



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-148 für Teilflächen des Geländes zwischen der Lutoner Straße, dem Seeburger Weg und dem Egelpfuhlgraben, für die Grundstücke Egelpfuhlstraße 1/5 (teilweise), für Abschnitte der Egelpfuhlstraße und der Lutoner Straße sowie für Teilflächen südlich des Egelpfuhlgrabens und nordwestlich der Lutoner Straße im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken

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

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-148 für Teilflächen des Geländes zwischen der Lutoner Straße, dem Seeburger Weg und dem Egelpfuhlgraben, für die Grundstücke Egelpfuhlstraße 1/5 (teilweise), für Abschnitte der Egelpfuhlstraße und der Lutoner Straße sowie für Teilflächen südlich des Egelpfuhlgrabens und nordwestlich der Lutoner Straße im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken

Vom 10. Juni 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-148 vom 6. März 1973 mit Deckblatt vom 13. Mai 1975 für Teilflächen des Geländes zwischen der Lutoner Straße, dem Seeburger Weg und dem Egelpfuhlgraben, für die Grundstücke Egelpfuhlstraße 1/5 (teilweise), für Abschnitte der Egelpfuhlstraße und der Lutoner Straße sowie für Teilflächen südlich des Egelpfuhlgrabens und nordwestlich der Lutoner Straße im Bezirk Spandau, Ortsteile Spandau und Staaken, der den durch Verordnung vom 8. Juni 1967 (GVBl. S. 837) festgesetzten Bebauungsplan VIII-110 für das Gelände zwischen der Egelpfuhlstraße, der Lübecker Straße, dem Egelpfuhlgraben und dem Grundstück Egelpfuhlstraße 13/7 sowie für Teilflächen der Grundstücke Grundbuch von Spandau Band 108 Blatt 3482 und Baluschekweg 26, 27 und 28/50 im Bezirk Spandau, Ortsteile Staaken und Spandau, teilweise ändert, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

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

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, die Rechtsgrundlage zur Sicherung eines Schulstandortes (Mittelstufenzentrum und Sonderschule) zu schaffen sowie den überwiegenden Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Geländes in Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung der Nutzung als Grünflächen – Sportanlage, Dauerkleingärten, Parkanlage, Uferschutzstreifen – zuzuführen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des mit veränderter Trassenführung ausgebauten Abschnittes der Lutoner Straße zwischen Egelpfuhlgraben und Egelpfuhlstraße und der dadurch notwendig gewordenen Neuregelung von Art und Maß der baulichen und der sonstigen Nutzung für angrenzende Grundstücksflächen war die Einbeziehung eines Teiles des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes VIII-110 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zum Zwecke der Aufhebung der dort getroffenen Festsetzungen erforderlich.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegt das Gelände überwiegend im Nichtbaugelände und zum Teil im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/2.

Der Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973 (ABl. 1975 S. 89), stellt den Schulstandort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, den überwiegenden Teil des Geländes als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportanlage“, „Dauerkleingärten“ und „Parkanlage“, zwei private Grundstücke auf der Ostseite des Schulgrundstücks und einen etwa 50 m tiefen Streifen der Grundstücke westlich der Egelpfuhlstraße nördlich der Lutoner Straße als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl 0,4 das nordwestlich der Lutoner Straße gelegene Gelände als Fläche für die Landwirtschaft und die Trasse der inzwischen zum Teil ausgebauten Lutoner Straße als Teil einer sonstigen überörtlichen oder örtlichen „Hauptverkehrsstraße“ zwischen Magistratsweg und Seeburger Straße dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, die Grundstücke auf der Ostseite des Schulgrundstücks und die Teilflächen der Grundstücke westlich der Egelpfuhlstraße nördlich der Lutoner Straße als allgemeines Wohngebiet fest. Der im Bebauungsplan VIII-110 als Teil der Straßenverkehrsfläche der Lutoner Straße festgesetzte schmale Geländestreifen, der auf Grund des inzwischen in einer veränderten Trassenführung erfolgten Ausbaues dieses Teiles der Straße nicht mehr als Straßenverkehrsfläche benötigt wird, wird als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnereien“ ausgewiesen. Der gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-110 auf Grund der Verringerung der Breite der Egelpfuhlstraße entbehrlich gewordene Geländestreifen wurde den angrenzenden Grundstücken zugeordnet. Die Frage der Übernahme der sich in diesem Zusammenhang zwischen der derzeitigen Grenze des Grundstücks Egelpfuhlstraße 5 und der festgesetzten westlichen

Straßenbegrenzungslinie der Egelpfuhlstraße ergebenden „Baumaske“ durch den Eigentümer dieses Grundstücks will das Bezirksamt im Rahmen des Erwerbs der im Bebauungsplan VIII-110 als Grünfläche „Grünzug“ festgesetzten rückwärtigen Fläche dieses Grundstücks regeln.

