßenseite auch mit Wohnbebauung. Betroffen werden davon die Grundstücke Schloßstraße 45 - 47.

Planungsziel des Bebauungsplans VII-190 ist auch die Schaffung eines zusammenhängenden Grün- und Freiflächenraumes im Innenbereich des Geltungsbereiches als wohnungsnahem Erholungsraum für die Anwohner mit Verknüpfungen zu außerhalb gelegenen Ruhe- und Grünbereichen. Außer dem Schustehruspark, der in seiner historischen Gestalt erhalten werden soll, erstreckt sich diese Zielsetzung auch auf die Freiflächen der Schul- und Kindertagesstättengrundstücke sowie auf die Sportflächen und den öffentlichen Straßenraum.

Der Durchgangsverkehr soll aus dem Planbereich herausgehalten werden. Dies wird dadurch erreicht, dass die Straße Am Parkplatz vollständig, die Hebbel- und Fritschestraße teilweise entwidmet wurden. Für vorhandene und geplante Gemeinbedarfseinrichtungen sind Stellplätze in ausreichender Zahl erforderlich. Daraus ergibt sich dann im einzelnen folgender Bedarf:

Kita 1	5 Stellplätze
Kita 2	4 Stellplätze
Schulsporthalle/ Schule	36 Stellplätze

Die Stellplätze für die neubebauten Grundstücke Schloßstraße 45/47, Kaiser-Friedrich-Straße 10 Ecke Hebbelstraße 1 und Hebbelstraße 2 - 4 sollten auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Ihre Bereitstellung wurde mittlerweile in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe des zu diesem Zeitpunkt geltendem Bauplanungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert.

Für die Herstellung zusätzlicher Wohnungen innerhalb bestehender Gebäude besteht kein städtebauliches Erfordernis, Stellplätze auszuweisen.

Nach Realisierung des Bebauungsplanes VII- 190 werden/ haben sich die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden Menschen verbessern -(t). Zu erwartende nachteilige Auswirkungen insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich wurden während der Durchführung der Planung erörtert und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten ausgeräumt.

Von öffentlichen Maßnahmen betroffenen Gewerbetreibenden wurde im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten finanzielle Hilfe gewährt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind verkehrstechnisch erschlossen. Es sind alle erforderlichen Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vorhanden. Der öffentliche Personennahverkehr verläuft entlang der Schloßstrasse, Kaiser- Friedrich- Strasse und dem Spandauer Damm. Die nächsten U- Bahnen liegen 400-500 m entfernt.

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 04 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 05 (Abl. S. 1595) sind die Grundstücke als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) dargestellt und als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung gekennzeichnet. Der Inhalt des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Die Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete stellt entsprechend der FNP-Richtlinien (Amtsblatt für Berlin 2001 S. 1261) einen

Regelfall dar. Die Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen stellen ebenso einen Regelfall dar, weil den jeweiligen Flächen keine überörtliche Bedeutung zukommt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3.

Der durch Verordnung vom 17. Oktober 1960 (GVBl. 1960 S. 1083) festgesetzte Bebauungsplan VII-94 für die Grundstücke Kaiser-Friedrich-Straße 10 Ecke Hebbelstraße 1 und Hebbelstraße 2, der die Grundstücksflächen als Kinderspielplatz sowie die Teilabschnitte der Straßen als Straßenland festsetzt, wird durch den Bebauungsplan VII-190 außer Kraft gesetzt.

Verfahren

Das Bezirksamt Charlottenburg von Berlin fasste am 20. Dezember 1983 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 50 bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung nach Maßgabe des § 2 a Abs. 2 BBauG ist in der Zeit vom 20. Februar bis 20. März 1984 durchgeführt worden. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Bebauungsplan hat in der Planungssitzung am 30. Mai 1984 gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes mit Änderungen die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange gefunden.

Nach fristgerechter Ankündigung im Amtsblatt für Berlin am 7. Juni 1985 wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 18. Juni bis 19. Juli 1985 öffentlich ausgelegt. Bedenken und Anregungen wurden vorgebracht

1. von einer Grundstückseigentümerin
2. von einem ehemaligen Grundstückspächter
3. von der Bürgerinitiative "Nasses Dreieck" sowie von zahlreichen Mitunterzeichnern der schriftlich formulierten Ausführungen.
4. von einer Mieterin im Gebäude Schlossstraße 51

Zu 1.:

Die Eigentümerin des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII-190 gelegenen Grundstücks Schlossstraße 51 bemängelte eine Ungleichbehandlung der beabsichtigten Festsetzungen bezüglich der Ausnutzung ihres Grundstücks. Auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1 seien sieben bzw. sechs Vollgeschosse als zulässig vorgesehen und die Bebauungstiefe betrage 15,0 m. Für ihr Grundstück dagegen seien ausschließlich maximal sechs Vollgeschosse und eine Bebauungstiefe von 13,0 m (Textbestimmung Nr. 3) ausgewiesen.

Durch die Festsetzung des Spiel- und Tummelplatzes lediglich etwa einen Meter von der Grenze ihres Grundstücks entfernt und damit auch in der Nähe ihres Hauses seien Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zu 2.:

Der vormalige Pächter des landeseigenen Grundstückes Am Parkplatz 3/9 wendete sich mit seinen Bedenken gegen die auf dem Grundstück Schlossstrasse 55 - 56 ausgewiesene Schulturnhalle; er regte an, diese auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 zu errichten. Er begründete diese Anregung damit, dass das Grundstück Schlossstraße 55 - 56 somit als Schulaußenfläche für die Schlesien-Oberschule weiterhin zur Verfügung stehen könnte und damit einhergehend die Schaffung von Schulaußenflächen auf dem Grundstück Am Parkplatz nicht erforderlich sei und die dort zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Nutzung (Gewerbebetriebe, Garagenhöfe) mithin aufrechterhalten bleiben könnte.

