



## Vorlage - zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin

über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XII-216 für die Grundstücke südöstlich der Dessauerstraße zwischen Gallwitzallee und Retzowstraße sowie für die Verbreiterung des Straßenzuges Seydlitzstraße/Dessauerstraße zwischen dem Grundstück Seydlitzstraße 51 und der Gallwitzallee und für den Wendeplatz der südöstlich gelegenen Seydlitzstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

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 XII-216 für die Grundstücke südöstlich der Dessauerstraße zwischen Gallwitzallee und Retzowstraße sowie für die Verbreiterung des Straßenzuges Seydlitzstraße/Dessauerstraße zwischen dem Grundstück Seydlitzstraße 51 und der Gallwitzallee und für den Wendeplatz der südöstlich gelegenen Seydlitzstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz

Vom 28. Juli 1972

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 XII-216 vom 3. November 1971 mit Deckblatt vom 12. Juli 1972 für die Grundstücke südöstlich der Dessauerstraße zwischen Gallwitzallee und Retzowstraße sowie für die Verbreiterung des Straßenzuges Seydlitzstraße/Dessauerstraße zwischen dem Grundstück Seydlitzstraße 51 und der Gallwitzallee und für den Wendeplatz der südöstlich gelegenen Seydlitzstraße im Bezirk Steglitz, Ortsteil Lankwitz, wird festgesetzt.

### § 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Steglitz von Berlin, Abteilung Bauwesen, Stadtplanungsamt und Bauaufsichtsamt, 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

Im Rahmen der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 wurde der Senat beauftragt, die Schulstandortplanung der Bildungspolitik anzupassen. Nach der im Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes gültigen Schulkonzeption wurden den als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellten Schulstandorten im wesentlichen Größen von 1,5 bis 1,8 ha je Standort beigemessen.

Auf der Grundlage der neuen bildungspolitischen Konzeption, die im Schulentwicklungsplan ihren Niederschlag gefunden hat, lassen jedoch Prognosen über die Entwicklung der Schülerzahlen - die im Senatsbeschluß Nr. 935/72 vom 13. Juni 1972 enthalten sind - ein starkes Ansteigen im Bereich der Mittelstufe (Jahrgangsstufen 7-10 der verschiedenen Oberschulzweige) bereits für die Jahre 1974/1975 erkennen. Danach müssen etwa 22 000 Schüler zusätzlich im Bereich der Mittelstufe versorgt werden, wobei die Integration der Jahrgangsstufen 7-10 der verschiedenen Oberschulzweige an einer gemeinsamen Stufe ein vordringliches Ziel der Berliner Bildungspolitik ist.

Der auftretende Bedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen soll durch die Errichtung von Bildungszentren gedeckt werden, deren Baubeginn zum Teil in den Jahren 1972 und 1973 liegen muß. Im Hinblick auf die angestrebte und für einen späteren Zeitpunkt in Aussicht genommene Integration waren daher Mittelstufenzentren so weit wie möglich auf Schulstandorten unterzubringen, auf denen bereits Oberschulen für diese Jahrgangsstufen vorhanden sind (etwa % der Standorte für Mittelstufenzentren).

Die Organisationsform der Mittelstufe wird ein 8- bis 12-zügiges Schulzentrum mit Ganztagsbetrieb sein, das überwiegend durch Schulneubauten und Ersatzbauten zu verwirklichen ist. Die Schulzentren sollen zu Bildungszentren ausgebaut werden, indem sie durch außerschulische Einrichtungen ergänzt werden.

Maßgebend für die Ermittlung des Flächenbedarfs von Schulstandorten im heutigen Zeitpunkt sind die Richtwerte der Deutschen Normen für die Hygiene im Schulbau - DIN 18 031 vom März 1960 -. Ausgehend von den Richtwerten (25 qm Grundstücksfläche je Schüler und in Anlehnung an DIN 18 031 etwa 5 qm Sportfläche je Schüler bei fehlendem Sportplatz) ergibt sich für ein 10zügiges Mittelstufenzentrum mit 40 Kerngruppen (das sind etwa 1 200 Schüler) - ohne Berücksichtigung außerschulischer Einrichtungen - ein Flächenbedarf von etwa 3,6 ha je Standort. Hieraus ist erkennbar, daß die Mehrzahl der im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 dargestellten Schulstandorte für Bildungszentren Flächenmäßig zu klein sind und in der Regel zur Errichtung solcher Zentren der Erweiterung bedürfen.