Im einzelnen setzt der Bebauungsplan unter anderem fest:

1. Straßenverkehrsflächen unter Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die Neuführung des überwiegenden Abschnittes der inzwischen zum Teil ausgebauten Lutoner Straße, für den in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogenen Abschnitt der Egelpfuhlstraße – zum Teil unter Änderung der im Bebauungsplan VIII-110 für diese Straße festgesetzten Straßenbegrenzungslinien – und für einen Teilabschnitt des Seeburger Weges;
2. ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise mit vier zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 1,0;
3. die bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Teilfläche des Baugrundstücks Seeburger Weg 26/28 mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschosflächenzahl 0,6;
4. bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Baugrundstücke mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,4 und der Geschosflächenzahl 0,4;
5. Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ – zur Aufnahme eines Wegesystems für die fußgängermäßige Erschließung der Grünfläche –, „Sportanlage“ und „Dauerkleingärten“ – für die Anlage entsprechender Nutzungen – und „Uferschutzstreifen“ – für die Sicherung und Bewirtschaftung des Grabenlaufes –. Die Zweckbestimmungen für die Grünfläche berücksichtigen die Grundzüge der Planung; sie wurden hinsichtlich der ausgewiesenen Uferschutzstreifen lediglich den Erfordernissen der Gewässeraufsicht und -bewirtschaftung angepaßt und hinsichtlich der ausgewiesenen Sportfläche unter Berücksichtigung der von einem Grundstückseigentümer vorgebrachten Bedenken in einem die Planungsgrundzüge nicht berührenden Umfang eingeschränkt. Diese geringfügige Abweichung liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im allgemeinen Wohngebiet (Grundstücke Grundbuch von Spandau Blatt 5867 und Blatt 10 079) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Der Ausschluß dieser Ausnahmen findet seine Begründung darin, daß auf den Grundstücken inmitten eines für einen Schulstandort und eine intensivere Wohnbebauung vorgesehenen Gebietes Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht in Betracht kommen;
- b) im allgemeinen Wohngebiet (Grundstück Seeburger Weg 26/28 (teilweise) die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) und Nr. 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind;
- c) im allgemeinen Wohngebiet mit der festgesetzten Geschosflächenzahl 0,6 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- d) auf der Fläche für die Landwirtschaft (Erwerbsgärtnereien) bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, zugelassen werden können;

- e) die Bebauungstiefe im allgemeinen Wohngebiet – gerechnet von den Baugrenzen an –
- | | |
|---|---------|
| 1. für die Grundstücke Egelpfuhlstraße 1/5 .. | 20,0 n, |
| 2. für die Grundstücke Grundbuch von Spandau Blatt 5 867 und Blatt 10 079 | 95,0 n, |
| 3. für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf | 20,0 n, |
| 4. für das Baugrundstück Seeburger Weg Nrn. 26/28 (teilweise) | 60,0 n, |
- beträgt und daß eine Überschreitung zu 1. und 2. bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und zu 3. bis zu einer Tiefe von 120,0 m zugelassen werden kann, wenn städtebauliche Bedenken und Gründe der Sicherheit oder Gesundheit nicht entgegenstehen;
- f) in den Dauerkleingärten nur Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen, wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda 18 m² nicht überschreitet und daß die Überdachung eine 6 m² großen offenen Laubenvorplatzes als Sitzplatz zulässig ist;
- g) eine im Bebauungsplan durch Buchstaben bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benützer und Besucher der Grundstücke Grundbuch von Spandau Blatt 5 867 und Blatt 10 079 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist.

Die in der Berliner Schulentwicklungsplanung angestellten Untersuchungen haben ergeben, daß bis zum Jahre 1980 mit einem erheblichen Anwachsen der Zahl der Schulpflichtigen zu rechnen ist und daß sich die ersten Auswirkungen bereits zum Beginn des Schuljahres 1975 zeigen. Es bestand aus diesem Grunde die zwingende Notwendigkeit, eine Reihe im Flächennutzungsplan dargestellter Schulstandorte zu erweitern und zusätzliche Standortflächen auszusondern, damit der erforderliche Bedarf an Unterrichtsräumen auf hierfür geeigneten Standorten gedeckt werden kann.