Außerdem sei die geologische Situation (der Untergrund bestehe aus Faulschlamm und Torf) ein Umstand, der grundsätzlich im Bereich des Bebauungsplans VII-190 eine Bebauung ausschließe.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes habe zur Folge, dass Stellplätze im beachtenswerten Umfange entfielen (vor allem im Bereich der bislang vorhandenen Straße Am Parkplatz), während andererseits durch die Planung ein Stellplatzbedarf verursacht werde.

Eine Wichtung und Wertung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke insgesamt sowie eine Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen habe nicht stattgefunden.

Zu 3.:

Die Bürgerinitiative "Nasses Dreieck" wendete sich gegen die Aufgabe der Freifläche (Spielplatz) auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 - 2, weil insoweit zwar Ersatz geschaffen werde, angesichts des zu geringen Angebots an Freiflächen im Planbereich jedoch keine Vermehrung von Freiflächen erfolge.

Es wird vorgetragen, dass eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10 wegen der Immissionsbelästigungen nicht angebracht sei.

Es wird vorgeschlagen, die auf dem Grundstück Schlossstrasse 45-47 ausgewiesene Kindertagesstätte auf den Grundstücken Hebbelstrasse 2-4 unterzubringen, weil diese Grundstücke direkt am Park und Spielplatz grenzten und nicht unmittelbar an einer vorfahrtsberechtigten Straße lägen.

Durch die Verlagerung des Verkehrs aus dem Planinnenbereich heraus sei - so die Bürgerinitiative "Nasses Dreieck" - ein unerträgliches Ansteigen des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Zu 4.:

Die Bürgerin bemängelt ein nach ihrer Auffassung vorhandenes Defizit an Spielplatzflächen für Kinder. Unter anderem befürchtet sie, dass -auch bedingt durch den Bedarf der Kindertagesstätten- der Spielplatz an der Hebbelstrasse überlastet sein werde. Darüber hinaus forderte sie die erhebliche Erweiterung der Spielplatzflächen im Planbereich.

Nach Prüfung und Abwägung wird zu den Bedenken und Anregungen grundsätzlich folgendes ausgeführt:

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes VII-190 ist das Ergebnis eines Wettbewerbes, dessen Aufgabe es war, ein funktionsfähiges städtebauliches Gesamtkon-

zept vor allem in Hinsicht auf Flächendisposition und Freiflächengestaltung zu erarbeiten.

Die Planungsziele, nämlich Schaffung kombinierter Pausen- und Sportflächen auf einem erweiterten Schulgrundstück für den Schulstandort Schustehrusstraße (Kapazität 520 Schüler), Errichtung einer Doppel-Großturnhalle auf dem Schulgrundstück, die langfristige Neuordnung der vorhandenen Wohnsubstanz im Planbereich, eine Erweiterung und qualitative Verbesserung der öffentlichen Grün-, Frei-, Spiel- und Sportflächen und die Entwicklung eines Erschließungs- und Fußwegekonzepts betreffen insbesondere auch das Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1.

Um den einzelnen Erfordernissen gerecht zu werden, ist es - auch im Hinblick auf die räumlich-geometrische Situation - erforderlich, den Randbereich des Plangebietes mit Wohnbebauung zu versehen, wogegen der Planinnenbereich von Bebauung freizuhalten ist.

Zu 1.:

Die gestalterische Anpassung der Bebauung an die bereits vorhandene im Bereich der Kaiser-Friedrich-Straße (insbesondere unter Berücksichtigung der historischen Berliner Traufhöhe) schafft die Notwendigkeit, auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10 eine siebengeschossige Bebauung auszuweisen. Die bauliche Weiterführung dieser Bebauung auf dem Grundstück Hebbelstraße 1 hat sich sowohl an die nördlich angrenzende Bebauung an der Kaiser-Friedrich-Straße anzupassen, muss jedoch andererseits auf der Rückseite der Bebauung ausreichende Lichtverhältnisse für das Vorhaben selbst aber auch für die Wohnhäuser auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 9 gewährleisten.

Bei Ausweisung von sechs Vollgeschossen auf dem Grundstück Hebbelstraße 1 wird sämtlichen Anforderungen insoweit Genüge getan. Aufgrund dieser sachlichen und auf das Planungsziel ausgerichteten Gründe ist eine differenzierte Ausweisung bezüglich der Zahl der Vollgeschosse im Vergleich zu dem im Zuge einer Randbebauung zwischen einem fünfgeschossigen Altbau und einem sechsgeschossigen Neubau stehenden Gebäude auf dem Grundstück Schlossstraße 51 der Grundstückseigentümerin gerechtfertigt.

Die unterschiedliche Ausweisung der Bebauungstiefe auf dem Grundstück Schlossstraße 51 im Vergleich zum Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 erfolgt ebenfalls aus baugestalterischen Gründen, nämlich in Hinsicht auf eine städtebaulich gelungene Anbindung neuer an bisher schon vorhandene Bebauung.

Außerdem ist der Umstand, dass sich das Plangebiet in einem innerstädtischen, überwiegend bebauten Gebiet befindet, bei der weiteren Gestaltung des dort vorhandenen Ortsbildes zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen ist eine unterschiedliche Behandlung im Vergleich zum Grundstück Schlossstraße 51 bei der Ausweisung des Nutzungsmaßes für das Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1 nicht gegeben, zumal für das Grundstück Schlossstraße 51 ebenso wie für das Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1 als allgemein zulässiges Nutzungsmaß die Geschossflächenzahl 1,8 gilt.

