

Bezirksamtsvorlage Nr. 1129/2026
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 10.02.2026

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-127 „Schulstandort Guineastraße“ sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Einbringung einer Vorlage bei der Bezirksverordnetenversammlung - zur Kenntnisnahme -

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan 1-127 im Bezirk Mitte Schulstandort Guineastraße, Ortsteil Wedding, für die Grundstücke zwischen Togostraße und Guineastraße beidseitig der Kongostraße und die Kongostraße zwischen Togostraße und Guineastraße, wird aufgestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Für den Bebauungsplan 1-127 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: Wählen Sie ein Element aus.

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Beteiligungsrelevante Auswirkungen:

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden im Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind dabei insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Der Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfes vorbereitet werden.

11. Mitzeichnung(en):

SchuSpOL:
JugFamGesL

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-127 „Schulstandort Guineastraße“ sowie über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Das Bezirksamt hat am 10.02.2026 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes zur Kenntnis zu bringen:

- I. Der Bebauungsplan 1-127 im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, für die Grundstücke zwischen Togostraße und Guineastraße beidseitig der Kongostraße und die Kongostraße zwischen Togostraße und Guineastraße, wird aufgestellt.
- II. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- III. Für den Bebauungsplan 1-127 **werden** die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- IV. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

A) Begründung

Geltungsbereich und Lage

Das Plangebiet des angestrebten Bebauungsplanes 1-127 umfasst das Gelände der Guineastraße 17, 18 und Togostraße 58, 59, 60 (Flurstücksnummer 400 der Flur 019), den Abschnitt der Kongostraße zwischen Guinea- und Togostraße (Flurstück 399 der Flur 19), das Grundstück Kongostraße 28, 30 und Togostraße 67 (Flurstück 118 der Flur 19) sowie den direkt an die genannten Flurstücke angrenzenden Abschnitt der Guineastraße (Flurstück 298/1 der Flur 19) bis zur Straßenmitte (siehe Anlage). Es liegt im Ortsteil Wedding des Bezirks Mitte von Berlin und nimmt eine Fläche von rund 33.550 qm ein.

Auf dem Gelände Guineastraße 17, 18 befindet sich ein ehemaliger Grundschulstandort. Das Gelände ist aktuell mit zwei zweigeschossigen Gebäudeflügeln bebaut, die durch einen dreistöckigen Verwaltungstrakt miteinander verbunden sind. Angeschlossen sind auch eine doppelstöckige Turnhalle sowie eine Aula. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei kleinere miteinander verbundene Pavillons (1- und 2-geschossig), die als Schulkindergarten und Hausmeisterwohnung errichtet wurden. Hinzu kommt ein mehrstöckiger Neubau im nördlichen Bereich, angrenzend an die Togostraße. Dort war die Hortbetreuung untergebracht. Zwischenzeitlich errichtete Container zur Erweiterung des Standortes auf einer Fläche im östlichen Bereich sind bereits abgebaut. Die aktuelle GRZ auf dem Schulgrundstück beträgt 0,21.

Angrenzend befindet sich die Kongostraße, die auf diesem Abschnitt eine autofreie Grünverbindung ist. An ihrem südlichen Ende befindet sich ein kleines Pumpenhäuschen. Auf der anderen Seite der Kongostraße befinden sich ein Spielplatz, eine Kinder- und Jugendfreizeitanlage sowie eine Kindertagesstätte. Die aktuelle GRZ auf dem Flurstück 118 beträgt 0,18 (inklusive Grünfläche).

Alle Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Bezirks Mitte.

Das Plangebiet ist eingebettet in ein allgemeines Wohngebiet. Nördlich und nordöstlich grenzt es an die Togostraße, die auf dem angrenzenden westlichen Abschnitt nur für Rad- und Fußverkehr nutzbar ist. Sie ist zwischen Transvaalstraße und Afrikanischer Straße als Fahrradstraße ausgewiesen und weist auf einem breiten Mittelstreifen mehrere öffentliche Spielplätze auf. Östlich grenzt es an ein Wohngebiet. Südlich verläuft die Guineastraße und bindet an Transvaal- und Seestraße an. Westlich befinden sich Geschosswohnbauten. Unmittelbar in der Nähe liegen der Volkspark Rehberge sowie der Goethepark. In der Nachbarschaft befinden sich u.a. verschiedene gastronomische Einrichtungen, kleinere Läden des täglichen Bedarfs und Kindertagesstätten. Mit der Müllerstraße, Seestraße, Transvaalstraße sowie der Afrikanischen Straße befinden sich größere Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung, an denen zentrale Versorgungseinrichtungen liegen.