Die entsprechenden Aufträge des Abgeordnetenhauses von Berlin in bezug auf den Schulbau wie auch die Empfehlungen der Bildungskommission des Deutschen Bildungsrates stellen an künftige Schulneubauten entscheidende neue Anforderungen:

1. Errichtung von Schulzentren im Bereich der Oberschule,
2. Umstellung auf Ganztagsbetrieb,
3. Entwicklungsmöglichkeit zu Bildungszentren durch Integration außerschulischer Einrichtungen,
4. Offenheit für Strukturveränderungen.

Vordringliches Ziel ist die Integration verschiedener Oberschulzweige zu einer gemeinsamen Oberstufe (Mittelstufe/siebente bis zehnte Jahrgangsstufe), innerhalb der die gemeinsame Grundausbildung durch weitere Bildungsgänge und Kurse zu ergänzen ist.

Diese Mittelstufe wird in Form 8- bis 12zügiger Schulzentren mit Ganztagsbetrieb organisiert. Es ist vorgesehen, diese Schulzentren durch schulische und außerschulische Einrichtungen in Abstimmung mit den Bedürfnissen von Ganztagschulen zu nutzen und zu Bildungszentren zu erweitern sowie Sportanlagen, Grün- und Freiflächen durch die einzelnen Einrichtungen wechselseitig mehrfach zu nutzen.

Das hier vorgesehene 10zügige Mittelstufenzentrum mit 40 Kerngruppen bei 1 200 Schülern und einer Sonderschule mit 280 Schülern würde nach den anzuhaltenden Richtwerten der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18 031 – vom März 1960 bei insgesamt 1 480 Schülern einschließlich der Sportanlagen eine Größe von etwa 4,4 ha erfordern. Die festgesetzte Schulstandortgröße ohne Sportanlagen beträgt 3,35 ha. Sie ist vertretbar, weil die Sportanlage südwestlich des Standortes auch dem Schulsport dienen soll. Um den Zugang zum Schulbereich

vom Süden her zu gewährleisten, wurde ein 8 m breiter Geländestreifen am Seeburger Weg als zum Baugrundstück für den Gemeinbedarf zugehörig festgesetzt.

Die Parkanlagen mit ihrem Wegesystem sind auch als Fußgängerverbindungen zwischen der Lutoner Straße und dem Seeburger Weg sowie zwischen der Egelpfuhlstraße und der Maulbeerallee konzipiert. Sie erschließen zudem die übrigen Grünflächen.

Die 6,1 ha große Sportanlage soll vielfältige Sporteinrichtungen, wie Rasensportplatz, Bolzplatz, Spieleinrichtungen, Roller- und Rodelbahnen sowie leichtathletische Einrichtungen für den Schulsport aufnehmen.

Die etwa 5,5 ha große Fläche für Dauerkleingärten ermöglicht die Anlage von etwa 150 Dauerkleingartenparzellen. Die anderweitige Freimachung kleingärtnerisch genutzter Flächen für Zwecke des Wohnungsbaues und der Industrieansiedlung erfordert die Bereitstellung geeigneter und für diesen Zweck vorgesehener Flächen.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden aufgehoben und der Planung entsprechende Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Die erforderlichen Änderungen wurden veranlaßt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Spandau hat den Bebauungsplan am 16. Mai 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 12. Juni bis 12. Juli 1973 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vom Eigentümer des Grundstücks Seeburger Weg 26/28 – Herrn Kurt Drieschner – vorgebracht.

Die Bedenken richten sich gegen die Festsetzung des Grundstücks als Grünfläche und insbesondere gegen die danach entsprechend der ausgewiesenen Zweckbestimmung beabsichtigte Verwendung des überwiegenden Teiles seines Grundstücks als Teil einer großen Sportanlage.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß

1. das Grundstück gewerblich genutzt werde – Gartenbaubetrieb und Blumeneinzelhandel –,
2. diese Nutzung die Existenzgrundlage für den Eigentümer und seine Familie darstelle,
3. vorgesehen sei, einen Neubau für ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem „Gartencenter“ einschließlich Garagen für betriebseigene Fahrzeuge zu errichten,
4. nicht eingesehen werden könne, weshalb die Sportanlage auf das Grundstück ausgedehnt werden müsse, obwohl große berlineigene Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für diesen Zweck zur Verfügung stünden.