Aus dem Kinderspielplatz-Gesetz erwächst die Verpflichtung, Kinderspielplätze in ausreichender Anzahl, geeigneter Lage und Größe herzustellen. Die Verpflichtung zur Anlegung von Spielflächen lässt sich in Berlin nur selten absolut konfliktfrei erfüllen.

Im vorliegenden Fall liegt der ausgewiesene Spiel- und Tummelplatz in einem Abstand von mehr als 30 m zum Grundstück Schlossstraße 51. Vorhandener Restlärm

ist im Hinblick auf die o. g. Gesichtspunkte hinzunehmen und nicht unverhältnismäßig.

Zu 2. und 3.:

Die Schulturnhalle ist bereits unter Befreiung von bisher geltendem Recht errichtet worden. Unter planerischen Gesichtspunkten kommt die Ausweisung einer Fläche für die Schulturnhalle auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 - wie vom ehemaligen Grundstückspächter angeregt - nicht in Betracht. Die Lagegunst hat es ermöglicht, direkt neben der Schulanlage die dazugehörige Schulturnhalle zu errichten. Diese unmittelbare Anbindung an die Schulfläche wäre bei einer Errichtung auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstrasse 1 - abgesehen davon, dass es größtmäßig unzureichend ist - nicht möglich. Der historische Schustehruspark, dessen Erhaltung eines der Hauptziele der Planung ist, hätte eine trennende Wirkung. Darüber hinaus würde eine derartige Ausweisung dem Planungsziel Schaffung einer einheitlichen, zusammenhängenden Grün- und Freifläche entgegenstehen. Die bislang ausgeübte Gewerbenutzung auf dem Grundstück Am Parkplatz 3/9 stand diesem Planungskonzept ebenfalls entgegen. Eine Ausweisung der Schulturnhalle auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 mit der Folge der Erhaltung der bisher vorhandenen Freifläche auf dem Grundstück Schlossstraße 55 - 56 hätte unter diesem Gesichtspunkt ebenfalls nicht die Erhaltung der Gewerbebetriebe zur Folge. Im übrigen ist eine für die vorhandene Bebauung der Schlossstraße adäquate Bebauung städtebaulich und stadtgestalterisch auch mit Rücksicht auf die Baudenkmale Schloss Charlottenburg und die Stüler- Bauten erforderlich. Ziel des Planungskonzeptes ist es, den verschiedenen Belangen in Anbetracht des knappen Raumes, der zur Verfügung steht, ausreichend gerecht zu werden. Die Verlagerung des bislang auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 - 2 angelegten Spielplatzes (entsprechend der Ausweisung gemäß dem bislang geltenden Bebauungsplan VII-94) - auf Kosten des Bauvorhabens Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1 - in den Planinnenbereich entspricht dem Gesamtkonzept des Planes, nämlich Ausweisung von Bebauung im Planaußenbereich und von Freiflächen im Innenbereich.

Freie Flächen werden durch die erforderliche Erweiterung der Schulaußenflächen und die Ausweisung von Grünflächen auf dem Grundstück Am Parkplatz 3/9 sowie eines Abschnittes der Hebbelstraße und von anliegenden Grundstücken an der Hebbelstraße als Grünflächen geschaffen. Die planerisch sinnvolle und notwendige Erweiterung von nicht überbaubaren Freiflächen und von Grünflächen wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstrasse 1 und 2 nicht behindert.

Die Baugrunderkarte von Berlin weist für das Baugrundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstraße 1 einen tragfähigen Baugrund erst über 8 m Tiefe aus. Durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen ist eine ausreichende Standsicherheit der Bauvorhaben gewährleistet. Die geologische Situation steht daher einer Planung von Wohnbebauung nicht entgegen.

Die Stellplätze der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke werden auf den Grundstücken selbst nachgewiesen. Für das Gebäude Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 wird von der Regelung der Textbestimmung Nr. 3 Gebrauch gemacht und somit der Stellflächenbedarf zugunsten einer anderweitigen Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen weiter eingeschränkt und die Stellplatzsituation insgesamt daher weiter entschärft.

Die Verwirklichung der Planziele erfordert es, die bisher den Planinnenbereich erschließenden Straßen zum Teil zu entwidmen und in die Grünfläche einzubeziehen. Das Vorhaben Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 wird durch die Offenhal-

tung eines Abschnitts der Hebbelstraße in ausreichendem Maße erschlossen, ohne dass die Erhaltung dieses Straßenabschnitts den Zusammenhang des Nutzungskonzepts im Innenbereich beeinträchtigen würde.

Die Bauplanung für das Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erstellt worden. Sie berücksichtigt jedoch das Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Planaufstellung. Vorzeitige und damit planungsbindende, also das Abwägungsgebot verletzende Fakten sind durch Verhandlungen des Bauherrn mit dem Bezirksamt nicht geschaffen worden.

Nicht erkennbar ist auch, dass dem Gesamtkonzept - wie dies gerügt wird - unrichtige Tatsachen für dessen Erarbeitung zugrundegelegt worden sind.

Eine Ungeeignetheit des Standortes Schlosstraße für die Ausweisung einer Schulturnhalle und damit einhergehend das zwingende Erfordernis, die Ausweisung eines derartigen Standortes auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 zu prüfen, ist nicht erkennbar. Bezüglich der Anbindung an die vorhandene Schule gilt das oben Gesagte.

