

Stk Verbl.

Der Senat von Berlin

BauWohn-III B 61-6142/II-123

Fernruf: bei Durchwahl 867-68 28

intern (95) 68 28

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-123

im Bezirk Tiergarten

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

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-123

im Bezirk Tiergarten

Vom 18. Dezember 1989

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201) 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) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan II-123 vom 6. Oktober 1986, mit Deckblatt vom 6. Mai 1987, für die Grundstücke Lützowstraße 83 - 85, 87, 88, Pohlstraße 62 sowie für die Teilfläche des Grundstücks Pohlstraße 66/68 im Bezirk Tiergarten wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes II-54 für die Grundstücke Lützowstraße 82 - 86 sowie Pohlstraße 62 und 66/68 teilweise im Bezirk Tiergarten vom 11. Juli 1963 (GVBl. S. 723) außer Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Sicherung einer Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche des Standortes der Fritzlar-Homberg-Grundschule insbesondere für Flächen der dringend notwendigen Sporteinrichtungen. Die Durchführung der Maßnahmen erforderte zur Deckung des erforderlichen Flächenbedarfs die Einbeziehung angrenzender, zum Teil gewerblich genutzter Grundstücke und Grundstücksteilflächen.

Durch den Bebauungsplan wird der Standort der Schule über den bisher planungsrechtlich gesicherten Umfang hinaus vergrößert.

Mit Ausnahme des noch in privatem Eigentum stehenden Grundstücks Lützowstraße 87 befinden sich alle anderen Grundstücke, die als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - festgesetzt wurden, im Eigentum Berlins. Im Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens wurde das bisher in privatem Eigentum

stehende Grundstück Lützowstraße 88 am 5. November 1987, ebenso eine etwa 1067 m² große rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Potsdamer Straße 96 am 30. November 1984 vom Land Berlin käuflich erworben.

Die rückwärtige, 320 m² große Teilfläche des im Eigentum Berlins stehenden Grundstücks Pohlstraße 66/68 - jetzt Teilfläche der Grundstücke Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62 - wurde zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Arrondierung in den Schulstandort einbezogen. Durch die Begradigung der Grundstücksgrenze wird eine bessere Nutzbarkeit der Schulfreiflächen ermöglicht.

Die Fritzlar-Homberg-Grundschule hat für die erwartete Schülerzahl eine erheblich zu geringe Freifläche; ungedeckte Sportflächen stehen dieser Schule im Standortbereich bislang überhaupt nicht zur Verfügung. Die vorhandene Turnhalle entspricht nicht mehr den pädagogischen Bedürfnissen und soll zu einer Mensa umgebaut werden. Die im Bau befindliche Sporthalle, die Herstellung eines Kleinspielfeldes und die Erweiterung des Pausenhofes sind daher zur Versorgung mit gedeckten und ungedeckten Schulsportflächen und zur Verminderung des starken Freiflächenfehlbedarfs vordringlich erforderlich.

Die Schülerstatistik für den Bezirk Tiergarten und die Prognosen der Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport weisen eine steigende Tendenz der Schülerzahlen auf, so daß die Auslastung der Sportanlagen gewährleistet ist. Durch die Erhöhung der Einwohnerzahl im südlichen Tiergarten auf rund 16 000, erhöht sich auch der Bedarf an Grundschulplätzen. Entsprechend dem Wohnungsschlüssel, der sich anhand der bestehenden und geplanten Wohngebäude errechnet, ist eine Jahrgangstärke von rund 175 Kindern zu erwarten. Dies entspricht einem mittleren Bedarf von sieben Zügen. Die Schüler verteilen sich künftig mit vier Zügen auf den zu erweiternden Standort Lützowstraße/Pohlstraße und mit drei Zügen auf den Standort Kurfürstenstraße. Diese beiden vorhandenen, verkehrsgünstig und in diesem Bereich zentral gelegenen Standorte bilden Festpunkte für die weitere Schulplanung. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht, da geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

In Anbetracht der geringen Größe des bisherigen Schulstandortes und der unabdingbar begründeten Notwendigkeit einer Erweiterung dieser Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, die Einrichtungen zusammenhängend und somit funktional errichten zu können, war aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit die Einbeziehung der privaten Grundstücke und Grundstücksteilflächen zum Abbau der bestehenden Defizite unumgänglich.

