



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

### über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-59 für die Grundstücke Koloniestraße 14-24, 25 (teilweise), 26, Stockholmer Straße 37-38 (teilweise), 39-42 und Osloer Straße 23-32 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-59 für die Grundstücke Koloniestraße 14-24, 25 (teilweise), 26, Stockholmer Straße 37-38 (teilweise), 39-42 und Osloer Straße 23-32 im Bezirk Wedding

Vom 19. März 1981

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402), wird verordnet:

#### § 1

Der Bebauungsplan III-59 vom 5. November 1976 mit Deckblatt vom 9. Februar 1981 für die Grundstücke Koloniestraße 14 bis 24, 25 (teilweise), 26, Stockholmer Straße 37-38 (teilweise), 39-42 und Osloer Straße 23-32 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

##### (1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c Abs. 2 BBauG)

wird hingewiesen.

(2) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Verordnung ist nach § 155 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für das Bauwesen zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 155 a Abs. 3 des Bundesbaugesetzes 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.

## A. Begründung:

## I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes war als Rechtsgrundlage für die Durchführung der dem städtebaulichen Ziel entsprechenden Neuordnung innerhalb des in seinem Geltungsbereich gelegenen Geländes erforderlich.

Die Absicht, einen Schulstandort für das Oberstufenprogramm unter Einbeziehung der bereits auf dem Grundstück Stockholmer Straße 41-42, Osloer Straße 23-32 und Koloniestraße 14 und 16-17 vorhandenen Schulanlage zu schaffen, eine Kindertagesstätte im Standortbereich zu errichten und im Zusammenhang sowohl mit den Gemeinbedarfseinrichtungen als auch mit der Grünfläche entlang der Panke einen Abenteuerspielfeldplatz herzustellen, setzte die Inanspruchnahme der Grundstücke Stockholmer Straße 37-38 (teilweise) und 39-40 durchgehend, Koloniestraße 18-19 und Koloniestraße 15 sowie von rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20 und 21 voraus.

Für die im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke Koloniestraße 20 (teilweise), 21 (teilweise), 25 (teilweise), 22-24 und 26, die mit Mietskasernen aus der Gründerzeit mit überbauten Hinterhöfen, bei schlechter Belichtung und Belüftung und ungenügenden sanitären Einrichtungen bebaut und ohne Freiflächen sind beziehungsweise waren, war es auch nach Bekanntwerden von Bauabsichten einiger Grundstückseigentümer geboten, zur Beseitigung dieser Mißstände die Grundlage für eine den städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Bebauung und Nutzung nach neuzeitlichen Gesichtspunkten zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt die für den Gemeinbedarf benötigten und die im allgemeinen Wohngebiet verbleibenden Baugrundstücke als solche fest und regelt Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung.

Für die Durchführung der Vorhaben auf dem zu bildenden Baugrundstück für den Gemeinbedarf konnten die Grundstücke Koloniestraße 15, 18-19 durchgehend, Stockholmer Straße 40 und Stockholmer Straße 39 sowie die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20 und 21 inzwischen erworben werden.

Das Bauvorhaben für die dringend benötigte Kindertagesstätte auf den Grundstücken Stockholmer Straße 39 und 40 (teilweise) und die Neubebauung der Grundstücke Koloniestraße 22-24, 25 (teilweise) und 26 mit Wohngebäuden nach modernen städtebaulichen Vorstellungen sind bereits weitgehend durchgeführt worden, nachdem sie unter Zugrundelegung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf Grund der geltenden Rechtslage und im Wege der Anwendung des § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes mit Auflagen genehmigt wurden.

Die in der Berliner Schulentwicklungsplanung angestellten Untersuchungen haben ergeben, daß bis zum Jahre 1982 mit einem erheblichen Anwachsen der Zahl der Schulpflichtigen im Bereich der Oberstufe (Sekundarbereich II) zu rechnen ist - der letzten Stufe des Schulwesens, die die Berufsschule, die Berufsfachschule, die Fachoberschule, die Oberstufe des Gymnasiums sowie die Fachschule umfaßt und zu der dieser Standort für eine Ausbildungsstätte gehört. Dem Ansteigen der Schülerzahlen soll im Rahmen des bildungspolitischen Konzeptes mit der Errichtung berufsfeldbezogener Oberstufenzentren begegnet werden.

Hierfür war es zwingend notwendig, eine Reihe im Flächennutzungsplan dargestellter Schulstandorte zu erweitern und zusätzliche Standortflächen auszuweisen, damit der erforderliche Bedarf an Unterrichtsräumen auf für diesen Zweck geeigneten Standorten gedeckt werden kann.

