



Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

**über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes III-61
für das Gelände zwischen Schillerpark, Barfusstraße, Aroser Allee,
Schwyzer Straße und westlich des Grundstücks Schwyzer Straße 26/28 c /
Brienzer Straße 7/23 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-61
für das Gelände zwischen Schillerpark,
Barfusstraße, Aroser Allee, Schwyzer Straße und
westlich des Grundstücks Schwyzer Straße 26/28 c /
Brienzer Straße 7/23 im Bezirk Wedding**

Vom 12. Februar 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3651 / GVBl. S. 2948), 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-61 vom 6. September 1972 mit Deckblatt vom 16. Mai 1973 für das Gelände zwischen Schillerpark, Barfusstraße, Aroser Allee, Schwyzer Straße und westlich des Grundstücks Schwyzer Straße 26/28 c / Brienzer Straße 7/23 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

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für die Errichtung der Einrichtungen und Anlagen für ein Bildungszentrum zu schaffen; er sichert die für den Gemeinbedarf benötigten berlineigenen und privaten Grundstücksflächen.

Die übrigen Grundstücke wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die überwiegend in den letzten Jahren entsprechend den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen entstandene Bebauung festzusetzen.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742) liegen die Grundstücke überwiegend im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3 und zu einem kleinen Teil im Nichtbaugbiet.

Im 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), ist das Gelände nördlich der Schwyzer Straße als allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) 1,0, sind südlich der Schwyzer Straße Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen (von West nach Ost) Kirche, Schule, Kindertagesstätte und nordostwärts angrenzend wiederum allgemeines Wohngebiet mit der zulässigen GFZ 1,0 sowie die Grünfläche des Schillerparks als Parkanlage dargestellt.

II. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen unter anderem fest:

1. Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt der Schwyzer Straße und für Teilabschnitte der Barfusstraße und der Aroser Allee;
2. als dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung
 - 2.1 „Katholisches Gemeindezentrum“ das Baugrundstück Schwyzer Straße Ecke Barfusstraße; die überbaubaren Grundstücksflächen des Kirchengebäudes und ein- und zweigeschossiger baulicher Anlagen in erweiterter Baukörperausweisung durch Baugrenzen mit der zulässigen GFZ 0,7, zum Teil unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
 - 2.2 „Bildungszentrum (Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke)“ das unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Schwyzer Straße 10/16 und von Teilflächen des Schillerparks zu bildende Baugrundstück südlich der Schwyzer Straße; die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für viergeschossige bauliche Anlagen (Baukörperausweisung) mit der zulässigen GFZ 1,2 unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse;
 - 2.3 „Jugendwohnheim“ das Baugrundstück Schwyzer Straße 1; die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für ein- und dreigeschossige bauliche Anlagen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse; es wird eine bauliche Ausnutzung von GFZ 0,32 erreicht;
 - 2.4 „Altenheim und Altenwohnheim“ das Baugrundstück Barfusstraße 22/24; die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für ein- bis siebengeschossige bauliche Anlagen (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse; die bauliche Ausnutzung liegt bei GFZ 1,2;
3. als allgemeines Wohngebiet die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke

- 3.1 Barfusstraße 26/30 durch Baugrenzen für sechsgeschossige bauliche Anlagen (erweiterte Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit der zulässigen GFZ 1,2; für den Stellplatznachweis wurde eine zusammenhängende Fläche für Tiefgaragen als Vorschlag eingetragen;
- 3.2 Barfusstraße 36 Ecke Aroser Allee 29, Aroser Allee 27 durchgehend Schwyzer Straße 9/15, Schwyzer Straße 10/16 und 18/24 d durch Baugrenzen für ein- bis achtgeschossige bauliche Anlagen sowie für eine eingeschossige bauliche Anlage mit der Eintragung als Vorschlag „Läden“ (Baukörperausweisung) unter Angabe der zulässigen Zahl der Vollgeschosse; außerdem zwei Flächen für eingeschossige Garagengebäude auf dem Grundstück Schwyzer Straße 9/15, für das weitere ebenerdige Stellplätze und eine Tiefgarage als Vorschlag eingetragen worden sind, während für den Stellplatznachweis des Grundstücks Schwyzer Straße 18/24 drei Flächen für Tiefgaragen als Vorschlag eingetragen wurden; die bauliche Ausnutzung der Grundstücke liegt im Mittel bei GFZ 0,8;
- 3.3 Barfusstraße 34 für ein dieser Gebietsart zugeordnetes Baugrundstück für besondere privatwirtschaftliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ für eine durch Baugrenzen umschlossene eingeschossige bauliche Anlage;
4. die übrigen Flächen im Geltungsbereich, bei denen es sich um Teilflächen des Schillerparks handelt, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Durch Planergänzungsbestimmungen wurde unter anderem geregelt, daß

- a) im Bereich der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf „Bildungszentrum“ und „Katholisches Gemeindezentrum“ und für die Baugrundstücke Barfusstraße 26/30 im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden können, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird;
- b) sich die für die Grundstücke Barfusstraße 26/30 zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen und zugehöriger Nebenanlagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschosfläche erhöht, die der Geschosflächenzahl 1,5 entspricht;
- c) eine durch Buchstaben bezeichnete nicht überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks Schwyzer Straße 9/15 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist;
- d) zur Sicherung der Luftfahrt die Höhe der baulichen Anlagen 68,0 m über NN nicht überschreiten darf.