Die Realisierung des Gesamtkonzeptes - Errichtung einer Sporthalle und Herstellung der wegen der räumlich beengten Verhältnisse absolut notwendigsten Außensportanlagen sowie Erweiterung des Pausenhofes - wäre allein auf dem bisherigen Schulgrundstück Lützowstraße 82 - 86 sowie Pohlstraße 62 (Teilfläche des jetzigen Grundstücks Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62) und auch unter Einbeziehung des im Eigentum Berlins stehenden, östlich an das ehemalige Grundstück Pohlstraße 62 angrenzenden Grundstücks (ehemals Pohlstraße 60) und einer rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks Pohlstraße 66/68 (jetzt Teilfläche des Grundstücks Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62) wegen zu geringer Größe nicht möglich gewesen. Auch eine Einbeziehung des Gesamtgrundstücks Pohlstraße 66/68 hätte wegen der ungünstigen Lage zum Schulstandort keine wesentliche Verbesserung gebracht und die Verwirklichung der Planung nicht ermöglicht. Da im weiteren Umkreis des Schulstandortes keine geeigneten, im Eigentum Berlins befindlichen Grundstücke zur Verfügung standen und eine Erweiterung des Schulstandortes wegen seiner geringen Größe unerlässlich war, konnte auf die Einbeziehung des noch in Privateigentum stehenden Grundstücks Lützowstraße 87 sowie der bereits vom Land Berlin erworbenen Grundstücke Lützowstraße 88 und des ehemaligen Teils des Grundstücks Potsdamer Straße 96 in die Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - nicht verzichtet werden.

Mit Ausnahme des Grundstücks Lützowstraße 87 konnten die in Rede stehenden Grundstücke und Grundstücksteilflächen während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Land Berlin käuflich erworben werden. Da der angestrebte freihändige Erwerb des Grundstücks Lützowstraße 87 aufgrund der Satzung der Eigentümerin nicht möglich ist, mußte mit dem Bebauungsplan eine gesetzliche Grundlage für die Inanspruchnahme beziehungsweise für die Ausübung

des Vorkaufsrechts zur Sicherung des privaten Grundstücks geschaffen werden. Nach Erwerb dieses Grundstücks durch Berlin muß der derzeit darauf befindliche Gewerbebetrieb (Kfz-Handel) - sofern der Betrieb weitergeführt werden soll - umgesetzt werden.

Die nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin geschützten Bäume sind in die Planunterlage des Bebauungsplans eingetragen. Obwohl die Errichtung der Sporthalle sowie der Sport-, Spiel- und Pausenflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Freiflächen mit Ihrem Baumbestand erfolgen, sind Eingriffe in die Vegetation nicht gänzlich zu vermeiden. Für die von Baumaßnahmen betroffenen Bäume sind wertgleiche Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baugenehmigung zu schaffen.

Der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - wurde Vorrang vor einer etwaigen anderen Nutzung eingeräumt; gleichwohl soll versucht werden, den vorhandenen Vegetationsbestand so weit wie möglich zu erhalten. Durch das Gartenbauamt Tiergarten, das die Bauplanungsunterlagen für die Außenanlagen erstellt, ist gewährleistet, daß in Kenntnis und unter Berücksichtigung der besonderen Situation und Bedarfslage ein Konzept erstellt wird, welches alle Aspekte des Naturschutzes berücksichtigt.

Die Umbauplanung der gesamten Schule ist mit dem Landeskonservator abgestimmt. Die vorhandenen Gebäude werden in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht verändert; der Innenausbau erfolgt jedoch entsprechend den schulischen Bedürfnissen. Das ehemalige Direktorenwohnhaus an der Pohlstraße wird vom Landeskonservator als denkmalwert erachtet, eine Eintragung in das Denkmalsbuch erfolgte bisher aber noch nicht.

