

Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt  
Bau II B - 6142 (IX-85-1)  
Zi. 4131 - App. 2648  
in Verbindung mit ARP Regional- und Stadtplanung

# **B e g r ü n d u n g**

nach § 9 Abs. 8 BauGB zum

## **Bebauungsplan IX-85-1**

für die Grundstücke  
Mainzer Straße 20 Ecke Weimarische Straße 21  
im Bezirk Wilmersdorf

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan IX-85-1 bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung der Nutzung der Flächen für außerschulische Sport- und Spielzwecke.

Nach dem festgesetzten Bebauungsplan IX-85 wäre lediglich die schulische Nutzung der Sportanlagen zulässig.

### 2. Plangeltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IX-85-1 befindet sich das Grundstück Mainzer Straße 20 Ecke Weimarische Straße 21 mit 6.442 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird vom Bezirksamt Wilmersdorf, im Fachvermögen der Abteilung Jugend, Sport und Schule, verwaltet.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-85-1 gehören auch Verkehrsflächen der Weimarischen Straße und der Mainzer Straße mit insgesamt ca. 1.760 m<sup>2</sup>, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und vom Bezirksamt Wilmersdorf, im Fachvermögen der Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Umweltschutz, verwaltet werden.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes IX-85-1 beträgt ca. 8.200 m<sup>2</sup>.

### 3. Bestand

Das Plangebiet umfaßt eine Gemeinbedarfsfläche - Schule - mit dem in den Jahren 1913-16 errichteten und unter Denkmalschutz stehenden Eckgebäude der Marie-Curie-Oberschule (Gymnasium). Auf dem rückwärtigen Bereich befinden sich der Pausenhof und ungedeckte Sportanlagen. Als Sportanlagen befinden sich im Plangebiet:

- 1 Kleinspielfeld mit 1.224 m<sup>2</sup>
- 1 Leichtathletik-Einzelanlage mit 247 m<sup>2</sup>
- 2 Turnhallen mit zusammen 523 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen stadträumlich im innerstädtischen Teil des Bezirkes Wilmersdorf und sind von der Mainzer Straße und der Weimarischen Straße erschlossen. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen Wohngebäude der Weimarischen Straße, der Livländischen Straße und der Mainzer Straße direkt an. Durch die Nähe zum U-/S-Bhf. Bundesplatz ist eine sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Die nähere Umgebung des Bebauungsplanbereichs ist vorwiegend durch Wohnnutzung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschoßzone geprägt. Die Baustruktur ist durch verdichtete Blockbebauung mit kleinteiligen Innenhöfen geprägt.

#### 4. Planerische Ausgangssituation

##### 4.1 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Der am 29.09.1966 festgesetzte Bebauungsplan IX-85 setzt im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans IX-85-1 "Gemeinbedarfsfläche - Schule -, Baukörper (durch Baulinien bestimmt), 4 Vollgeschosse" fest.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 30. März 1999 (ABl. S. 2237) stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) mit einem Symbol „Schule“ dar.

##### 4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP)

Der am 25. Juli 1995 vom Berliner Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit Schulen und Sportflächen“ (StEP1) enthält bezüglich der Oberschulen nur Aussagen für die Bezirke insgesamt. Demnach besteht im Bezirk Wilmersdorf bei den Oberschulen eine günstige Versorgungssituation (unter 1 Zug Defizit) zum Stichtag 31.12.1993.

Hinsichtlich der Versorgung mit Sportflächen weist der StEP 1 den Mittelbereich 1 von Wilmersdorf als Bedarfsschwerpunkt 1 für ungedeckte und gedeckte Sportanlagen mit - gemessen an den Versorgungsrichtwerten - jeweils über 75% Defizit aus.

##### 4.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung Wilmersdorf weist im Arbeitsplan Nutzungskonzept (Stand 12/1997) für den Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ aus. Diese Aussagen haben jedoch noch keine Bindungswirkung im Sinne des § 3 Abs. 2 AGBauBG.

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

Entsprechend einem Senatsbeschuß vom 14. Dezember 1993 sind im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz auf der Grundlage der nachrichtlichen Übermittlung durch die Bezirksämter Standortkarten und -listen für soziale Infrastruktureinrichtungen erstellt worden (Stichtag 31.12.1993).