Die Festsetzung des Standortes für das Bildungszentrum wird wie folgt begründet:

Nach dem Schulentwicklungsplan ergibt sich unter Berücksichtigung der Vorausschätzung der absehbaren Schülerzahlen bis zum Jahre 1980 für den Zeitraum bis zum Jahre 1975 die Notwendigkeit, eine Reihe im Flächennutzungsplan dargestellter Schulstandorte zu erweitern und weitere Standortflächen auszusondern, um den auftretenden Bedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen decken zu können.

Grundlage der bildungspolitischen Leitlinie ist der Beschluß des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 11. Juni 1970 über die Schaffung von Schulzentren. Vordringliches Ziel dieser Maßnahmen ist die Integration verschiedener Oberschulzweige zu einer gemeinsamen Stufe (Mittelstufe), innerhalb der die gemeinsame Grundausbildung durch weitere Bildungsgänge und Kurse zu ergänzen ist. 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 und Freiflächen durch die einzelnen Einrichtungen wechselseitig mehrfach zu nutzen.

Das hier vorgesehene Bildungszentrum – ein 10zütiges Mittelstufenzentrum mit 40 Kerngruppen sowie außerschulischen Bereichen – würde nach den anzuhaltenden Richtwerten der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau – DIN 18 031 – bei 1200 Schülern eine Größe von 3,6 ha erfordern. Die zur Verfügung stehende Standortfläche ist jedoch nur 2,5 ha groß. Der Bedarf an schulischen Einrichtungen in diesem dicht besiedelten Wohngebiet zwingt wegen des Fehlens eines Ausweichstandortes und der Baulandknappheit zur Deckung des Fehlbedarfs von 1,1 ha, Flächen für den Schulsport im unmittelbar angrenzenden Schillerpark in Anspruch zu nehmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte und im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesene Kindertagesstätte wurde als konfessionelle Einrichtung mit 70 Plätzen nach Überprüfung der Standortplanung aus Gründen der Zweckmäßigkeit in das Katholische Gemeindezentrum integriert.

Die Überschreitung des in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellten Maßes der baulichen Nutzung (GFZ 1,0) für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim und Altenwohnheim, dessen bauliche Ausnutzung bei GFZ 1,2 liegt, und für die Grundstücke Barfusstraße 26/30 (GFZ 1,2) ist geringfügig; sie beschränkt sich zudem auf den verhältnismäßig kleinen Bereich dieser zwei Grundstücke. Die Anhebung liegt im Rahmen des nach § 17 Abs. 1 der Neufassung der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Nutzungsmaßes; sie ist insofern als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan anzusehen, als der Flächennutzungsplan das bei seiner Aufstellung höchstzulässige Nutzungsmaß (GFZ 1,0) darstellt. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt, sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

Die gegenstandslos gewordenen Straßen- und Baufuchtlinien 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 Änderung des Bebauungsplanes vor der Einholung der Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung durch das Deckblatt der Abteilung Bauwesen des Bezirksamtes Wedding von Berlin vom 16. Mai 1973 wurde erforderlich, um

- für das Katholische Gemeindezentrum die überbaubaren Grundstücksflächen im Interesse einer sinnvollen Nutzung zu erweitern und zusammenzufügen;
- für das Bildungszentrum eine nach Vorliegen der Bauplanungsunterlagen notwendig gewordene Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche vorzunehmen;
- für das Baugrundstück Barfusstraße 26/30 wegen der Ausweisung erweiterter überbaubarer Grundstücksflächen das Maß der baulichen Nutzung in einem den planerischen Vorstellungen entsprechenden Rahmen zu halten;

- für den Nachweis weiterer Stellplätze im Interesse der Erhaltung der Wohnruhe Flächen für den Bau von Tiefgaragen als Vorschlag einzutragen.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Wedding hat dem Bebauungsplan am 21. Juni 1973 zugestimmt. Der Bebauungsplan hat gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 8. Oktober bis 8. November 1973 öffentlich ausgelegen.

Bedenken wurden von der Deutschen Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft (DEGEWO), die im Rahmen des Sonderprogramms Oberschulbau als Bauträger mit der Errichtung des Mittelstufenzentrums beauftragt wurde, wegen der innerhalb des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf als Vorschlag eingetragenen Tiefgarage vorgebracht.

Zur Begründung wurde ausgeführt, daß im Rahmen der Finanzierung des Vorhabens Mittel für eine Tiefgarage nicht zur Verfügung stünden, der Bauträger sich daher gegenwärtig nicht in der Lage sehe, diese Tiefgarage zu bauen. Es wurde angeregt, für die Anlegung von Stellplätzen im Bereich des Schulgrundstücks lediglich auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche südwestlich des Baukörpers zurückzugreifen, auf der etwa 36 Stellplätze hergerichtet werden können. Dieser Anregung wurde entsprochen.

Auf die als Vorschlag eingetragene Tiefgarage innerhalb des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf konnte verzichtet werden, nachdem sich das Bezirksamt bereit erklärt hat, auf der Straßenverkehrsfläche vor den Grundstücken Aroser Allee 29/36 etwa 50 Stellplätze für das Bildungszentrum anzulegen.

Die Bedenken sind damit gegenstandslos geworden.

B. Rechtsgrundlage:

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341 / GVBl. S. 667), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3651 / GVBl. S. 2948), 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:

- Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Baumaßnahme Bildungszentrum wird im Rahmen des Sonderprogramms Oberschulbau durchgeführt, mit dessen Ausführung – anteilige Finanzierung und Bau-durchführung – die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft (DEGEWO) beauftragt ist.

Die Finanzierung erfolgt aus Sondermitteln außerhalb des ordentlichen Haushalts.

- Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 21. Februar 1975

Der Senat von Berlin

Klaus Schütz
Reg. Bürgermeister

Dr. Riebschläger
Senator für
Bau- und Wohnungswesen