Die rechtsverbindliche Grundlage für die Durchführung der Baumaßnahmen ist der Bebauungsplan.

Im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (A.B.I. 1970 S. 703), zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971 (A.B.I. 1972 S. 778), ist das Landeseigene, vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gelände südlich der Dessauerstraße zwischen Retzowstraße und Gallwitzallee als Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - dargestellt.

Nach dem Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (A.B.I. 1961 S. 742) gehören die Baugrundstücke zum allgemeinen Wohngebiet der Baustufe III/3.

## II. Inhalt des Planes

Nach der für den Senatsbeschluß Nr. 935/72 vom 13. Juni 1972 erstellten Prognose ergibt sich aus den Schülerzahlen für die Grundschulen in den Bezirken Steglitz und Zehlendorf, daß die absolute Schülerzahl (mit Wanderung) um insgesamt 2 010 Schüler der Mittelstufe in den Schuljahren 1970/1971-1973/1974 steigen wird. Die im vorgenannten Senatsbeschluß enthaltene Tabelle läßt für die Bezirke Steglitz und Zehlendorf unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen einen Raumföhlbedarf für das Schuljahr 1975/1976 von 137 Klassenräumen für den Bereich der Mittelstufe und der Oberstufe erkennen. Für den Bereich der Mittelstufe sind im Rahmen der Schulplanung 10zügige Neubauten am Ostpreußendam, am

Immenweg und an der Dessauerstraße im Anschluß an die bestehende Schulanlage geplant.

Die Errichtung der Bildungszentren, denen teilweise später Oberstufenzentren angegliedert werden sollen, muß kurzfristig erfolgen, weil die Zugänge an Schülern bei der Mittelstufe bereits in kurzer Zeit zu einer zu großen Belastung der bestehenden Schulen führen würde.

Der im Bereich des Bebauungsplanes XII-216 vorhandene Standort einer 4zögigen Hauptschule (Dessauerstraße 49/55) soll daher so bald wie möglich durch Flächen für ein 10zügiges Mittelstufenzentrum erweitert werden. Die gesamte Fläche des Standortes beträgt mit den außerschulischen Einrichtungen, wie Büchereizweigstelle, Volkshochschule und Jugendfreizeitheim, 4,3 ha. Die Erweiterungsfläche, die südlich der Dessauerstraße einerseits bis zur Gallwitzallee und andererseits bis zur Retzowstraße reichen, befinden sich im Eigentum von Berlin und werden zur Zeit kleingärtnerisch genutzt. Der Bebauungsplan setzt dieses Gelände einschließlich des vorhandenen Schulstandortes in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnetes Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildungszentrum - Schulzentrum einschließlich Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke“ fest. Als Maße der Nutzung werden die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,2 bei offener Bauweise festgesetzt.

Die Seydlitzstraße wird zwischen der Dessauerstraße und der südöstlichen Grenze des Baugrundstücks für den Gemeinbedarf aufgehoben; die dort verlegten Leitungen der Berliner Entwässerungswerke, der Berliner Wasserwerke der Bewag und der Gasag werden durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

Die Festsetzung der Dessauerstraße - als örtliche Hauptverkehrsstraße - mit 20 m Breite und die Abschwenkung der Seydlitzstraße in die Dessauerstraße folgen dem 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan. Die Seydlitzstraße wird an der südlichen Grenze des Schulgrundstücks durch einen ausreichend großen Wendehammer abgeregelt, der mit Rücksicht auf die Lage der Schul- und Turnhallengebäude erforderlich ist und im Deckblatt als Änderung des Wendeplatzes eingetragen wurde. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist für die Nutzung der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung.

Der Bebauungsplan hebt die förmlich festgestellten Fluchtlinien auf und setzt die Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen der städtebaulichen Entwicklung fest.

