



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-135
für eine Teilfläche des Geländes südöstlich der Petersallee
zwischen Windhuker Straße und Togostraße im Bezirk Wedding

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 III-135
für eine Teilfläche des Geländes südöstlich der Petersallee
zwischen Windhuker Straße und Togostraße
im Bezirk Wedding

Vom 30. Dezember 1974

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 III-135 vom 16. Mai 1974 mit Deckblatt vom 18. Dezember 1974 für eine Teilfläche des Geländes südöstlich der Petersallee zwischen Windhuker Straße und Togostraße im Bezirk Wedding, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung V, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Wedding 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, das Gelände mit einem Kinderzentrum zu bebauen. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der Baumaßnahmen, er sichert die zur Zeit überwiegend kleingärtnerisch genutzten Grundstücksflächen für den vorgenannten Zweck und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 23. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 5. Änderungsplan vom 28. November 1973, dem das Abgeordnetenhaus am 4. Dezember 1974 zugestimmt hat, stellt den überwiegenden Teil des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf – Schule – und einen kleineren Geländeteil als allgemeines Wohngebiet mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,0 dar.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderzentrum (Grundschule im Verbund mit Elementarbereich – Kindergarten und Vorschulerziehung –, Jugendbücherei und Familienberatungsstelle) fest.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenverkehrsflächen für Teilabschnitte der Petersallee, der Togostraße und der Afrikanischen Straße;
2. für das Baugrundstück des Kinderzentrums die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen mit der Grundflächenzahl 0,3, der Geschoßflächenzahl 1,2 bei offener Bauweise.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastenden Flächen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden dürfen.

Nach dem Raumprogramm für das Kinderzentrum Petersallee sollen folgende Bereiche eingerichtet werden:

Elementarbereich, Primarbereich-Eingangsstufe, Primarbereich mit Mediothek und Jugendbücherei, integrierte Familienberatung, Sportbereich mit Sporthalle. Der Neubau einer Grundschule im Rahmen des Kinderzentrums soll nicht allein dem umliegenden Gebiet dienen, sondern er ist als Maßnahme zur Entlastung der Raumsituation der Wedding'schen Grundschulen im gesamten Bereich westlich der Müllerstraße zu sehen.

Darüber hinaus ist die Schaffung der Eingangsstufe (Zusammenführung von der Klassenstufe 1 und der Vorklasse) mit der hierfür geplanten Herabsetzung der Klassenfrequenzen in Betracht zu ziehen. Unter Berücksichtigung dieser organisatorischen und pädagogischen Verbesserungen wird ein zunehmender Raumbedarf im Grundschulbereich entstehen. Schon jetzt nehmen im Bezirk Wedding bereits 50 % aller Kinder am Unterricht der Vorklassen teil und 16 % von ihnen besuchen Vorschulgruppen in den Kindertagesstätten. Die Zielvorstellungen im Primarbereich gehen jedoch in Richtung auf die Erfassung aller Kinder eines Jahrganges in Vorklassen. Eine anderweitige Entlastung der Schulen durch Erweiterung der jeweiligen Standorte ist nicht möglich.

Die für ein Kinderzentrum erforderliche Fläche wird durch Hinzunahme eines Teilstücks der Afrikanischen Straße und des begrünten Dreiecks zwischen Afrikanische Straße und Togostraße erreicht. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum Berlins. Andere geeignete Grundstücke stehen für diesen Zweck im Einzugsbereich nicht zur Verfügung.

Die gegenstandslos gewordenen förmlich festgestellten Straßen- und Baufuchtlinien wurden aufgehoben und Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen festgesetzt.

III. Verfahren

Der Bebauungsplan ist den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden nicht vorgebracht.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 16. Mai 1974 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 17. Juni 1974 bis 17. Juli 1974 öffentlich ausgelegen.

Zum Bebauungsplan wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht vom ersten Vorsitzenden des Kleingartenvereins „Möwensee“. Die Bedenken richten sich gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die die Kleingarten-nutzung aufheben; es wird angeregt, das gesamte Gelände im Planbereich der gegenwärtigen Nutzung entsprechend als Fläche für Dauerkleingärten festzusetzen und alle Störquellen zu vermeiden.

Im einzelnen werden die Bedenken wie folgt begründet:

- a) Der Bebauungsplan entspreche offensichtlich nicht den rechtlichen Vorschriften, da er die geplante Bebauung lediglich skizzenhaft zeige, die Ausdehnung des geplanten Bauwerkes und seine Abmessungen nicht klar erkennen lasse und im übrigen einen provisorischen Eindruck mache. Es sei daher nicht möglich, sich durch den Bebauungsplan zu informieren, welche Bebauung auf diesem Areal entstehen werde.

- b) Der Standort für ein Kinderzentrum sei in der Nähe des Flughafens Tegel und in der Nähe der Einflogschneisen ungeeignet. Weiterhin bringe die unmittelbare Nähe der geplanten Autobahn Nord erhebliche Gefahren und zusätzliche Belästigungen für diesen Standort mit sich.