Die bereits fertiggestellten oder im Bau beziehungsweise in der Planung befindlichen Angebote werden nicht vollständig den Anfang der 80er Jahre zu erwartenden Höchstbedarf decken können. Der darüberliegende Spitzenbedarf soll durch vorübergehende stärkere Benutzung der bis dahin für diesen Zweck geschaffenen Schuleinrichtungen aufgefangen werden, so daß absehbar erst in der Zeit nach 1985 die vorerst stärkere Belegung der Oberstufenzentren schrittweise auf ein normales Maß zurückgeführt werden kann.

Neben der Unterbringung in bestehenden Gymnasien und Berufsschulen wird es erforderlich, einen erheblichen Teil der Vollzeitschülerplätze in Neubauten und durch Altbauerweiterungen zu schaffen. Hierfür ist es auf Grund entsprechender Aufträge des Abgeordnetenhauses von Berlin für den Schulbau notwendig, nach den bereits in den letzten Jahren errichteten und zum größten Teil in Betrieb befindlichen Schulzentren der Sekundarstufe I - den sogenannten Mittelstufenzentren - nunmehr in Anbetracht einer kontinuierlichen Fortführung der Bildungsgänge für die geburtenstarken Jahrgänge, die in den Sekundarbereich II eintreten werden, die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Beginn des Neubaus beziehungsweise Ausbaus der Einrichtungen zu schaffen.

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch Erweiterung der vorhandenen Schulanlage vorgesehene Oberstufenzentrum wurde nach eingehenden überbezirklichen Standortuntersuchungen aus einer Vielzahl von Standortvorschlägen wegen seiner für die Maßnahme ausreichenden Standortgröße, der kurzfristigen Durchführbarkeit, der günstigen Verkehrslage am Rande der Innenstadt für eine derartige Einrichtung von übergeordneter Bedeutung und wegen der im Standortbereich bereits vorhandenen Berufs- und Fachoberschule für elektrotechnische Berufe ausgewählt.

Die ständig steigende Bedeutung der einzelnen Ausbildungsberufe zwingt dazu, das Ausbildungsangebot zu erweitern. Neben der ständigen Zunahme der Schülerzahlen erweitern sich auch durch veränderte Bildungsgänge die Pflichtstundenzahlen des Unterrichts selbst, für die ein entsprechendes Raumangebot zur Verfügung gestellt werden muß.

Nach den Ergebnissen der Schulentwicklungsplanung müssen auf diesem Standort neben den vorhandenen 540 Vollzeitschülerplätzen unter Umständen weitere Vollzeitschülerplätze geschaffen werden. Bei der Bemessung der Standortgröße wurde die auf Grund der nicht vermehrbaren Flächenreserven in Berlin (West) getroffene Entscheidung zugrunde gelegt, daß - abweichend von den nach den Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau (DIN 18 031) vom Oktober 1963 bei der Planung anzustrebenden 30 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (einschließlich Schulsportfläche) je Schüler - die Standortgrößen für die Oberstufenzentren um 5 m<sup>2</sup> je Schülerplatz zu reduzieren sind. Der Standort liegt mit einer Größe von etwa 3,2 ha unter Zugrundelegung der für diese Ausbildungsstätte zu erwartenden Schülerzahl einschließlich der Sportflächen und der für die Kindertagesstätte benötigten Grundstücksfläche über den genannten reduzierten Leitsätzen.

Die benötigten Vollzeitschülerplätze erfordern eine Fläche von rund 20 000 m<sup>2</sup>. Da jedoch die starke Gliederung der vorhandenen Bausubstanz des Schulgrundstückes eine Erweiterung des Raumprogrammes besonders erschwert und die noch anzulegenden Sportflächen, die auch wegen des Mangels an Sportflächen für die Allgemeinheit in diesem Gebiet eine Doppelfunktion erfüllen und der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen, wird für den Schulbereich innerhalb des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf eine weit größere Fläche unabweisbar benötigt.

Auf die Inanspruchnahme der bisher privateigenen, inzwischen von Berlin erworbenen Grundstücke und Grundstücksteilflächen konnte insbesondere auch im Interesse der Erhaltung des räumlichen Zusammenhanges und der Arrondierung des Standortes nicht verzichtet werden.