Denkmalschutz

Das Schulgelände ist als Gesamtanlage in der Denkmalliste unter der Nummer 09030296 erfasst (Flurstück 400). Die Gebäude der ehemaligen Goethepark- und Rehberge-Grundschule wurden 1955-1959 errichtet, ein Umbau erfolgte 1970. Die Schulgebäude sowie der großzügig gestaltete, begrünte Innenhof sind in ihrer Ausstattung und Gestaltung zeittypisch für die Nachkriegszeit. Auch die ehemalige Hausmeisterwohnung und der Schulkindergarten an der nördlichen Togostraße 58, 59 sind Teil der Gesamtanlage. Der Schulgebäudekomplex sowie die Pavillonbauten an der Togostraße sind als Baudenkmale ausgewiesen. Das Gebäude an der Togostraße 60 wurde nachträglich als Hortgebäude errichtet und ist nicht vom Denkmalschutz erfasst.

Planungskonzept

Am Standort Guineastraße 17, 18 befindet sich seit der Errichtung der Gebäude in den 1950er Jahren ein Grundschulstandort. Nach der Beseitigung der baulichen Mängel und

der Ertüchtigung des mittlerweile seit 3 Jahren geschlossenen Standortes soll eine Gemeinschaftsschule in 2/4/2-Zügigkeit angesiedelt werden. Um den Anforderungen an zeitgemäßen pädagogischen Konzepten zu entsprechen sowie die Mehrbedarfe an Schulplätzen abzudecken, soll der Standort um einen kompakten Neubau des Typs 2-in-1-Schule mit integrierten Sportflächen (ISS) sowie einen Anbau am nordwestlichen Gebäudeflügel erweitert werden. Der Abriss eines Gebäudeflügels zugunsten eines modernen Neubaus ist aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes nicht möglich. Der Neubau der ISS weist eine Grundfläche von ca. 35 m x 45 m und eine Höhe von 34,5 m bei 7 Geschossen auf. Um Raum für den ISS-Neubau zu schaffen, wird das ehemalige Hortgebäude an der Togostraße 60 rückgebaut. Der geplante Anbau an den nördlichen Gebäudeflügel wird die Höhe der Bestandsgebäude nicht überschreiten und erstreckt sich ungefähr über die halbe Länge der Fassade. Die GRZ auf dem Schulgrundstück wird aufgrund der großzügigen Außenanlagen voraussichtlich den Wert von 0,3 nicht überschreiten.

Der als Gemeindestraße gewidmete Teil der Kongostraße soll als öffentliche Straße festgesetzt werden. Die Grünfläche und der Spielplatz an der Guineastraße sollen erhalten bleiben und als solche festgesetzt werden. Hier sind keine Änderungen gegenüber dem aktuellen Bestand geplant.

Das bisher von der Jugendfreizeiteinrichtung „Aktionsraum“ genutzte Gebäude wird zeitnah abgerissen werden. Der Neubau erfährt durch ein integriertes Stadtteilzentrum eine Nutzungserweiterung sowie eine Erweiterung der Flächen mittels eines zweiten Stockwerks. Die Flächen der Kindertagesstätte sowie der Jugendeinrichtung und des künftigen Stadtteilzentrums sollen als Gemeinbedarfsflächen mit jeweiliger Zweckbestimmung festgesetzt werden. Damit sichert der Bebauungsplan sowohl den aktuellen als auch den geplanten Bestand. Die mittlerweile veraltete Zweckbestimmung „Säuglingsfürsorge“ entfällt. Ebenso werden Baufenster ausgewiesen, die eine zeitgemäße Flexibilität bei künftigen baulichen Veränderungen gewährleisten. Die GRZ wird in diesem Teilbereich voraussichtlich den Wert von 0,3 nicht überschreiten

Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes III-28. Die Errichtung des mehrgeschossigen Baukörpers Typ 2-in-1-Schule mit integrierten Sportflächen (ISS) ist mit dem gültigen Bauplanungsrecht nicht vereinbar. Um die städtebauliche Verträglichkeit im denkmalgeschützten Bestand zu ermitteln sowie einen bedarfsgerechten Neubau für den Schulbetrieb zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zudem entsprechen die Art der Nutzung und die Gestalt und Lage der Baukörper der Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte sowie der Jugendeinrichtung nur noch teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans III-28. Um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den heutigen Anforderungen an die Nutzungsrechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Festgesetzt werden sollen Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schulzentrum“, „Kindertagesstätte“, „Jugendfreizeiteinrichtung/Stadtteilzentrum“, eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie Straßenverkehrsflächen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Teil des Bebauungsplans.