Die im Schulgebäudekomplex an der Schustehrusstraße untergebrachte Schlesien-Oberschule ist für eine Kapazität von 520 Schülern ausgelegt. Unter Berücksichtigung der notwendigen Sportaußenfläche wäre eine Standortgröße von 15 600 m² erforderlich (Richtwert 30 m² pro Schüler). Die Vergrößerung des Schulstandortes um die Schulaußen- und Freiflächen ist daher dringend erforderlich, da die Größe des Standortes unter der empfohlenen Norm liegt. Nach der Erweiterung wird eine Standortgröße von 11 500 m² erreicht.

Daneben war für die Erstellung des Gesamtkonzeptes auch die Befriedigung des Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen (einschließlich der dazugehörigen Außenflächen), an einer zusammenhängenden Grün- und Freifläche und an Wohnbebauung maßgebend. Das Planungsergebnis resultiert aus der erschöpfenden Abwägung sämtlicher Interessen, aber auch unter Prüfung verschiedener Standorte für die verschiedenen Vorhaben. Bezüglich des Erfordernisses eines Standortes für die Schulturnhalle auf dem Grundstück Schlosstraße 55 - 56 und nicht auf dem Grundstück Kaiser-Friedrich-Straße 10/Hebbelstraße 1 wird auf die bereits o. g. Anbindung dieser Schulturnhalle an die Schule in der Schustehrusstraße (Schlesien-Oberschule) verwiesen.

Das Interesse an der Erhaltung der Gewerbebetriebe muss hinter diesen anderen Interessen, denen eine höhere Gewichtung beigemessen wird, zurückstehen.

Zur Anregung, eine Kindertagesstätte auf dem Grundstück Hebbelstrasse 2-4 unterzubringen wird folgendes ausgeführt:

Der Anregung kann nicht gefolgt werden, weil zum einen kein Erfordernis besteht, die Kindertagesstätte auf einem anderen und ausschließlich für sie vorbehaltenen Grundstück auszuweisen. Sicherheitsbedenken, die gegen die Ausweisung einer der beiden Kindertagesstätten im Planaußenbereich sprechen und eine Ausweisung in größerer Entfernung vom Straßenverkehr erforderten, bestehen im Hinblick darauf, dass sich vor der Kindertagesstätte in der Schlosstrasse ein etwa sieben Meter breiter Gehweg und ein Vorgarten befinden und die Außenflächen auf den rückwärtigen, dem der Straße abgewandten Teil des Grundstücks ausgewiesen werden, nicht. Die Grundstücke Kaiser- Friedrich-Strasse 10/ Hebbelstrasse 1-4 sind im Frühstadium der Planung ebenfalls als Standort für die Kindertagesstätte in Betracht gezogen worden. Im Hinblick auf das Konzept des 1. Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs wurde dieser Standort verworfen und die planerische Entscheidung zugunsten der Grundstücke Schlosstrasse 45-47 getroffen. Unter Berücksichtigung des

nach Richtlinie empfohlenen Platzbedarfs von 20 qm pro Kindertagesstättenplatz sind die insgesamt 5403 qm großen Grundstücke Schloßstrasse 45-47 zur Unterbringung ausreichender Plätze und für die beabsichtigte Mischbebauung geeigneter als die insgesamt 3759 qm großen Grundstücke Kaiser-Friedrich-Straße 10/ Hebbelstr. 1-4, zumal eine Vergrößerung des Kindertagesstättenstandortes auf letzteren Grundstücken durch Einbeziehung weiterer Grundstücke bzw. Grundstücksteile nicht möglich ist. Einer nur nach Westen bzw. Südwesten möglichen Vergrößerung steht entgegen, dass diese nur zu Lasten des denkmalgeschützten Schustehrusparkes erfolgen könnte.

Mit der Errichtung der Kindertagesstätte auf den landeseigenen Grundstücken wird zudem die Inanspruchnahme des privateigenen Grundstücks Hebbelstrasse 3 vermieden. Ein den Interessen des Grundstückseigentümers überwiegendes und die Zulässigkeit der Inanspruchnahme ggf. im Wege der Enteignung begründetes Allgemeinwohl ist darüber hinaus aus o. a. Gründen nicht gegeben.

Zu 4:

Aufgabe der Planung ist es, sämtlichen in Betracht kommenden Belangen nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Die Forderung auf Ausweisung weiterer Spielplatzflächen z. B. speziell auch auf den Grundstücken Hebbelstrasse 2-4 ist weder begründbar noch als Ergebnis der Abwägung erfüllbar. Die erforderlichen Außenflächen für die Kindertagesstätten werden auf den dafür vorgesehenen Grundstücken selbst ausgewiesen und geschaffen.

Das Erfordernis, auch den Belangen des Wohnens zu entsprechen, steht der Herstellung weiterer bzw. der Erweiterung vorhandener Kinderspielplätze über den beabsichtigten großzügigen Rahmen hinaus- insbesondere auf den Grundstücken Hebbelstrasse 2-4 - entgegen.

Die Bedenken und Anregungen können daher keine Berücksichtigung finden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan VII-190 wurde nach der öffentlichen Auslegung vom 18. Juni bis 19. Juli 1985 und der Zustimmung durch die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg am 19. Juni 1986 geändert und ergänzt. Diese Änderungen und Ergänzungen ergaben sich aus der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfes VII-190 sowie neuerer rechtlicher Anforderungen an die Festsetzungen.