Für die auf den Grundstücken Stockholmer Straße 39 und 40 (teilweise) errichtete Kindertagesstätte mit 200 Plätzen und den zusätzlich in einem Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Koloniestraße 23-24 innerhalb eines Arbeitnehmerwohnheimes untergebrachten 24 seelisch behinderten Kindern wird eine Grundstücksfläche von etwa 0,5 ha benötigt, die im Bereich des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf als nachgewiesen anzusehen ist.

In dem für die Kindertagesstätte festgelegten Einzugsbereich, der das Gebiet zwischen Soldiner Straße, Prinzenallee, Osloer Straße und Drontheimer Straße umfaßt, wurde nach den planerischen Abschätzungen eine Spitzeneinwohnerzahl von etwa 5 000 Einwohnern errechnet. Für diese Einwohnerzahl sind nach der Berechnungsgrundlage des zu beachtenden Kindertagesstätten-Entwicklungsplanes (KEP) I etwa 330 Kindertagesstättenplätze bereitzustellen. Unter Berücksichtigung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichteten Kindertagesstätte mit 220 Plätzen und der 24 Plätze, deren Freiflächenanteil auf dem Standort erbracht werden muß, und der vorhandenen Kindertagesstätte mit 60 Plätzen in einem Wohnhaus in der Soldiner Straße 76 verbleibt für das beschriebene Gebiet gegenüber den Zielvorstellungen von 330 Kindertagesstättenplätzen mithin noch ein Fehlbedarf von 46 Plätzen, der zur Zeit nicht gedeckt werden kann.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, und zwar gehört ein etwa 80 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der Osloer Straße zur Baustufe V/3 und das übrige Gelände zur Baustufe IV/3. Ein etwa 40 m tiefer Geländestreifen entlang der Panke ist als Nichtbaugebiet ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 11. Änderungsplan vom 30. Mai 1978 (ABl. 1980 S. 1180), sind die Grundstücke Stockholmer Straße 40 (teilweise), 41-42, Osloer Straße 23-32, Koloniestraße 14-19 und Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20 und 21 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Schule –, die Grundstücke Stockholmer Straße 39 und 40 (teilweise) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte –, Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20 und 21 und die Grundstücke Koloniestraße 22-26 als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschoßflächenzahl 1,2, der Bereich entlang der Panke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Parkanlage – und die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Osloer Straße als „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“ dargestellt.

## II. Verfahren

Eine Beteiligung der Bürger am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 war nach Artikel 3 § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221, 3617 / GVBl. S. 1830, 1977 S. 116) nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgelegt worden. Änderungswünsche wurden berücksichtigt.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 16. Dezember 1976 zugestimmt. Gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 17. Januar bis 17. Februar 1977 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen wurden zum Bebauungsplan vorgebracht

1. von Frau Christa Bücheler, Eigentümerin des Grundstückes Koloniestraße 21 und
2. von Herrn Otto Dobe, Eigentümer der Grundstücke Koloniestraße 25 und Stockholmer Straße 37-38 sowie für Herrn Otto Dobe von Herrn Rechtsanwalt und Notar Jürgen Graul, Badstraße 23, 1000 Berlin 65.

Die Bedenken zu 1. richteten sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme einer mit etwa 50 Garagen bebauten Fläche im rückwärtigen Teil des Grundstücks.

Zur Begründung der Bedenken wurde ausgeführt, daß ein Teil der Garagen erst in jüngster Zeit nach bauordnungsrechtlicher Genehmigung, die ohne einen Hinweis auf die planerischen Absichten erteilt wurde, errichtet worden sei und daß bei der Durchführung der Maßnahme die wegen des Mangels an Stellplätzen ohnehin bestehende Parkraumnot in diesem Gebiet weiter ansteigen werde. Zugleich ließ die Eigentümerin die Bereitschaft zur Veräußerung der in Rede stehenden Teilfläche des Grundstücks bei einem ihren Wertvorstellungen entsprechenden Kaufangebot erkennen. Die Bedenken wurden mit dem inzwischen erfolgten Erwerb der Grundstücksfläche gegenstandslos.

Die Bedenken zu 2. richteten sich gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des überwiegenden Teils des erwerbsgärtnerisch genutzten Grundstückes Stockholmer Straße 37-38 für die geplante Herstellung eines Abenteuerspielplatzes.

Zur Begründung der Bedenken wurde ausgeführt, daß das Grundstück zusammen mit dem Grundstück Koloniestraße 25, auf dem sich neben der weiteren Bebauung ein Blumenverkaufspavillon befindet, die Existenzgrundlage für den Familienbetrieb darstelle; die Festsetzung des überwiegenden Teils des Grundstückes Stockholmer Straße 37-38 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Abenteuerspielplatz – bedrohe die Existenz des Betriebes und mindere den Wert des Grundstücks. Nach Auffassung der Einsprechenden sei es weder notwendig noch sinnvoll, diese Standortwahl durchzusetzen, da sie neben der Existenzvernichtung und den Verlust von zwei Arbeitsplätzen sowohl für den Inhaber als auch für die Allgemeinheit mit Schaden verbunden sei.