Der Bebauungsplan regelt für die Gemeinbedarfsfläche Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917), nach denen die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teils zur Wohnbaufläche Typ 1 mit einer mittleren

blockbezogenen Geschoßflächenzahl bis 2,0 und teils zur gemischten Baufläche gehört, entwickelt. Die Geschoßflächenzahl wird, bezogen auf den Baublock insgesamt, auf der Grundlage bereits bestehender und künftiger Bebauung der Gemeinbedarfsfläche nicht überschritten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule, Schulsportanlage und Sporthalle - ist in der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes wegen ihrer lediglich lokalen Bedeutung nicht dargestellt. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs entwickelbar, so daß die Festsetzungen dem Entwicklungsgebot entsprechen.

Parallel und in Ergänzung zur Flächenplanung des Flächennutzungsplanes 84 werden Stadtentwicklungspläne für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs erarbeitet. Die vom Senat am 10. Januar 1989 beschlossenen Stadtentwicklungspläne sind für alle betroffenen Behörden und Stellen bis zum Vorliegen eines genehmigten Bereichsentwicklungsplanes im Sinne von § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs für alle weiteren Planungen bindend; für die verbindliche Bauleitplanung sind sie Abwägungsmaterial. Die im Stadtentwicklungsplan 1 - Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Sport- und Schulflächen - beschlossenen Leitsätze zum vorrangigen Abbau von Defiziten und zu Bedarfsschwerpunkten stellen für die in Rede stehende Gemeinbedarfsfläche die Erweiterung eines bestehenden Schulstandortes mit nicht ausreichender Freifläche und einen Standortbereich für eine Sporthalle dar.

Der für diesen Bereich noch als Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung geltende Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 stellt das Grundstück Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62 größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, die Grundstücke Lützowstraße 87 und 88 sowie östliche Teilflächen des Grundstücks Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62 (ehemals Pohlstraße 60 und rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Potsdamer

Straße 96) sowie die ehemalige nördliche Teilfläche des Grundstücks Pohlstraße 66/68 - jetzt Lützowstraße 83 - 85/Pohlstraße 62 - als Kerngebiet mit der Geschoßflächenzahl 2,0 dar.

Nach dem Erläuterungsplan 3.2 - Versorgung mit Sport- und Schulflächen - zum Flächennutzungsplan besteht im Bereich des Bebauungsplanes bei 0,16 m² pro Einwohner und mehr vorhandenen gedeckten Sportflächen ein Bedarf von 1800 m² zusätzlicher gedeckter Nettopsportfläche; 1600 m² sind geplant. Außerdem gehört die Fritzlar-Homburg-Grundschule zu den beiden nicht ausreichend mit Freiflächen versorgten Schulstandorten im Mittelbereich Tiergarten 2, so daß die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche dringend geboten war.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Flächennutzungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind. Durch Planergänzungsbestimmung ist daher geregelt, daß nur die Verwendung von solchen Brennstoffen zulässig ist, die als emissionsarm gelten.

Der durch Verordnung vom 11. Juli 1963 (GVBl. S. 723) festgesetzte Bebauungsplan II-54 für die Grundstücke Lützowstraße 82 - 86 sowie Pohlstraße 62 und 66/68 teilweise traf folgende Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - sowie bei flächenmäßiger Ausweisung als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl 0,3 und die Baumassenzahl 3,6 bei offener Bauweise.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) wies das Gelände als Kerngebiet der Baustufe V/3 aus.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Tiergarten von Berlin faßte am 8. Mai 1984 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Tiergarten von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes im Amtsblatt für Berlin 1984 S. 938 bekanntgemacht.

Einen Änderungsbeschluß über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes faßte das Bezirksamt Tiergarten von Berlin am 14. Juli 1987. Der Beschluß wurde im Amtsblatt für Berlin 1987 S. 1348 bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 16. Juli 1984 bis 17. August 1984 statt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 24. Oktober 1986 (S. 1754) gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 3. November 1986 bis einschließlich 5. Dezember 1986 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden vorgebracht von der Eigentümerin des Grundstücks Potsdamer Straße 96 und einem weiteren Bürger, der sich diesen Bedenken anschloß. Die Bedenken richteten sich gegen die Inanspruchnahme einer etwa 700 m² großen rückwärtigen Teilfläche des Grundstücks Potsdamer Straße 96 für die angestrebte Erweiterung des Standortes der Fritzlar-Homberg-Grundschule.