Die Standortliste „Schulen“ enthält die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Marie-Curie-Oberschule (Gymnasium).

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in seiner Sitzung vom 20. Februar 1996 die in den Standortlisten aufgeführten bestehenden sowie die abgestimmten geplanten Standorte bis zum Vorliegen einer beschlossenen Bereichsentwicklungs-

planung als bindende Planungsgrundlagen im Sinne des § 3 Abs. 2 AGBauGB beschlossen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

#### 4.6 Landschaftsprogramm (LaPro)

Innerhalb des Landschaftsprogramms, dem das Abgeordnetenhaus von Berlin am 23. Juni 1994 zugestimmt hat, wird der Bebauungsplanbereich wie folgt zugeordnet:

- |   |  |
|---|--|
| - Naturhaushalt/Umweltschutz                  | Lage innerhalb des Vorranggebietes „Luftreinhaltung“ und im Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung                           |
| - Erholung und Freiraumnutzung                | Lage innerhalb eines Wohnquartiers mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (geringste von 4 Stufen) |
| - Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz | Lage im städtisch geprägten Raum „Innenstadtbereich“   |

#### 4.7 Altlastenverdacht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-85-1 liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vor.

#### 4.8 Baulasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IX-85-1 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen

#### 4.9 Grunddienstbarkeiten

Ergebnisse der Anfrage beim Grundbuchamt liegen derzeit noch nicht vor.

## II. Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Aufgrund der neueren Rechtsprechung zum Bau- und Planungsrecht läßt die in einem Bebauungsplan getroffene Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule" nur die schulische Nutzung der Sportanlagen zu.

Aktuelles Problem ist in diesem Zusammenhang der Wunsch der Wilmersdorfer Sportvereine zur Nutzung der vor einigen Jahren neu gebauten Sporthalle Prinzregentenstraße 35, deren Baugenehmigung seinerzeit aufgrund der Festsetzungen des B-Planes IX-66 ausdrücklich auf den Schulsport beschränkt wurde.

In Abstimmung mit dem Sportamt sind daraufhin alle Wilmersdorfer Schulstandorte hinsichtlich ihrer Ausstattung und ihrer planungsrechtlichen Situation untersucht worden, um vergleichbare Fälle in zeitlich parallel laufenden Bebauungsplanverfahren so zu überplanen, daß die außerschulische Sportnutzung ermöglicht wird.

Ergebnis dieser Untersuchung war, daß der Bebauungsplan IX-85 mit der Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche - Schule -" für den Standort der Marie-Curie-Oberschule (Gymnasium) durch einen neuen einfachen Bebauungsplan ergänzt werden soll, in dem durch eine textliche Festsetzung die außerschulische Sportnutzung geregelt wird. Gleiches gilt für die ähnlich gelagerten Fälle der Bebauungspläne IX-43 (Standort der Friedrich-Ebert-Oberschule und der Finkenkrug-Schule) und IX-66 (Standort der Rudolf-Diesel-Oberschule).

Um den Verwaltungsaufwand gering zu halten, sollen die neuen Bebauungspläne mit den Bezeichnungen IX-43-2, IX-66-1 und IX-85-1 als "einfache Bebauungspläne" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und zeitgleich durchgeführt werden. Die aufgeführten - seit über 30 Jahren - festgesetzten alten Bebauungspläne sollen weiterhin in Kraft bleiben und somit lediglich in den betroffenen Teilen ihrer Geltungsbereiche (an den Schulstandorten) hinsichtlich der Art der Nutzung ergänzt werden.

### 2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan IX-85-1 verfolgt folgendes Ziel:

Ermöglichung der Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen für Sport- und Spielzwecke auch für außerschulische Zwecke außerhalb der Zeiten des Schulbetriebs.

### 3. Wesentlicher Planinhalt, Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan IX-85-1 soll als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB das o.g. Planungskonzept durch folgende textliche Festsetzung ermöglichen:

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Schule' (Grundstück Mainzer Str. 20 - Ecke Weimarische Str. 21) ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig."