Nach Auffassung des Eigentümers ließen sich die planerischen Absichten – sofern auf eine Teilfläche für die Sportanlage in der Größe des Grundstücks nicht verzichtet werden könne – auch durch Inanspruchnahme einer entsprechenden Fläche der ausgewiesenen Fläche für Dauerkleingärten verwirklichen.

Der Eigentümer führte außerdem aus, daß er beziehungsweise seine Ehefrau als Gewerbetreibende nicht zu einem Grundstückstausch und einer damit verbundenen Geschäftsverlegung bereit seien, da die Lage des Standortes unmittelbar angrenzend an das Neubaugebiet Heerstraße-Nord betriebsgünstig und besonders gut sei und das Unternehmen auch den Bedürfnissen der Bewohner dieses Ge-

bietes Rechnung trage. Es fügte hinzu, daß allenfalls Bereitschaft bestünde, die südwestliche Teilfläche des Grundstücks - etwa 3200 m² - an Berlin zur Durchführung der planerischen Absichten zu veräußern und regte an, das verbleibende Grundstück in einer Größe von etwa 4600 m² zur Durchführung seiner Absichten als Baugrundstück festzusetzen.

Den Bedenken gegen die vollständige Inanspruchnahme der als Sportanlage ausgewiesenen Fläche des Grundstücks und der in diesem Zusammenhang gegebenen Anregung, nur die südwestliche Teilfläche des Grundstücks als Grünfläche festzusetzen, konnte im Grundsatz entsprochen werden.

Zu diesem Ergebnis führte eine nochmalige Überprüfung der planerischen Überlegungen unter Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Interessen. Danach muß die als Sportanlage ausgewiesene Fläche des gärtnerisch genutzten Grundstücks zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in vollem Umfang für diesen Zweck beansprucht werden, obwohl in Verfolg der öffentlichen Belange für die in diesem Bereich ansässigen etwa 40 000 Bewohner nach den anzuhaltenden Empfehlungen der Deutschen Olympischen Gesellschaft vom März 1960 mit 3,5 m² Sportfläche je Einwohner an sich 14 ha an Sportfläche ohne die Flächen für den Schulsport bereitgestellt werden müßten.

Die Entscheidung, auf die Inanspruchnahme einer Teilfläche der als Sportanlage ausgewiesenen Fläche des Grundstücks zu verzichten, wurde unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Verlegung des ursprünglich auch im Bereich dieses Teiles der Sportanlage geplanten Verkehrskindergartens auf ein in der Nähe gelegenes Grundstück an der Schmidt-Knobelsdorf-Straße und unter Würdigung der Bedeutung, die das Grundstück für die Existenz des Eigentümers und seiner Ehefrau hat, getroffen.

Auf die Festsetzung eines 8,0 m breiten Streifens dieses Grundstücks entlang seiner nordostwärtigen Grenze als Teil des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und der Restfläche des Grundstücks als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportanlage“ und „Parkanlage“ konnte dagegen nicht verzichtet werden. Alle drei Einrichtungen benötigen von ihrer Funktion her unabwiesbar einen Anschluß an den Seeburger Weg; im Falle der Sportanlage war für die Festsetzung im übrigen auch der noch bestehende Fehlbedarf an Sportflächen ausschlaggebend.

Mit Rücksicht auf den großen Bedarf an Dauerkleingärten und innerstädtischen Erholungsflächen war es zudem erforderlich, das gesamte im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Dauerkleingärten“ dargestellte Gelände als Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen. Die Zugänglichkeit der Dauerkleingartenfläche für die Allgemeinheit soll durch öffentliche Wege, die Teil zusammenhängender größerer Grünverbindungen sind, sichergestellt werden. Die Herausnahme einzelner Teile dieser Fläche und ihre Einbeziehung in die Sportanlage hätte einer sinnvollen strukturellen Neuordnung entgegengestanden und würde den Wert dieses Geländes für Dauerkleingärten und als Erholungsfläche nicht unerheblich mindern. Hinzu kommt, daß für einen großen Teil der im Zuge der Freimachung von Flächen für den Wohnungsbau und für die Gewerbe- und Industrieansiedlung von einer Räumung betroffenen Kleingartenparzellen Ersatzland bereitgestellt werden muß. Eine Einschränkung des Dauerkleingartengeländes war daher auch unter Würdigung der privaten Interessen nicht zu vertreten.