Die Änderungen im Bereich der Grundstücke Am Parkplatz 1/7 wurden in der Zeit vom 19. Juli bis 4. August 1989 durch eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs den Betroffenen zur Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

In der zum Deckblatt vom 20. September 1989 anliegenden Begründung wurden weitere Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans aufgezeigt. Sie wurden durch eine erneute öffentliche Auslegung ins weitere Bebauungsplanverfahren eingebracht. Gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs wurde bestimmt, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan VII-190 mit Deckblatt vom 20. Dezember 1989 hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2. Juli bis 10. August 1990 stattgefunden und wurde im Amtsblatt für Berlin 1990 S. 1031 am 22. Juni 1990 fristgerecht bekannt gemacht.

Die im Rahmen der Beteiligung in einer schriftlichen Eingabe vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans:

Es wurden folgende Einwände vorgebracht:

- fehlender Schallschutz auf der Schulsportanlage
- fehlende Abgrenzung des Spiel- und Tummelplatzes und Hinweis auf Verunreinigung durch Hunde
- Benutzung der ehemaligen Strassen „Am Parkplatz“ als Schleichweg zwischen der Schlossstrasse und der Kaiser-Friedrich-Strasse
- Hinweis auf am Straßenrand des Otto-Grünberg-Weges gelegene Pflastersteine

Zu diesem Vortrag lässt sich sagen:

Die Anregungen beziehen sich mehr oder weniger auf Fragen der Plandurchführung im Umkreis des Grundstücks Schlossstraße 52.

Die Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan festgesetzt und errichtet. Der Spielplatz ist durch Zauntore mittlerweile vom Tummelplatz getrennt. Der „Otto-Grünberg-Weg“ ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Die Gefahrenquelle durch herumliegende Pflastersteine wurde behoben. Es wurden keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Das Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung hat für den Inhalt des Bebauungsplans VII-190 keine Auswirkung.

Mit Beschluss vom 18.10.90 hat die BVV dem Entwurf des Bebauungsplans VII-190 vom 20. 12. 84 mit Deckblatt vom 20.12.89 zugestimmt und damit das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Der auf dem Grundstück Fritschestraße 21 geplante Neubau des Umkleidegebäudes für den Sportplatz soll an der ehemaligen Baufluchtlinie der Hebbelstraße erstellt werden. Die überbaubare Fläche des Grundstücks Fritschestraße 21 wird im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Umkleidegebäude“ festgesetzt. Der Baukörper des nahezu dreieckigen, eingeschossigen Gebäudes an der entwidmeten Hebbelstraße wird im Abstand von 8,0 m ab der Fritschestraße ausgewiesen. Die Baugrenze entlang der entwidmeten Hebbelstraße ist 30,0 m lang, die beiden anderen Baugrenzen 21,5 m. Sie werden durch Bauteile überschritten, die damit im Bereich der Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ beziehungsweise „Sportplatz“ liegen.

Für das Vortreten von Gebäudeteilen kann hier eine Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO gewährt werden. Durch eine Umplanung des Zugangs wurde die Tiefe des Eingangsbereiches an der (ehemaligen) Hebbelstrasse auf eine Tiefe von 1,8 m auf 1,0 m reduziert. Die Tiefe der Lichtschächte, die auch als Notausstiege für das Untergeschoss dienen, lässt sich nicht unter das Maß von 1,1m reduzieren, mit der Folge, dass der Verbau und die Lichtschächte etwa 1,0m in den bisherigen Straßenraum der Hebbelstrasse hineinragen.

Der nunmehr mit der Tiefe von 1,0 m geplante, eingeschossige Vorbau bedeutet keine wesentliche Einschränkung der Sichtachse der Hebbelstrasse. Die Hebbelstrasse wurde durch Straßenfluchtlinien am 27.2.1883 in einer Breite von 26,4 m förmlich festgestellt. Die Sichtachse wurde bereits durch die 1,5 m tiefe Überbauung des achtgeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Schlossstrasse 45-47 eingeschränkt. Zur Berücksichtigung der Notausstiegsschächte und dem Eingangsvorbau wurde die Sportplatzfläche entsprechend vergrößert.

Verschiedene weitere Änderungserfordernisse des Bebauungsplanes betrafen u. a. auch die geplanten Festsetzungen auf dem Grundstück Haubachstraße 41, und zwar

- ergab sich nach Überarbeitung des Bauentwurfs eine veränderte Abgrenzung zwischen dem als allgemeinem Wohngebiet dienenden und dem als Kindertagesstätte geplantem Bauteil,

- konnte wegen der nunmehr geplanten Baukörperausweisung auf die Festlegung der Bauweise verzichtet werden,
- wurde die Notwendigkeit einer weiteren Erschließung des Kindertagesstättengrundstücks durch Sicherung eines Gehrechtes zugunsten der Benutzer und Besucher dieser Einrichtung erforderlich,
- wurden plantechische Korrekturen und Anpassungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die Änderungen machten die Aufstellung des zweiten Deckblattes vom 8. Juni 1992 zum Bebauungsplan sowie lediglich die Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Aus einer weiteren Überarbeitung des Bauentwurfs ergab sich nochmaliger Änderungsbedarf durch den Wegfall des überwiegenden Teils der Tiefgarage und durch die koordinierte Abstimmung der textlichen Festsetzungen mit den in der Zwischenzeit erfolgten Berichtigungen.