Die betreffende Teilfläche wird als Freifläche, Stellplatzfläche sowie Wendeschleife für den Fahrzeugverkehr der auf dem in Rede stehenden Grundstück zum Teil seit Jahrzehnten ansässigen Gewerbetriebe unbedingt benötigt. Es wurde angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um diese Teilfläche einzuschränken.

Wegen der befürchteten erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Gewerbemieten im Falle einer Einbeziehung dieser Teilfläche in den Schulstandort hatten bereits die Voreigentümerinnen des Grundstücks Potsdamer Straße 96 und dort ansässige Gewerbemieten anlässlich der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes gegen den Entwurf des Bebauungsplanes II-123 Stellung genommen.

Beim Eigentümerwechsel im Jahre 1984 stand dem Land Berlin auf Grund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans für eine etwa 1 765 m² große rückwärtige Grundstücksteilfläche die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes zu. Im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Tiergarten, Abteilung Volksbildung, entschied der Senator für Finanzen jedoch, auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten; mit der neuen Eigentümerin wurde vereinbart, daß lediglich eine etwa 1 067 m² große rückwärtige Grundstücksteilfläche vom Land Berlin käuflich erworben und auf die Inanspruchnahme einer weiteren, etwa 700 m² großen Teilfläche zugunsten des Gewerbegrundstücks, auf dem Wendemöglichkeiten erhalten bleiben, verzichtet wurde.

Hinsichtlich dieser zunächst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbliebenen Grundstücksteilfläche bestand nach dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts und aufgrund des abgeschlossenen Kaufvertrages keine Möglichkeit mehr, die Fläche gegen den erklärten Willen der Grundstückseigentümerin zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben. Das Bezirksamt Tiergarten faßte daher am 14. Juli 1987 (ABl. S. 1348) den Beschluß, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um diese Fläche einzuschränken.

Den anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken und Anregungen konnte durch Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die strittige ehemalige Teilfläche des Grundstücks Potsdamer Straße 96 entsprochen werden.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 6. Mai 1987 ihren Niederschlag.

Gemäß § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes konnte für das Deckblatt eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Deckblatt vom 6. Mai 1987 am 27. August 1987 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

Unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin wurde die Präzisierung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche - nunmehr "Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle" - durch Ergänzung des Deckblattes vom 6. Mai 1987 am 18. Oktober 1987 übernommen, gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs konnte für diese Änderung des Bebauungsplans eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt waren.

Bedenken und Anregungen zu der Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan durch die Ergänzung des Deckblattes wurden vom Senator für Schulwesen, Berufsausbildung und Sport vorgebracht. Die Bedenken richteten sich gegen die vorgesehene ausschließliche Zulässigkeit der Nutzung der ungedeckten Sportanlagen durch die Schule. Es wurde angeregt, diese Flächen - wie bereits die Sporthalle - im Rahmen einer Doppelnutzung auch dem außerschulischen Sport uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen.

Dem Vorschlag wurde nicht gefolgt, da die Zulassung von außerschulischem Sport (zum Beispiel Vereinssport) zusätzliche flächenintensive Abschirmmaßnahmen erfordert hätte.

Die Stellung der vorhandenen Schulgebäude und des Neubaus der Sporthalle, der bereits dem Ziel der größtmöglichen Schonung des Baumbestandes Rechnung trägt, geben die Lage der Außensportanlagen vor allem entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor. Bei einer Nutzung der Anlagen auch außerhalb der Schulzeit am späten Nachmittag, in den Abendstunden oder an Wochenenden wären die Anwohner zusätz-

Eintrüchtigungen ausgesetzt, zumal Wohnhäuser auf den Grundstücken zum Teil unmittelbar an der Grundstücks- und die Innenhöfe nach Osten geöffnet sind. Die für Maßnahmen benötigte Fläche müßte zu Lasten der für die Anlagen zur Verfügung stehenden Fläche abgetrennt werden, so die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen gefährdet würde. Außerdem für Schulzwecke zur Verfügung stehende Fläche durch zu erforderliche Stellplätze weiter eingeschränkt.