Den Ausführungen der Einsprechenden steht die für günstig angesehene Lage des Standortes in dem mit Spielplätzen stark unterversorgten Gebiet und die im Kindertagesstätten-Entwicklungsplan (KEP) I zum Ausdruck gebrachte Auffassung gegenüber, nach der für 9- bis 14-jährige Kinder verstärkte Spielplatzangebote zu entwickeln sind, die dem zunehmend selbstbestimmten Freizeitverhalten dieser Altersgruppe entsprechen. Pädagogisch betreute Spielplätze stellen darüber hinaus eine wichtige und notwendige Ergänzung des allgemeinen Spielplatzangebotes dar, die langfristig für Einzugsbereiche mit etwa 10 000 Einwohnern bereitgestellt werden sollen.

Bei gerechter Abwägung des mit den öffentlichen Belangen verfolgten Ziels, eine Fläche für einen dringend benötigten Spielplatz der genannten Art bereitzustellen, und der im privaten Interesse liegenden Erhaltung des Gartenbaubetriebes an dieser Stelle konnte eine Entscheidung auf Grund der Sachlage weder zugunsten einer Festsetzung des überwiegenden Teils des Grundstückes Stockholmer Straße 37-38 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Abenteuerspielplatz –, noch für eine Erhaltung der derzeitigen Nutzung des Grundstücks getroffen werden; in die planerischen Überlegungen hinsichtlich der Bereitstellung eines geeigneten Standortes für einen Abenteuerspielplatz muß nochmals eingetreten werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um den Standort für den Abenteuerspielplatz eingeschränkt worden. Der Bebauungsplan wurde durch das Deckblatt entsprechend geändert.

## III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im einzelnen unter anderem fest

1. die Grundstücke Stockholmer Straße 39-42, Osloer Straße 23-32 und Koloniestraße 14-19 und Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20 und 21 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule und Kindertagesstätte –, die überbaubaren Grundstücksflächen bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise für eine bauliche Nutzung im Rahmen von Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 1,2;
2. Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 20, 21 und 25 und Stockholmer Straße 37-38 und die Grundstücke Koloniestraße 22-24 und 26 als allgemeines Wohngebiet, die über-

baubaren Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse für eine Bebauung mit vier- bis sechsgeschossigen baulichen Anlagen im Rahmen der zulässigen Geschosflächenzahl 1,3, die notwendigen Stellplätze werden in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen;

3. den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Abschnitt der Grünfläche zwischen der Panke und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule und Kindertagesstätte - als Grünfläche
- 3.1 entlang der Panke mit der Zweckbestimmung - Uferschutzstreifen - und
- 3.2 im übrigen Bereich mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -;
4. einen Teilabschnitt der Straßenverkehrsfläche der Koloniestraße.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurden unter anderem folgende Regelungen getroffen:

- a) Im allgemeinen Wohngebiet können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
- b) Die für das allgemeine Wohngebiet zulässige Geschosflächenzahl erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche, die der Geschosflächenzahl 1,6 entspricht.
- c) Die im Bebauungsplan durch Buchstaben (ABCDEA) gekennzeichnete Fläche auf dem Grundstück Koloniestraße 23-24 als Teilstück einer Fußgängerverbindung von der Koloniestraße zur Grünfläche entlang der Panke ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Über die Gemeinbedarfsfläche ist in der Örtlichkeit ein Zugang zur Grünfläche vorhanden. Zwei weitere mit Buchstaben (FGHJF und KLMNK) gekennzeichnete Flächen, die - ausgehend von der vorgenannten, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche - den Zugang zu den Gebäuden auf den rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Koloniestraße 22-22a und 26 sicherstellen sollen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher dieser Grundstücke zu belasten.
- d) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.

Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze für Besucher, Müllhäuschen und ähnliche Einrichtungen. Werbeanlagen und Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher, sind unzulässig.