Die Änderungen machten die Aufstellung des dritten Deckblattes vom 12. November 1992 zum Bebauungsplan erforderlich. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, erfolgte eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange. Insbesondere ergab sich die Notwendigkeit der Beteiligung des Landesamtes für Arbeitsschutz und technische Sicherheit, um sicherzustellen, dass sich aus der städtebaulichen Lage der Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe zu einem Bewag-Umspannwerk keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen ergeben. Dazu wurde das Landesinstitut für Arbeitsmedizin einbezogen, das im Zusammenhang mit der Bewag als Betreiber des Umspannwerkes Messungen der Magnetfelder vorgenommen hat. Als Ergebnis zeigte sich, dass negative Auswirkungen auf die Gesundheit der sich im Kindertagesstätten-Bereich, also in unmittelbarer Nähe aufhaltenden Menschen nicht zu erwarten sind, da die vom Umspannwerk ausgehenden Magnetfelder - auch direkt vor den Transformatoren gemessen - lediglich bei einem zwanzigstel der für die Allgemeinbevölkerung empfohlenen Grenzwerte lag. Im übrigen wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgt auf der Grundlage des Artikel XI des Gesetzes zur Reform der Berliner Verwaltung (Verwaltungsreformgesetz) vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), weil wegen fehlender Erfordernisse nach inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans, diesem von der zuständigen Senatsverwaltung zugestimmt werden konnte.

III. Inhalt des Planes

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

1. Allgemeines Wohngebiet

Für die Grundstücke Schlossstraße 48 - 53 wird bei flächenmäßiger Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche mit sechs zulässigen Vollgeschossen für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschossflächenzahl 1,8 ausgewiesen.

Für die Grundstücke Schloßstraße 45 - 47 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für eine 8-geschossige bauliche Anlage im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 ausgewiesen und durch Nebenzeichnung das Überkragen von Bauteilen oberhalb der ersten beiden Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bebauungstiefe beträgt

für das 1. Vollgeschoss	= 21,0 m,
für das 2. Vollgeschoss überwiegend	= 15,0 m,
für das 3. Vollgeschoss überwiegend	= 13,0 m,
für das 4. - 6. Vollgeschoss überwiegend	= 14,0 m und
für das 7. u. 8. Vollgeschoss überwiegend	= 11,0 m.

Die ersten zwei Vollgeschosse werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte", mit Ausnahme eines geringen allgemeinen Wohngebiet-Anteils im 1. Vollgeschoss, sowie den zugehörigen erforderlichen Grundstücksanteilen für die notwendigen Außenflächen ausgewiesen.

Das dritte bis achte Vollgeschoss wird als allgemeines Wohngebiet, sowie der zugehörige Grundstücksanteil für die notwendigen Freiflächen festgesetzt.

Für die Grundstücke Kaiser-Friedrich-Straße 10 Ecke Hebbelstraße 1 und Hebbelstraße 2 - 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für eine 6- bzw. 7-geschossige bauliche Anlage im Rahmen einer GFZ von 1,8 festgesetzt. Die Baugrenze entlang der Hebbelstraße schwenkt nach 55,0 m unter 45° in das Grundstück bei einer Länge von 20,0 m ab.

An der Baugrenze zur Hebbelstraße auf den Grundstücken 1, 2 und 3 sind im ersten bis fünften Obergeschoss halbrunde Wintergärten vorgesehen, die maximal bis zu 1,30 m die Baugrenze überschreiten. Darüber hinaus befinden sich an der von der Hebbelstraße abgewandten Seite auf den Grundstücken Hebbelstraße 1, 2 und 3 geplante Vorbauten, die die Baugrenze um 1,0 m überschreiten.

In beiden Fällen liegt ein Überschreiten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß vor, das zu einer lebendigen städtebaulichen Gestaltung der Fassaden beiträgt und nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Wege der Ausnahme zugelassen werden kann.

Für eine Teilfläche des Grundstücks Haubachstraße 41 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen für eine 4-geschossige, durch Nebenzeichnung 6 bis siebengeschossige bauliche Anlage im Rahmen einer GFZ von 2,0 sowie die Flächen einer 1-geschossigen Tiefgarage festgesetzt.

Die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist nach § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung 1977 gerechtfertigt. Diese Vorschrift lässt eine Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße in Gebieten zu, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1962 überwiegend bebaut waren, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Neben den städtebaulich-gestalterischen Gründen (siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit) sprechen auch stadtwirtschaftliche Gründe für eine intensivere bauliche Nutzung dieses verkehrsgünstig gelegenen Bereiches.

Die Stellplätze für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen.

Die baulichen Änderungen (Modernisierungsmaßnahmen) der verbleibenden Gebäude erfordern hier keine zusätzlichen Stellplätze.

Die nicht überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet stehen als Kinder-spielplatz-, Freizeit- und Bewegungsflächen zur Verfügung.

Außerdem stehen in unmittelbarer Nähe die Garten- und Parkanlagen des Schustehrusparks mit Spielplätzen zur Verfügung.

2. Flächen für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück Schustehrusstraße 43 wird für die Schlesien-Oberschule eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Anlagen für kulturelle Zwecke" ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächen der vorhandenen Bauten mit Baugrenzen umschlossen und die Zahl der vorhandenen Vollgeschosse wird als Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Schulturnhalle - Turnhalle auf dem Grundstück Schloßstraße 56 wird durch Baukörperausweisung mit einer Traufhöhe von 20,0 m ausgewiesen. Das Erdgeschoss im Bereich des Fahr- und Leitungsrechtes ist Luftgeschoss. Die Baugrenzen für die darüber liegenden Geschosse werden durch die Nebenzeichnung 5 festgesetzt.

Die Stellplätze für die vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen - Schule - Schulturnhalle - werden in der geplanten Stellplatzanlage unter der Schulturnhalle nachgewiesen.

Eine Teilfläche des Grundstücks Haubachstraße 41 erhält die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte". Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen mit drei zulässigen Vollgeschossen sowie durch Nebenzeichnung 7 die Baugrenzen für das zulässige vierte Staffelgeschoss festgesetzt.