Die Doppelnutzung der vorhandenen Schulsportanlagen ist vor allem durch die im Vergleich zu anderen Bezirken der Stadt nur unzureichende Ausstattung des Bezirkes Wilmersdorf mit Sportanlagen begründet. Dies erfordert es, daß die vorhandenen Sportanlagen optimal genutzt werden. Da ein Neubau weiterer Sportanlagen aus finanziellen Gründen nicht in Sicht ist, besteht die Notwendigkeit, die vorhandenen Schulsportanlagen in den Nachmittags- und Abendstunden sowie an Sonnabenden, Sonn- und Feiertagen und in den Ferien auch dem Vereinssport zur Nutzung zu überlassen. Hierdurch ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der bestehenden Einrichtungen zu erreichen. Eine entsprechende Nutzung der Schulsportanlagen wird auch in den "Sportanlagen-Nutzungsvorschriften" des Senats von Berlin vom 28. April 1998 gefordert.

Das Maß der Nutzung und die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes IX-85 bleiben unverändert in Kraft.

Da mit diesen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan IX-85-1 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Doppelnutzung der Schulsportanlagen wird dem § 1a BauGB entsprochen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Von den zusätzlichen Geräuschemissionen der außerschulischen Nutzung der Sportanlagen kann nur die unmittelbare/mittelbare Nachbarschaft betroffen sein. Unter Berücksichtigung

- der lediglich zu Trainingszwecken und für die Jugendarbeit geeigneten, nicht wettkampfgerechten ungedeckten Sportanlagen (Kleinspielfeld mit 1.224 m<sup>2</sup>), die eine Intensivnutzung mit Zuschauern nicht zulassen und auf denen der Sportbetrieb aufgrund fehlender und auch nicht vorgesehener Trainingsbeleuchtung nur bis zum Einbruch der Dunkelheit zulässig ist
- der lediglich zu Trainingszwecken und für die Jugendarbeit geeigneten, nicht wettkampfgerechten Turnhallen, die eine Intensivnutzung mit Zuschauern nicht zulassen
- der angrenzenden Bebauung mit Charakter eines allgemeinen Wohngebietes

werden die nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) zulässigen Immissionsrichtwerte bei einer bestimmungsgerechten Nutzung unter Beachtung des § 5 Abs. 4 18. BImSchV außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

#### 2. Haushaltmäßige Auswirkungen

keine

#### **IV. Verfahren**

##### **1. Bezirksamtaufstellungsbeschuß**

Mit der Vorlage Nr. 281 hat das Bezirksamt Wilmersdorf am 5. Oktober 1999 in teilweiser Aufhebung des am 29.09.1966 festgesetzten Bebauungsplans IX-85 die Aufstellung des Bebauungsplans IX-85-1 für das Grundstück Mainzer Str. 20 - Ecke Weimarische Str. 21 beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan IX-85-1 das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

##### **2. Öffentliche Bekanntmachung des BA-Beschlusses**

Der Aufstellungsbeschuß IX-85-1 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 56 am 29.10.1999 auf Seite 4372 veröffentlicht.

##### **3. Information zur Aufstellung**

Am 14.10.1999 wurden die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - II E - sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - I A - über den Aufstellungsbeschuß informiert.

Die Bezirksverordnetenversammlung Wilmersdorf wurde mit der Vorlage zur Kenntnisnahme (Drucksache Nr. 753) unterrichtet.

##### **4. Beschluß zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB**

Das Bezirksamt Wilmersdorf hat in der Sitzung am 5. Oktober 1999 mit der Vorlage Nr. 281 beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 AGBauGB zu beteiligen. Grundlage bildet der Bebauungsplanentwurf IX-85-1 vom 05. Oktober 1999 (Reg. Nr. 2126).

#### **V. Rechtsgrundlagen**



BauGB (Baugesetzbuch) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, Berichtigung vom 16.01.1998, BGBl. I S. 137).

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554).

Aufgestellt:

Berlin-Wilmersdorf, den  
Bezirksamt Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bau- und Wohnungswesen,  
Umweltschutz  
Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Latour  
Baudirektor