Auch die Zweckmäßigkeit des Standortes des Kinderzentrums wird bezweifelt. Er befinde sich unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten am Rande des Wohngebietes und nicht in seiner Mitte. Verkehrsmäßig und lagemäßig besser geeignet seien Standorte im Volkspark Rehberge sowie am Dohnagestell. Außerdem könnten die bereits bestehenden Schulen noch ausgebaut werden.

Aus den vorgenannten Gründen sei es also zweckmäßiger, die Kleingartenkolonie „Möwensee“, die etwa 600 Kolonisten diene, zu erhalten, da sie auch den Anwohnern Erholung biete.

Die Bedenken und Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden.

Bereits im Baunutzungsplan ist – wie ausgeführt – das derzeitige Kleingartengelände als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung des Geländes als Baugebiet ist im Prinzip durch den Flächennutzungsplan übernommen worden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Hierbei wurden die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen.

Das Gelände gehört Berlin. Der Kleingartenverein „Möwensee“ ist lediglich Pächter der kleingärtnerisch genutzten Flächen dieses Geländes.

Zu den einzelnen Bedenken wird ausgeführt:

- a) Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde unter Beachtung der Vorschriften des § 9 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes und der Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21 / GVBl. S. 687) festgesetzt. Im übrigen sind alle Festsetzungen des Bebauungsplanes maßtechnisch genau sowie durch Farbgebung, Schrift und Text eindeutig bestimmt. Für das Kinderzentrum wird eine durch Baugrenzen umschlossene überbaubare Fläche des Baugrundstücks festgesetzt, innerhalb derer die geplanten baulichen Anlagen errichtet werden können. Dabei ergeben sich die Abmessungen und

die Höhe des Bauwerks aus dem ebenfalls eingetragenen Maß der baulichen Nutzung. Die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie muß sich nach der Zweckbestimmung der Anlage richten.

- b) Der Schulstandort Petersallee ist Ersatz für den ehemals an der Londoner Straße geplanten und direkt in der Einflugschneise des Flughafens Tegel gelegenen Schulstandort. Hierdurch geht zwar die Kolonie „Möwensee“ verloren, dafür können jedoch die im alten Standortbereich gelegenen Kolonien „Sonntagsfreude“ und „Nordpol“ erhalten werden; sie sind im Flächennutzungsplan bereits als Dauerkleingärten dargestellt. Um die Kinder des Zentrums gegen die durch den Flugverkehr bedingten Lärmbelastigungen zu schützen, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Entwurf für den Neubau vorgesehen. Gegen die zu erwartenden Störungen durch die künftige Autobahn Berlin-Nord ist die Anlage eines Erdwalls und außerdem eine Abschirmung durch Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen geplant. Zudem wird eine Überbauung der Autobahntrasse untersucht, die bei Realisierung einen noch besseren Schutzeffekt erzielen würde. Die Verlegung des Kinderzentrums in den Volkspark Rehberge oder an das Dohnagebiet würde die Herausnahme aus dem Einzugsbereich und somit für Kinder im Vorschulalter und für Schulanfänger unzumutbare Anmarschwege bedeuten. Außerdem würden durch den Bau einer Schule in den Parkanlagen etwa 2,5 ha Erholungsflächen verlorengehen, die der Gesamtbevölkerung dienen. Die Erweiterung bereits bestehender Schulanlagen ist, wie bereits erwähnt, nicht möglich.

Bei allem Verständnis für die Wünsche der Kleingärtner und die sich aus der Räumung ergebenden Härten konnten die Bedenken und Anregungen des Kleingartenvereins „Möwensee“ bei Abwägung ihrer Interessen und der öffentlichen Belange keine Berücksichtigung finden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 1972 (BGBl. I S. 873 / GVBl. S. 1052), 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 betragen die Kosten

1. für den Neubau des Kinderzentrums 18 700 000 DM
die Mittel stehen unter Abschnitt 3730 HSt. 709 00 und HSt. 709 90 ab Rechnungsjahr 1974 zur Verfügung
2. für den Neubau einer integrierten Familienberatungsstelle 3 000 000 DM
die Mittel sind unter Abschnitt 4000 HSt. 701 00 in der Investitionsplanung 1974/78 ab 1976 enthalten
3. für den Ausbau der Verbindungsstraße zwischen Afrikanische Straße und Togostraße sowie die Aufbereitung des bisherigen Straßenabschnittes der Afrikanischen Straße 461 000 DM
Der Ausbau soll im Zuge des Umbaus des Nachtigalplatzes in den Jahren 1975 bis 1977 erfolgen.
Die Mittel hierfür werden im Abschnitt 4202 HSt. 720 13 mit Gesamtkosten in Höhe von 2 500 000 DM ab 1975 nachgewiesen.
4. Die Kosten für die unter Umständen auf Grund der zu erlassenden Rechtsvorschriften zum Bundesimmissionsschutzgesetz notwendig werdenden Maßnahmen werden zu gegebener Zeit ermittelt und in die entsprechenden Fachhaushalte eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 22. Januar 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator
für Bau- und Wohnungswesen