Wegen der Flächen für die ungedeckten Sportanlagen (Spielplatz, Laufbahn, Weitsprunganlage) gegen die in der Standortmitte Freiflächen ist wegen der Stellung der Gebäude und der bestimmenden Zweckbestimmung dieser Flächen als Pausenhof, Hof oder Wegeflächen nicht möglich.

Entscheidungen und Anregungen der Senatsschulverwaltung wurde daher befolgt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Tiergarten hat die Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche durch Änderung des Deckblattes zum Bebauungsplan am 13. Juli 1989 zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan fest unter anderem

auf den Grundstücken Lützowstraße 83 - 85, 87 und 88 und Pohlstraße 62 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle; bei flächengerechter Ausweisung und geschlossener Bauweise die überbaubare Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung im Rahmen von vier Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Bauflächenzahl 1,2;

den Querschnitt der Lützowstraße und der Pohlstraße als Straßenverkehrsfläche.

In den Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule, Schulsportanlagen und Sporthalle - können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschloßflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Geschloßflächenzahl (GFZ) für die vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der geplanten Sporthalle liegt mit vier Geschossen bei etwa 0,7; folglich wird das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung - GFZ 1,2 - nicht voll ausgeschöpft. Gemäß § 17 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung kann im Bebauungsplan eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse bei Einhaltung der zulässigen Geschloßflächenzahl ausnahmsweise zugelassen werden; durch Festsetzung der entsprechenden Regelung wird für den Fall eines weiteren schulischen Raumbedarfs eine bestimmte - flächeneinsparende - städtebauliche Lösung eröffnet.

- b) Die Baugrundstücke in der Fläche für den Gemeinbedarf sind hinter den Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar.

Mit dieser Regelung wurde eine Bindung an einen bestimmten Entwurf vermieden und auch die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ermöglicht.

- c) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von anderen Brennstoffen als Stadt- beziehungsweise Erdgas oder Heizöl EL ausgeschlossen, es sei denn, die Emissionen an Schwefeloxiden (SO_x) und Stickoxiden (NO_x) überschreiten nicht die Emissionswerte für SO_x , bezogen auf Heizöl EL, und NO_x , bezogen auf Stadt- beziehungsweise Erdgas.

Hierdurch wird dem Aspekt Rechnung getragen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, in dem Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

- d) Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der gegenstandslos gewordenen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen beziehungsweise auf Allerhöchste Cabinets-Ordre erlassenen Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253/GVB1. 1987 S. 201) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBI. I S. 2256, 3617/GVB1. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBI. I S. 265/GVB1. S. 446), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763/GVB1. S. 2083);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVB1. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVB1. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1984 (GVB1. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

1. Grunderwerbskosten

Die Inanspruchnahme des Grundstücks Lützowstraße 87 ist mittelfristig vorgesehen. Die Mittel für den Erwerb sind in der Grundstückskaufliste vom 1. November 1986 unter Kapitel 37 30, lfd. Nr. 1 enthalten. In der zuletzt gültigen Grundstückskaufliste vom 1. November 1988 wird im Hinblick auf die erfahrungsgemäß erheblichen Abweichungen zwischen den geschätzten und tatsächlichen Kosten auf präzise Kostenangaben verzichtet.

2. Die Mittel für den "Umbau der Schulanlage und Neubau einer Sport-
halle Lützowstraße/Pohlstraße" sind im Entwurf der Investitions-
planung 1989 - 1993 unter Kapitel 37 30, Titel 701 07 mit Gesamt-
kosten von 37 400 000 DM enthalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Ausführungen zu A. - I. Veranlassung des Planes und Erforderlich-
keit und III. Inhalt des Planes -.

(Gegenüber dem bisher geltenden Recht ergeben sich keine Auswirkungen auf
die Umwelt.)

Berlin, den 29. Dezember 1989

Der Senat von Berlin

M o m p e r

.....
Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....
Senator für Bau- und Wohnungswesen