Eine Fläche hinter dem Grundstück Schloßstraße 53 erhält die Zweckbestimmung "Revierunterkunft" für das Gartenbauamt Charlottenburg.

Das Grundstück Schloßstraße 45 - 47 erhält die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" für die ersten zwei Vollgeschosse, mit Ausnahme eines geringen allgemeinen Wohnanteils im 1. Vollgeschoss an der südlichen Spitze des Baublocks, sowie des zugehörigen erforderlichen Grundstücksanteils für die notwendigen Außenflächen. Die nördliche Spitze des Grundstücks Fritschestraße 21 erhält die Zweckbestimmung "Umkleidegebäude".

3. Grünflächen

Der vorhandene Schustehruspark wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen, der vorhandene Sportplatz erhält die Zweckbestimmung "Sportplatz", der vorhandene Spielplatz an der Hebbelstraße erhält die Zweckbestimmung "Spielplatz", sowie der geplante Spielplatz im Bereich der Hebbelstraße 7 erhält die Zweckbestimmung "Spiel- und Tummelplatz". Ferner erhalten Flächen der entwidmeten Straße sowie zugehörige Arrondierungsflächen und das Grundstück Hebbelstraße 13 -14/Zillestraße 114 die Zweckbestimmung „Sportplatz“.

4. Fläche für Versorgungsanlage

Das Grundstück Fritschestraße 80 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächen des vorhandenen Gebäudes mit Baugrenzen mit zwei beziehungsweise drei Vollgeschossen als Höchstgrenze umschlossen.

In den textlichen Festsetzungen wurden/ bzw. werden unter anderem folgende Hinweise gegeben (1. und 2.) und Regelungen getroffen:

1. Die Fläche ABCDA ist nach § 1 Abs. 4 der Verordnung über geschützte Baubereiche vom 4. August 1964 (GVBl. S. 825), geändert durch die Verordnung vom 26. April 1977 (GVBl. S. 924), Teil des geschützten Baubereiches Charlottenburg-Schlossstraße.
2. Die Fläche EFGHJKLMNE ist nach § 1 Abs. 4 der Verordnung über geschützte Baubereiche vom 4. August 1964 (GVBl. S. 825), geändert durch die Verordnung vom 23. September 1983 (GVBl. S. 1434), Teil des geschützten Baubereiches Charlottenburg -Alt-Charlottenburg.

Die o. a. Verordnungen haben ihre Wirksamkeit verloren. Deshalb sind die Hinweise zu 1. und 2. entfallen. Die denkmalpflegerischen Belange sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Der Schustehruspark ist in der Denkmalliste von Berlin als Gartendenkmal, die Elisabeth-Oberschule und die Schlesien-Oberschule als Baudenkmal eingetragen. Dem Denkmalschutz (Ensembleschutz) unterfallen weiterhin die Grundstücke Schlossstrasse 51 bis 53.

3. Eine Erhöhung der für die Grundstücke Schlossstraße 48 - 53 und Kaiser-Friedrich-Straße 10 Ecke Hebbelstraße 1 und Hebbelstraße 2 - 4 zulässigen Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl 2,2 nicht überschritten wird.

Die hier getroffene Regelung übernimmt den Begriff der „notwendigen Garagen“ des § 21a Abs. 5 BauNVO. Dieser Begriff bedarf der Ausfüllung durch eine landesgesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen.

Mit der Neufassung der BauOBln vom 3. September 97 besteht in Berlin eine solche Stellplatzverpflichtung nicht mehr. Solange der Landesgesetzgeber keine Stellplatzverpflichtung gesetzlich geregelt hat entfaltet die getroffene Regelung folglich keine Wirkung.

Erst bei einer möglichen Neuregelung einer Stellplatzverpflichtung käme die hier getroffene Regelung wieder zum Tragen. Solange ist sie funktionslos aber un-schädlich.

Auf die bereits im Rahmen der Planreife errichteten Gebäude hat die Änderung des Bauordnungsrechts aufgrund bestehenden Bestandsschutzes keine Auswirkungen.

In dem Fall, dass eine Neubebauung durch den Investor erforderlich würde, erscheint eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB auch aus den in der Regelung aufgeführten Gründen möglich und angebracht.

Es kann somit, trotz des Wegfalls der gesetzlichen Stellplatzverpflichtung an der Textbestimmung Nr. 3 festgehalten werden.

4. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und mit einem Fahrrecht für die Bedarfsträger der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen - Schule und Anlagen für kulturelle Zwecke - und - Revier-

unterkunft - zugunsten des Anliegerverkehrs zu belastende Fläche T darf nur mit flachwurzeln Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Das gilt nicht für die vorhandenen Straßenbäume sowie zur Komplettierung notwendiger Ergänzungsbepflanzung und für die überbaubare Fläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schulturnhalle, Turnhalle -. Das Fahrrecht gilt nicht für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Sportplatz -. Die Fläche T 1, T 2, T 3, T 4, T 1 ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Haubachstraße 41 Ecke Hebbelstraße und zugunsten des zuständigen Betreibers des Umspannwerks auf dem Grundstück Fritschestraße 80 zu belasten.

Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die notwendige Erschließung der anliegenden Gemeinbedarfsanlagen sowie der Versorgungsfläche nach Aufgabe und Entwidmung eines Teils der ehemaligen Haubachstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Straße Am Parkplatz; gleichzeitig wird die Zugänglichkeit für vorhandene Leitungen im ehemaligen Straßenland und die Erhaltung vorhandener ehemaliger Straßenbäume beziehungsweise deren Komplettierung sichergestellt.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen sind unzulässig.