Die für die bauliche Nutzung der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke zulässige Geschosflächenzahl 1,3 überschreitet das nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 für allgemeine Wohngebiete höchstzulässige Nutzungsmaß von Geschosflächenzahl 1,2 und die im Flächennutzungsplan dargestellte Geschosflächenzahl 1,2 geringfügig. Die Anhebung des Maßes der Nutzung auf Geschosflächenzahl 1,3 - unter Anwendung von § 21 a Abs. 5 der Baunutzungsverordnung in der genannten Fassung bis zur Geschosflächenzahl 1,6 - liegt im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan; sie ist auf Grund der Vorschriften des § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 durch besondere städtebauliche Gründe und ausgleichende Umstände und Maßnahmen gerechtfertigt.

Der Bebauung der bezirklich zentral in unmittelbarer Nähe der Kreuzungsbereiche mehrerer Hauptverkehrsstraßen und in Nachbarschaft zu kommunalen Wohnfolgeeinrichtungen sowie der Grünfläche entlang der Panke gelegenen Grundstücke kam in ihrer im Stadtbild hervortretenden Lage eine hohe städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebaulichen Belange und die gestalterischen Anforderungen waren für die Ausweisung der Grundflä-

chen der baulichen Anlagen und für die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse maßgebend. Sie führten dazu, daß eine entsprechend intensivierte Bebauung der Grundstücke auch unter Berücksichtigung stadtwirtschaftlicher Gründe, der sozialen Bedürfnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der überaus guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu vertreten war.

Die überwiegend von der Straßengrenze zurückgesetzte, zum Teil bereits errichtete Bebauung vermittelt einen lebendigen Eindruck im Gesamtbild dieses Bereichs und gliedert sich in die vorhandene Bebauung und Nutzung gut ein. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in einer als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage nachgewiesen, so daß auch den Bedürfnissen des ruhenden Verkehrs in befriedigender Weise Rechnung getragen wird. Die Verteilung der Baumassen und die Konzeption der Gebäude berücksichtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Grün- und Freiräume auf den Baugrundstücken bleiben durch die Unterbringung der Mehrzahl der Stellplätze in einer Tiefgarage weitgehend erhalten, so daß die auf den Baugrundstücken herzustellenden Kinderspielflächen und Freizeit- und Bewegungsflächen im erforderlichen Umfang und in günstiger Lage angelegt werden können. Die benachbarte Grünfläche im Zuge der Panke trägt als weiterer Freizeit- und Erholungsraum ebenfalls zu einer Steigerung des Wohnwertes bei.

Die mäßige Anhebung des Nutzungsmaßes verändert weder den Charakter des Baugebietes noch berührt sie die Grundzüge der Planung. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung ist auch in Anbetracht der geringen Größe der für die höhere Nutzung ausgesonderten Fläche als gegeben anzusehen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Anhebung nicht entgegen.

Die von der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - im Flächennutzungsplan abweichende Festsetzung der Fläche entlang dem Gewässerufer als Uferschutzstreifen berührt die Grundzüge der Planung nicht; sie ist als Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan anzusehen und durch den sich aus dem Verhältnis zwischen den beiden Bauleitplänen gebenden Übergang in die konkretere Planungsstufe gerechtfertigt.

Nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich weder aus der Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke noch allgemein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Wenn- gleich die früher baulich weit intensiver genutzten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet auch gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß einer etwas höheren Nutzung zugeführt werden, wird im Zuge der mit den Neubaumaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses überalterten Baugebietes und den damit entstehenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Von den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit ihren in Zukunft großflächigen Grün- und Freiräumen werden mit einem Anschluß der Neubauten an Sammelheizungsanlagen beziehungsweise an die Fernwärmeversorgung im Gegensatz zu den früher in der dichten Bebauung mit ihren zahlreichen Feuerungsstellen vorhandenen Einzelelementen kaum Belastungen ausgehen.

Die der Planung entsprechenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen wurden unter Aufhebung der bisherigen teils auf allerhöchste Cabinets Ordre erlassenen und teils förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzt.

### B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617 / GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949 / GVBl. S. 1250), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237, 1969 I S. 11 / GVBl. S. 1676, 1969 S. 142);

Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), geändert durch Gesetz vom 5. März 1981 (GVBl. S. 402).

*C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan  
und die Finanzplanung:*

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
Die Kosten für die unter Umständen erforderlichen Erweiterungsbauten der Schule werden zu gegebener Zeit ermittelt und in den entsprechenden Fachhaushalt eingestellt.
- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:  
Keine.

*D. Auswirkungen auf die Umwelt:*

Siehe Ausführungen unter III. Inhalt des Planes.

Berlin, den 30. März 1981

**Der Senat von Berlin**

Dr. Vogel  
Reg. Bürgermeister

Ulrich  
Senator  
für Bau- und Wohnungswesen