## III. Verfahren

Der Bebauungsplan hat den zu beteiligenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Stellungnahme vorgelegen. Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz mit Beschluß vom 15. Dezember 1971 erhalten und wurde in der Zeit vom 24. Januar 1972 bis 24. Februar 1972 öffentlich ausgelegt.

Bedenken und Anregungen hat der Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V. mit Schreiben vom 23. Februar 1972 vorgebracht.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden damit begründet, daß der Bebauungsplan XII-216 ausschließlich ein bisher mit Kleingärten genutztes Gelände erfasste, welches für die in gewisser Hinsicht benachteiligte Berliner Bevölkerung als Erholungsgebiet anzusehen sei. Es diene somit - wie es im § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes heiße - den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit. Es sei ein vorzügliches Erfordernis einer zeitgemäßen Bauleitplanung, dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis der Bevölkerung zur Erhaltung der Arbeitskraft unter Berücksichtigung der heutigen Erkenntnisse des Umweltschutzes nachzukommen.

Der Bestand der Kleingärten sei als normativ anzusehen und stelle sich dem Bebauungsplan als ernsthaftes Hindernis entgegen; insofern müsse die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes angezweifelt werden.

Die Notwendigkeit des geplanten Schulstandortes sei keineswegs überzeugend nachgewiesen. Es seien bereits

die Schulstandorte Grundschule am Königsgraben, Berlin 46, Gallwitzallee 136/144, Paul-Heimann-Oberschule, Berlin 46, Dessauerstraße 49/55, vorhanden. In unmittelbarer Nähe der vorgenannten Schulstandorte sei an der Gallwitzallee ein ausreichend freies Gelände von größerem Ausmaß vorhanden. Deshalb werde gebeten zu prüfen, ob abgesehen von den genannten Schulstandorten dieses Gelände für den Ausbau bzw. Neubau eines Bildungszentrums in Betracht käme.

Das Stadtplanungsamt Steglitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Steglitz e. V. schriftlich erörtert und darauf hingewiesen, daß die Errichtung des Mittelstufenzentrums den sozialen und kulturellen Erfordernissen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes diene. Es sei zu bedenken, daß unter dem Gesichtspunkt der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die gegenwärtige kleingärtnerische Nutzung unmittelbar nur einem verhältnismäßig kleinen Teil der Bevölkerung diene. Die grundsätzlich anzuerkennende umweltfreundliche Wirkung von Kleingartenkolonien müsse jedoch dann zurücktreten, wenn es sich, wie in diesem Fall, um die Errichtung der dringend notwendig werdenden Bildungszentren handelt.

Bereits im Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 sei das landeseigene und an den Kleingartenverband verpachtete Gelände als allgemeines Wohngebiet, Baustufe III/3, ausgewiesen. Auch im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 sei das Gelände als allgemeines Wohngebiet mit der Geschosflächenzahl 1,0 und der Schulstandort unter Einschuß eines Teiles der Kleingartenflächen als solcher dargestellt. (Im 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan ist - wie bereits erwähnt - das gesamte Bauland des Bebauungsplanbereiches als Schulstandort ausgewiesen!)

Durch die privatrechtliche Grundlage, den am 8. Juni 1959 geschlossenen Generalpachtvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Bezirksverband der Kleingärtner e. V., habe sich der tatsächliche Zustand der Kleingärten nicht zu einer Rechtsposition verfestigt. Unter anderem sei in diesem Vertrag darauf hingewiesen, daß der Verpächter berechtigt sei, das Pachtverhältnis vor Ablauf der Pachtzeit mit dreimonatiger Frist zum Schluß eines jeden Kalendermonats für das ganze Grundstück oder eine Teilfläche zu kündigen, wenn er das Grundstück oder Teile des Grundstückes für eigene oder öffentliche Zwecke benötige oder wenn diese der Behauung oder der sonst in der städtebaulichen Planung vorgesehenen Verwendung zugeführt werden sollen.

Dieser öffentliche Zweck sei der Bau einer öffentlichen Schule, die wegen ihrer Art - Bildungszentrum -, ihrer Größe - für rd. 1 200 Schüler - und der im Interesse der Schüler erforderlichen Vermeidung von unzumutbar langen Schulwegen keinen anderen Standort zulassen.

Der Standort eines Bildungszentrums müsse im organisatorischen und pädagogischen Zusammenhang mit einer Hauptschule stehen, die später in das Bildungszentrum einbezogen werden soll. Aus diesem Grunde sei die genannte Paul-Heimann-Oberschule, Dessauerstraße 49/55, an das Bildungszentrum angeschlossen. Für die Grundschule am Königsgraben bestehe dagegen keine Möglichkeit, einen organisatorischen oder pädagogischen Zusammenhang zu einem Bildungszentrum zu schaffen. Daher könne auch nicht auf noch freie Grundstücksflächen zurückgegriffen werden, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Schulstandort der Oberschule stehen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, zuletzt geändert durch den 2. Änderungsplan vom 21. April 1971, entwickelt. Im Bereich des Bebauungsplanes XII-216 soll eine vierzügige Schulanlage (Hauptschule) durch ein zehnzüdiges Mittelstufenzentrum erweitert werden. Im Hinblick auf die an-

gestrebte Integration der Hauptschule in das Mittelstufenzentrum, die bereits im Rahmen der Schulstandortplanung bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurde, kann auf die von den Einsprechenden genannten Ersatzflächen oder andere nicht ausgewichen werden. Mit dem Hinweis des Bezirksverbandes der Kleingärtner Steglitz e. V., daß in unmittelbarer Nähe der Paul-Heimann-Oberschule an der Gallwitzallee ein freies Gelände von größerem Ausmaß vorhanden sei, ist offenbar das Grundstück Dessauerstraße 50/60 des Verbandes der Schwestermächten des Deutschen Roten Kreuzes e. V. gemeint. Die Eigentümerin ist jedoch nicht gewillt, eine größere Teilfläche ihres Grundstückes freiwillig zu veräußern. Hinreichende Gründe für eine Enteignung liegen jedoch nicht vor, da im Bebauungsplanbereich in günstiger und besser geeigneter Lage ausreichend landeseigenes Gelände unmittelbar angrenzend an den Schulstandort zur Verfügung steht.

Im übrigen ist Berlin zur Ersparnis hoher Grunderwerbskosten gehalten, in erster Linie auf landeseigene Flächen zurückzugreifen, wenn sie in geeigneter Lage - wie es hier der Fall ist - zur Verfügung stehen.

Anderer unbebaute und unmittelbar an den Schulstandort angrenzende landeseigene Grundstücke, die günstigere Voraussetzungen bieten, sind nicht nachweisbar.

Die Notwendigkeit der Erweiterung des Schulstandortes unmittelbar im Bereich der Oberschule - wurde bereits unter I. und II. begründet.

#### 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:

Die Baumaßnahme für das Mittelstufenzentrum wird im Rahmen des Sonderprogramms Oberschulbau errichtet, mit dessen Durchführung - anteilige Finanzierung und Baudurchführung - die Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues - Gemeinnützige Aktiengesellschaft (DeGeWo) beauftragt werden soll.

Der Senat von Berlin übereignet der DeGeWo baureife Grundstücke und gewährt ihr zur anteiligen Finanzierung ein Darlehen in Höhe von ..... 50 000 000 DM Für 1972 stehen ..... 10 000 000 DM beim Abschnitt 2910, Haushaltsstelle 861 40 für die Bauvorbereitung aller Vorhaben dieses Programms zur Verfügung.

Die Straßenumbaukosten einschließlich der Kosten für die Beseitigung der Befestigung der aufzuhebenden Seydlitzstraße zwischen Dessauerstraße und für den Ausbau der Kehre werden auf .... 1 000 000 DM geschätzt.

Für die Entschädigung der Kleingärtner muß mit ..... 300 000 DM gerechnet werden. Die Mittel werden zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan eingestellt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

Berlin, den 28. Juli 1972

Der Senat von Berlin

Schweidler

Senator für Bau- und Wohnungswesen  
zugleich für den Reg. Bürgermeister