Den Bedenken konnte somit bei gerechter Abwägung aller Interessen nur in dem zuvor geschilderten Umfang Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wurde - abgesehen von der Einschränkung der vom Eigentümer geforderten Baulandausweisung zugunsten eines Zuganges zur Schule vom Seeburger Weg her - im Grundsatz entsprechend der Anregung des Eigentümers durch Deckblatt geändert. Das ausgesonderte künftige Baugrundstück wurde unter Beachtung des Charakters der Umgebung - Analog zu den im Bebauungsplan VIII-116a für die nordostwärts angrenzenden Baugrundstücke bereits getroffenen Festsetzungen vor Art und Maß der baulichen Nutzung - bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise als all-

gemeines Wohngebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschossflächenzahl 0,6 festgesetzt. Die sich hierdurch ergebende Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt wegen der geringen Größe der von der Umwandlung betroffenen Fläche eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan dar, die die Planungsgründe nicht berührt. Da die Änderung für die Nutzung der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung ist, konnte auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes verzichtet werden. Mit der Umwandlung in allgemeines Wohngebiet ergibt sich für den Grundstückseigentümer planungsrechtlich die Möglichkeit, auf der ihm verbleibenden Grundstücksfläche die derzeitige Nutzung (Gartenbaubetrieb) aufrechtzuerhalten oder auch ein Wohnhaus mit der Versorgung der Umgebung dienenden Läden, also auch einem Gartencenter und Räumen für Verwaltungszwecke zu errichten, vorausgesetzt, die Vorschriften des § 15 der Baunutzungsverordnung werden beachtet.

Eine Umwandlung der in Rede stehenden Grundstücksfläche in ein Mischgebiet, in dem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung Geschäftsgebäude und nicht nur der Versorgung der Umgebung dienende Einzelhandelsbetriebe generell zulässig sind, wäre mit den Zielen einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung nicht vereinbar gewesen.

Fragen der Entschädigung für die durch die öffentliche Hand in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt werden; sie sind in besonderen Verfahren zu regeln.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 1975 (BGBl. I S. 685 / GVBl. S. 1016), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, berichtigt BGBl. 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142); Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 (GVBl. S. 1080), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Mai 1972 (GVBl. S. 884).

C. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Nach Angabe des Bezirksamtes entstehen nach überschläglichen Ermittlungen folgende Kosten:

1. Grunderwerbskosten für

a) Straßenverkehrsflächen	etwa	72 000 DM
b) die für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule - benötigte private Grundstücksfläche für die Zuwegung vom Seeburger Weg	etwa	22 500 DM
c) die für die Herrichtung der Sportanlage und der Parkanlage noch benötigte private Grundstücksfläche	etwa	64 000 DM
d) die für die Anlage der Dauerkleingärten noch benötigte private Grundstücksfläche	etwa	57 600 DM

Die Kosten für den Grunderwerb werden vorerst aus Mitteln des Bewirtschaftungsplanes für Grundstücksgeschäfte der Grundstücksverwaltungen bestritten und zu gegebener Zeit aus dem Haushalt erstattet.

2. Straßenausbaukosten für

- a) die Lutoner Straße zwischen Egel-
pfuhlstraße und Seeburger Weg
etwa 1 380 000 DM

Die Mittel stehen im Haushalt
unter Abschnitt 4202 HSt. 736 02
zur Verfügung.

- b) die Lutoner Straße zwischen Ba-
luschekweg und Egelpfuhlstraße
und für den Seeburger Weg etwa 1 220 000 DM

3. Anlegung der Dauerkleingärten etwa 870 000 DM

Die Mittel stehen im Haushalt unter
Abschnitt 4204 HSt. 701 05 zur Ver-
fügung.

4. Anlegung der Sportanlage und der
Parkanlage etwa 2 460 000 DM

Die Mittel stehen im Haushalt unter
Abschnitt 4204 HSt. 701 14 zur Ver-
fügung.

Die Mittel zu 1. und 2.b) werden zu gegebener Zeit
in den entsprechenden Fachhaushalten nachgewiesen.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Keine.

Berlin, den 30. Juni 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Ristock
Senator
für Bau- und Wohnungswesen