Aktueller Anlass der Planaufstellung

Das zuletzt durch die Anna-Lindh-Grundschule genutzte Gelände wurde im August 2022 aufgrund gravierender baulicher Mängel in Form von Schimmelbefall durch Anordnung des Gesundheitsamtes geschlossen. Anschließend wurde der Schulstandort verlagert und die Anna-Lindh-Schule zog zwischenzeitlich nach Charlottenburg-Nord und seit September 2025 dauerhaft in einen Neubau an der Reinickendorfer Straße um. Nach der Schließung des Standortes sind die Gebäude ungenutzt und zunehmend Ziel von Vandalismus. Der Erhalt des Denkmals ist zunehmend gefährdet. Zudem wird der Schulstandort an der Guineastraße weiterhin als solcher benötigt, um die bestehenden Schulplatzbedarfe zu decken. Gemäß dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) 2020/21 für den Bezirk Mitte werden im Prognoseraum Wedding bis zum Jahr 2029 6,0 Grundschulzüge fehlen. Der rechnerische Mehrbedarf für Integrierte Sekundarschulen (ISS) für den Bezirk Mitte beträgt 29 Züge für das Jahr 2029. Das entspricht 2.856 zusätzlichen Plätzen.

Auf dem Grundstück für Gemeinbedarf an der Kongostraße 28, 30, Togostraße 67 werden die Baugrenzen und Zweckbestimmungen an die Anforderungen der heutigen Nutzungen angepasst. Die Nutzung des Geländes erfolgt derzeit in weiten Teilen nur über Befreiungen vom bestehenden Baurecht.

Die Nutzungsfestsetzungen auf dem bisher als öffentliches Straßenland festgesetzten Abschnitt der Kongostraße werden ggf. den aktuellen Nutzungen angepasst.

Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebiets III-28. Dieser wurde am 24.09.1964 festgesetzt und setzt in einem allgemeinen Wohngebiet Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte, Säuglingsfürsorge), Grünflächen (Sportanlagen, Kinderspielplatz) und Straßenverkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan III-28 setzt für das beabsichtigte Plangebiet des 1-127 eine Gemeinbedarfsfläche mit Schulnutzung, eine Gemeinbedarfsfläche mit Kindertagesstätte und Säuglingsfürsorge, eine Stellplatzfläche für die Gemeinbedarfsnutzungen, ein Kinderspielplatz und öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Gebäude werden mittels Baugrenzen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die weiteren Grundstücksflächen als nichtüberbaubare Grünflächen festgesetzt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die Flächen der Schule und der Kongostraße als Gemeinbedarfsflächen dar. Der südöstliche Teilbereich wird als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet in der Darstellung des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die Planungen sind aus dem FNP entwickelbar.

Landschaftsplan

Die angedachte Planung befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahr 2004 stellt für das Schulgelände eine Fläche für Gemeinbedarf mit zwei Schulstandorten dar. Die Kongostraße wird als Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 118 wird gänzlich als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, in der ein Symbol für eine Kindertagesstätte, eines für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung für Jugend und eines für einen Spielplatz liegen. Die Togostraße wird zwischen Transvaal- und Kongostraße als Grünfläche mit zwei Symbolen für Spielplätze sowie einem Symbol für eine Parkanlage dargestellt. Im weiteren Verlauf wird sie als sonstige Straße mit begrüntem Mittelstreifen und Symbolen für Spielplätze und Parkanlagen dargestellt. Die Guineastraße und die Transvaalstraße werden als sonstige Straßen dargestellt.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Vorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, da keine Wohnnutzung geplant ist.

Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Förderkulisse des Besonderen Städtebaurechts. An das Plangebiet angrenzend befinden sich die Milieuschutzgebiete Müllerstraße Nord (Norden, Süden, Westen) und Seestraße (Osten, Süden).

Verfahrenswahl

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffsausgleich durchgeführt. Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen dafür: Es dient der Innenentwicklung und bereitet eine Nachverdichtung vor. Die zulässige Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² (s. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die frühzeitigen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt werden. Die Belange des Umweltschutzes fließen in die Abwägung ein.

B) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

D) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden im Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB sind dabei insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Der Klima-Check wird zum BVV-Beschluss des Rechtsverordnungsentwurfes vorbereitet werden.

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Anlage

Vorentwurf Bebauungsplan 1-127