Hiermit wird ein 10,4 m breiter Vorgartenstreifen in Fortsetzung des vorhandenen Begleitgrüns im Bereich der Schlossstraße als Rahmen für die Sichtachse zum Schloss gesichert. Werbeanlagen sind ausgeschlossen, um die Sichtachse zum Schloss Charlottenburg nicht zu beeinträchtigen.

7. 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.

Hiermit wird die Verwendung luftbelastender Brennstoffe limitiert. Es handelt sich um eine dem Umweltschutz dienende Bestimmung. Bestehende Heizungsanlagen genießen Bestandschutz und sind hiervon nicht betroffen.

8. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke durch Verkehrslärm sind entlang der Kaiser-Friedrich-Straße Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs in der Weise zu treffen, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 40 dB aufweisen. Dies gilt nicht für die von der Kaiser-Friedrich-Straße abgewandten Fassaden.

Die Textbestimmung ist im Rahmen des Festsetzungsverfahrens im Berichtswege gestrichen worden.

Durch die Regelung sollten die Wohnungen gegen den Verkehrslärm der stark frequentierten Kaiser-Friedrich-Straße geschützt werden. Mit der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 in Verbindung mit der Berliner Lärmkarte entfällt das Erfordernis einer Textbestimmung zum Schutz vor Verkehrslärm. Anstelle der Berliner Lärmkarte sind auch Schallschutzgutachten verwendbar.

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schulsport - sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen für Wohnzwecke vor Lärmimmissionen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs zu treffen. An der westlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche gegenüber den Baugrundstücken Schloßstrasse 51 - 53 und entlang der Linie W, X, X₁ müssen 3,00 m hohe Schallschutzwände, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche, errichtet werden, mit denen ein Schallabsorptionsmaß von 15 dB (A) erreicht wird; anstelle der Schallschutzwände können auch andere lärm mindernde Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden. Die Lärmschutzmaßnahmen sind nur zu treffen, wenn auf der Fläche UVWXU eine Nutzung als Bolz- bzw. Tennisplatz ausnahmsweise zugelassen wird.

Diese Festsetzung dient dem Schallschutz der Wohnbebauung bei besonders lärmintensiver Sportnutzung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche UVWXU.

10. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Anlagen für kulturelle Zwecke - des Grundstücks Schustehrusstraße 43 ist die Nutzung des Dachraumes für Zwecke der Schule und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig.

Diese Festsetzung sichert die zusätzliche Nutzung des Dachraumes der vorhandenen Schule durch die Begünstigten und vergrößert dadurch das beschränkte Flächenangebot.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen, teils auf allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen, teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgelegt. Auf die Aufhebung des Bebauungsplans VII- 94 wurde hingewiesen.

B. Rechtsgrundlagen:

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) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), in der bis zum Inkrafttreten des Verwaltungsreformgesetzes vom

19. Juli 1994 (GVBl. S. 2441) geltenden Fassung in Verbindung mit dem Verwaltungsreformgesetz in Verbindung mit der Fassung des AGBauGB vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730)

Von der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB wurde Gebrauch gemacht.

Gemäß § 25 Abs. 3 UVPG in Verbindung mit § 245c Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 ist das UVPG nicht anwendbar.

C. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

D. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplans für das Grundstück Zillestrasse 114 entstehende Grunderwerbskosten/ Planungs-schadenskosten werden zu Lasten des Bezirkshaushaltes finanziert (Beschluss Nr. 334 vom 18. Januar 2005 des Bezirksamtes Charlottenburg- Wilmersdorf)

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

E. Auswirkungen auf die Umwelt:

1. Bei der Eingriffs- Ausgleichsthematik wurde § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 243 Abs. 2 BauGB angewendet. Nach der erforderlichen Gegenüberstellung des (alten) Planungsrechts des Baunutzungsplans (sowie Bebauungsplan VII- 94) und den Regelungen dieses Bebauungsplans, bereitet der Bebauungsplan VII- 190 einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, weil eine deutlich höhere Versiegelung als nach altem Planungsrecht zulässig, ermöglicht wird.
Mit der Festsetzung der Grünflächen im Bebauungsplan VII- 190 ist der Eingriff unter Abwägungsgesichtspunkten als hinreichend ausgeglichen zu werten.
Dies gilt insbesondere wegen der planungsrechtlichen Sicherung des Schusteh-rusparks und wegen der Entwidmung von Strassen im Bereich der Fläche „T“.
2. Das private Grundstück Hebbelstraße 13 - 14, Zillestraße 114, das zur Zeit noch als Kfz-Werkstatt genutzt wird, ist aufgrund seiner Nutzung mit einem Altlasten-verdacht belastet.
Der Bebauungsplan setzt diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.
Nach dem Erwerb durch Berlin und der Aufgabe der derzeitigen Nutzung wird bei der Abräumung des Geländes eine Kontaminierungsprüfung beziehungsweise Bodensanierung durchgeführt, bevor es der künftigen Zweckbestimmung zuge-führt wird.
3. Die Regelungen des Bebauungsplans VII- 190 berücksichtigen den durch Ver-

ordnung über die Festsetzung des Landschaftsplans VII-L-5 vom 12.12.00 (GVBl. S. 527) festgesetzten Landschaftsplan.

F. Auswirkungen auf den Städtebau und Verkehr

Siehe die Ausführungen unter A.I.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine

H. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Siehe unter D.

I. Gesamtkosten

Siehe unter H.

Berlin, den 28. Juni 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung