

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-12

für das Gelände zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zu Neukölln
im Bezirk Treptow, Ortsteil Alt-Treptow

Gliederung	Seite
I Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	4
2.1. Bestand	4
1.1. Historische Entwicklung	4
1.2. Städtebauliche Struktur / Bestand	5
1.3. Erschließung	6
1.4. Einschätzung der Freiraumpotentiale	7
1.4.1. Vegetationsstrukturen	7
1.4.2. Freiflächen der Wohnbebauung	7
1.4.3. Schulfreiflächen	8
1.4.4. Kinderspielplätze	8
1.5. Geologische und hydrologische Verhältnisse	8
1.6. Altlasten	8
1.7. Denkmalschutz	9
1.8. Eigentumsverhältnisse	10
2.2. Planungsgrundlagen	10
II Planinhalt	13
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	13
2. Intention des Planes / Planungsziele	13
3. Wesentlicher Planinhalt	14
3.1. Städtebauliche Konzeption	15
1.1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“	15
1.2. Wohnbaufläche WA 1 - Allgemeines Wohngebiet	18
1.3. Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz	18
1.4. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“	18
1.5. Wohnbauflächen WA 2 / WA 3 - Allgemeine Wohngebiete	19
1.6. Straßenverkehrsflächen	20
1.7. Ver- und Entsorgung	20
1.8. Flächenbilanz	21
4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen	23
4.1. Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP	23
4.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	23
4.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
4.4. Auswertung der öffentlichen Auslegung	43
4.5. Erneute öffentliche Auslegung	
4.6. Begründung der Planfestsetzungen	46

4.6.1. Allgemeine Wohngebiete WA 1,WA 2 und WA 3	46
4.6.2. Private Verkehrsfläche	48
4.6.3. Öffentliche Verkehrsflächen	48
4.6.4. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“	49
4.6.5. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“	50
4.6.6. Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz	50
4.6.7. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Flächen für die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und die öffentliche Parkanlage	51
4.6.8. Eingriffe in Natur und Landschaft	52
4.6.9. Textliche Festsetzungen	55
III Auswirkungen des Bebauungsplanes	59
IV Verfahren	61
V Rechtsgrundlagen	64
Anhang	65
Pflanzliste	

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XV-12, FÜR DAS GELÄNDE ZWISCHEN BOUCHÉSTRASSE, KARL-KUNGER-STRASSE, ELSENSTRASSE UND BEZIRKSGRENZE ZU NEUKÖLLN IM BEZIRK TREPTOW, ORTSTEIL ALT-TREPTOW

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 31.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XV-12 für das Gelände zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zu Neukölln beschlossen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung notwendiger Flächen für die soziale Infrastruktur und damit der Herstellung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Planungsanlaß sind Defizite	- an Schulkapazität
	- an gedeckten Sportanlagen
	- an ungedeckten Sportanlagen
	- an öffentlichen Grünflächen,

die aus dem vorhandenen und geplanten Wohnungspotential im Bezirk Treptow resultieren.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Neuordnung der Flächen für die Erweiterung und Umnutzung des Gebäudes Bouchéstr. 75 zur Schaffung der für den Bezirk Treptow erforderlichen Schulkapazitäten im Oberstufenbereich, einschließlich der dazugehörigen Sport- und Freiflächen, die Einordnung einer Sporthalle zur Versorgung des Gymnasiums und der Bevölkerung im nördlichen Quartier - Block 017, die Sicherung des Kinderspielplatzes und die Arrondierung des Wohnungsbaus Karl-Kunger-Straße/Elsenstraße bei weitestgehender Entwicklung des Wildenbruchparkes sowie der Errichtung einer Jugendfreizeitstätte und Bibliothek im südlichen Quartier - Block 021.

2. Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bezirk Treptow, Ortsteil Alt-Treptow und besteht aus den statistischen Blöcken 017 und 021 (siehe Anlage 1). Der Bebauungsplan umfaßt das Gelände zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zu Neukölln. Das Plangebiet, das städtebaulich zu entwickeln ist, wird zum Zweck einer sinnvollen Abgrenzung durch die Straßenachsen bzw. die Bezirksgrenze zu Neukölln begrenzt (s. auch Pkt. 4.6.3.). Die einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind vorhanden, bisher planungsrechtlich jedoch nicht gesichert.

2.1. Bestand

1.1 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung des Gebietes Treptow spannt sich vom Ursprung als nahezu unbesiedeltes Waldgebiet im Besitz des Markgrafen Otto III. Mitte des 13. Jahrhunderts bis zum heute vorhandenen Erholungsgebiet wie auch Wohn- und Industriestadtbereich.

Von großflächigen Zerstörungen während des 2. Weltkrieges blieb der Bezirk Treptow verschont; die in den Ortsteilen Alt-Treptow, Plänterwald und Baumschulenweg entstandenen Schäden wurden insbesondere in den 50er und 60er Jahren durch Neubebauungen, vorwiegend in Großblockbauweise Q3A, behoben.

Dagegen bewirkte die Teilung der Stadt im Jahre 1961 mit der Errichtung der Mauer entlang der westlichen Bezirks-
grenze von Treptow tiefgreifende Veränderungen in der Funktionalität des Bezirkes und damit im Leben seiner Bewoh-
ner. Darüberhinaus sind im sogenannten Mauerbereich große Schäden an der Bausubstanz und an ehemaligen Grün- und
Kleingartenflächen entstanden.

Nach der Beseitigung der Mauer im Jahre 1990 im Ortsteil Alt-Treptow und der Wiederaufnahme der Verbindungen
nach Neukölln, stellt sich die Nahtstelle zwischen den Bezirken mit überdimensionierten Brachflächen und Brandgie-
beln als tiefe Wunde in der Stadtstruktur dar.

Die vorhandene dichte Gründerzeitbebauung im Ortsteil Alt-Treptow ist im späten 19. Jahrhundert/Anfang 20. Jahr-
hundert entstanden und geht zurück auf besondere Ereignisse (Gewerbeausstellung) bzw. Verkehrsanbindungen (Berlin-
Görlitzer-Bahn) sowie die industrielle Entwicklung.

Die Schulgeschichte an diesem Standort beginnt mit dem Bau der Gemeindeschule I an der Bouchéstraße 75. In den
Archiven ist die Errichtung des Gebäudes zeitlich nicht exakt nachweisbar. Nach Einschätzung der Bausubstanz und
Architektur kann man einen Zeitraum von 1880-1890 annehmen.

Die Überbelegung der Schule führte zum Neubau an der Wildenbruchstraße, mit dessen Fertigstellung am 01.10.1908
die Trennung in Mädchen- und Knabenschule erfolgte.

1.2 Städtebauliche Struktur / Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Alt-Treptow im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens zu Neukölln.

Dieser Ortsteil, einziger im Bezirk Treptow nördlich des S-Bahn-Ringes gelegen, ist ein Bereich mit kompakter Innen-
stadtbebauung - das Eingangstor des Bezirkes. Die ehemalige Görlitzer Bahn teilt das Gebiet in zwei Teile, in denen
sich unterschiedliche Strukturen entwickelt haben.

Der nordöstliche Teil, begrenzt durch Spree, Landwehrkanal und Bahnanlagen wird durch Industrieanlagen, zentrale
Einrichtungen sowie den Schlesischen Busch mit der Puschkinallee als Verbindung zum Treptower Park bestimmt.

Der südwestliche Teil, begrenzt durch Bahnanlagen, Landwehrkanal und ehemalige Grenzstreifen bindet mit seinem
Stadtgrundriß eng an Neukölln und Kreuzberg an.

In diesem Bereich dominieren Wohnbauten in Quartierstrukturen. Etwa 60 % dieser Wohnbebauung stammen aus der
Gründerzeit (5-geschossige Blockbebauung).

Im Bereich zwischen Karl-Kunger-Straße und Kieffholzstraße sind 2-3 Hinterhöfe sowie eingelagertes Gewerbe typisch.
Die ergänzende Blockrandbebauung der 30er Jahre und offene Zeilenbebauung der 50er und 70er Jahre orientieren sich
ebenfalls an der straffen orthogonalen städtebaulichen Grundstruktur.

Eine Ausnahme bildet die diagonale Lage der Plesser Straße, die auf den Hobrecht-Stadtplan von 1862 zurückgeführt
werden kann.

Dies führte zu besonderen städtebaulichen Anlage der Platzsituation Plesser Straße / Karl-Kunger-Straße sowie Plesser
Straße / Elsenstraße / Kieffholzstraße.

Die Plesser Straße und in Verlängerung die Karl-Kunger-Straße bilden als Geschäftsstraßen die Hauptachse des Gebie-
tes "Alt Treptow".

Block 017

Begrenzt wird der Block durch Karl-Kunger-Straße, Wildenbruchstraße, Heidelberger Straße und Bouchéstraße.

Die südwestliche Blockhälfte war Teil des Grenzstreifens. Die nordöstliche Hälfte ist durch eine dichte Gründerzeitbe-
bauung (GRZ ca. 0,6) entlang der Karl-Kunger-Straße mit Eckbebauungen zur Bouchéstraße und Wildenbruchstraße
gekennzeichnet. Die 5-geschossigen Gebäude mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden wurden Anfang des

Jahrhunderts (ca. 1900 - 1910) errichtet. In den Erdgeschoßbereichen der Vorderhäuser sowie teilweise in den Seitenflügeln sind zahlreiche kleinteilige Handels- und Gewerbebetriebe untergebracht, die ein wichtiges Element der Geschäftsstraße Karl-Kunger-Straße darstellen.

Parallel dazu liegt das durch die Schulen genutzte Grundstück, welches mit zwei Schulgebäuden (4-geschossig) an der Wildenbruchstraße und Bouchéstraße und einem Sporthallen/Aulagebäude (2-3-geschossig) bebaut ist. Das Sporthallen/Aulagebäude beinhaltet 2 Hallenflächen mit je 222 m², die durch das Gymnasium genutzt werden. Zwischen der Schule Bouchéstraße und der Wohnbebauung befindet sich eine 22 m breite Baulücke (Bouchéstraße 76). Das Gelände des ehemaligen Grenzstreifens ist völlig unbebaut. Das seit 1990/91 als Gymnasium genutzte Schulgebäude an der Wildenbruchstraße schließt an die Wohnbebauung an und weist eine allseitige Fassadengestaltung auf.

Block 021

Die Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße, verlängerte Heidelberger Straße und Wildenbruchstraße begrenzen den südlichen Block des Untersuchungsgebietes, der durch eine lückenhafte Wohnbebauung im Bereich Elsenstraße und Karl-Kunger-Straße gekennzeichnet ist.

Entlang der Elsenstraße befinden sich 5-geschossige Wohnbauten der Gründerzeit mit einzelnen Quergebäuden (im EG Geschäftsräume entlang der Straße, die vor 1990 in Folge der Grenznähe nicht genutzt wurden).

Die geschlossene 4-geschossige Wohnbebauung Karl-Kunger-Straße 33-60 / Elsenstraße stammt aus den 30er Jahren und wurde von einer Wohnungsbaugenossenschaft errichtet.

Die Wohnbebauung diese Blockes ist als städtebaulich unvollständig einzuschätzen; die Vielzahl der Brandgiebel macht das heterogene Erscheinungsbild besonders deutlich.

Ende der 50er Jahre wurde das 2-geschossige ehemalige Kinogebäude ("Gerard Philippe") erbaut; westlich dieses Gebäudes wurde später eine 1-geschossige Feuerwehrbaracke eingeordnet. Das Kinogebäude wurde in den letzten Jahren nicht mehr als Filmtheater, sondern als Jugendfreizeiteinrichtung genutzt. Diese Gebäude, das ehemalige Kinogebäude und die Feuerwehrbaracke, sind bzw. waren in Bauweise, Kubatur und Gestalt eher als Nutzbauten und aus städtebaulicher Sicht als Provisorien zu bewerten.

Die in dieser Zeit veränderte städtebauliche Position des Platzes an der Plesser Straße/Karl-Kunger-Straße ließ sie deplaziert und beziehungslos erscheinen. Nach einem Brand im April 1995 wurde das Gebäude des Jugendclubs „Gerard Philippe“ aufgrund eines TÜV-Gutachtens vom Mai 1995 abgerissen. 1997 wurde mit dem Neubau des Gebäudes begonnen, der 1999 abgeschlossen wurde.

Inzwischen ist durch das bezirkliche Tiefbauamt die Kreuzung Wildenbruchstraße/Karl-Kunger-Straße begradigt worden.

Auf der Freifläche befinden sich der Kinderspielplatz „Vogeltränke“, der 1993 errichtet wurde sowie angrenzend zur Feuerwehrbaracke der pädagogisch betreute Abenteuerspielplatz „Kuhfuß“. Der äußere Anblick des pädagogisch betreuten Spielplatzes vermittelt einen desolaten, ungeordneten und vernachlässigten Eindruck. Dieser ist zwar durch die Intention eines solchen Spielplatzes, die Experimentierfreudigkeit und Kreativität zu fördern, unter Umständen Begleitscheinung, wirkt jedoch auf dieser zentralen Freifläche als negativer Blickfang störend.

1.3. Erschließung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine gute öffentliche Erschließung für den Individualverkehr durch die Elsenstraße, Karl-Kunger-Straße, Wildenbruchstraße, Heidelberger Straße zwischen Bouché- und Wildenbruchstraße sowie die Bouchéstraße und Elsenstraße bis zur Treptower Straße gegeben. Der Durchgangsverkehr erstreckt sich entlang der Elsenstraße über die Karl-Kunger-Straße / Wildenbruchstraße in Richtung Neukölln.

Das Planungsgebiet ist durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Hinblick auf das Stadtgebiet gut erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird durch Buslinien sichergestellt. Sie fungieren als Zubringer zu den U- und S-Bahn-Linien in Treptow, Kreuzberg und Neukölln. Über den S-Bahnhof Treptower Park ist die Erreichbarkeit der Innenstadt, des Flughafens Schönefeld, der Arbeitsstandorte (Schöneweide, Grünau, Altglienicke und Adlershof) und der angrenzenden Naherholungsgebiete gegeben.

Eine wesentliche Belastung besteht durch den ruhenden Verkehr, der den vorhandenen Straßenraum maximal auslastet. Die Hauptgeschäftszone Karl-Kunger-Straße / Plesser Straße wird zusätzlich durch den Anlieferverkehr und parkplatzsuchende Kunden belastet. Hierdurch kommt es teilweise zur Behinderung des ÖPNV.

1.4. Einschätzung der Freiraumpotentiale

Neben dichten Bauflächen entlang der Karl-Kunger-Straße und der Elsenstraße ist dieses Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes an der Nahtstelle zu Neukölln besonders durch große Brachflächen des ehemaligen Grenzstreifens gekennzeichnet.

So wirkt das Gebiet mit dem starken Eingriff bei der Grenzziehung vor 30 Jahren, durch Gebäudeabrisse und Baumfällungen, unharmonisch und fremd.

Die Gebietsflächen bedürfen einer dringenden Neugestaltung, bei der die Forderungen nach Gemeinbedarfs-, öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportanlagen zu berücksichtigen sind.

1.4.1. Vegetationsstrukturen

Die vorhandenen Straßenbaumpflanzungen sind, obwohl in der Elsenstraße und Wildenbruchstraße sehr lückenhaft, straßenraumprägend und für das Gebiet, mit geringem Großgrünanteil, von äußerster Wichtigkeit.

Besonders eindrucksvoll und schützenswert ist auch der Baumbestand im Bereich der Pausenhofflächen des Schulgrundstückes Block 017 und der Innenhöfe Flurstück 93, 95, 97, 101, 102, 103 - Block 021.

Auf den Brachflächen des ehemaligen Grenzstreifens hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalflora entwickelt, die in der Abgeschlossenheit der Grenze ein besonderes Biotop darstellte. Das Biotop zeichnete sich weniger durch floristische Artenvielfalt aus, als vielmehr durch den ungehindert ablaufenden Sukzessionsprozeß, bei dem die Erstflora vermutlich aus Kanadischem Berufkraut (*Conyza canadensis*) und Klebrigem Greiskraut (*Senecio viscosus*) allmählich durch kurzlebige bzw. mehrjährige Ruderalgesellschaften und halbruderale Halbtrockenrasen verdrängt wurde.

Das faunistische Potential des Areals bestand in erster Linie aus trockenheit- und wärmeliebenden Arten, insbesondere der Wirbellosen.

Inzwischen ist diese Flora und Fauna durch Bauschuttablagerungen, starkes Betreten, Unrat und Hundekot geschädigt und teilweise nicht mehr vorhanden. Auch die mechanischen Einwirkungen beim Pflanzen der Bäume für den künftigen "Wildenbruchpark" im Jahr 1992 haben die Vegetation der Ruderalflächen beeinträchtigt.

1.4.2. Freiflächen der Wohnbebauung

Die Freiflächen der Wohnbebauung Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße, Bouchéstraße sind überwiegend enge, teilweise versiegelte Wohnhöfe, in denen sich teilweise Bäume und kleine Hausgärten sowie hochversiegelte Garagenstandorte und PKW-Stellplätze befinden.

Das Grundstück Elsenstraße 35-36 mit seinem Pappelbestand sowie die Flächen des WA 3 mit ihrem hohen Vegetationsbestand bilden eine Ausnahme.

1.4.3. Schulfreiflächen

Die vorhandene Freifläche des Gymnasiums hat neben dem bereits erwähnten wertvollen Baumbestand einen großen Anteil betonierter Flächen.

Die großen Betonflächen wirken durch die totale Versiegelung und hohe Staubentwicklung für die Schullnutzung und für den Baumbestand in gleicher Weise negativ.

1.4.4. Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich des B-Planes gibt es in den Teilen der vorhandenen Wohnbebauung keine privaten Kinderspielplätze.

Zwei öffentliche Kinderspielplätze (Abenteuerspielplatz „Kuhfuß“ und Spielplatz „Vogeltränke“) für unterschiedliche Altersstufen sind neben der Fläche für die Jugendfreizeitstätte auf der Fläche des künftigen Parkgeländes "Wildenbruchpark" vorhanden.

1.5. Geologische und hydrologische Verhältnisse

Regionalgeologisch betrachtet liegt das Bebauungsplangebiet auf einer weichselkaltzeitlichen Talsandfläche des Berliner Urstromtales.

Unter ggf. durch frühere Bautätigkeit entstandenen Verfüllungen geringer Mächtigkeit ist im überwiegenden Teil der Fläche bis in Tiefen größer 10 m mit Sanden unterschiedlicher Körnung, sogenannten Talsanden, zu rechnen.

Die Grundwasserverhältnisse werden im Bebauungsplangebiet durch einen bereits oberflächennah anstehenden, geschlossenen Grundwasserhorizont innerhalb der o.g. Talsande geprägt.

Nach dem hydrologischen Gutachten der Oberflußmeisterei Berlin vom 30.06.1986 wird für unbeeinflusste hydrologische Verhältnisse, d.h. ohne Entnahmen durch Trink- und Brauchwasserbrunnen, ein HGW von +33,0 m NN ausgewiesen.

Für den Zeitraum der letzten 10 Jahre von Erstellung des Gutachtens gilt jedoch eine Ordinate von +32,6 m NN. In hydrologisch günstigeren Perioden ist mit einem Grundwasserstand, der ca. 4 bis 5 dm unter o.g. Wert liegt, zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.

Die unterhalb der örtlich möglichen Auffüllungen bzw. der genannten organischen Sande zu erwartenden Talsande weisen für die geplante Bebauung eine gute Tragfähigkeit und im Hinblick auf den Sportplatz eine gute Durchlässigkeit auf.

1.6. Altlasten

Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenverdachtsflächen **6119** (Bouchéstraße, Elsenstraße) und **7637** (seit ca. 1930 betriebene Fahrradwerkstatt /Karl-Kunger-Str. 27).

Zu Nr. 7637 liegen nach Auswertung der Aktenlage und Ortsbesichtigung keine Hinweise auf Schadstoffverfrachtungen vor. Unmittelbare Gefahren für das Schutzgut menschliche Gesundheit sind auszuschließen (versiegelte Flächen). Diese Altlastverdachtsfläche befindet sich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, das seit der Gründerzeit besteht, in dem eine Bestandssicherung erfolgen soll und keine Veränderungen vorgesehen sind. Aus Sicht des Umweltamtes besteht unter diesen Bedingungen kein Untersuchungsbedarf.

Zum Areal des Grenzstreifens zwischen Bouchéstraße und Elsenstraße existiert ein orientierendes Bodengutachten der Fa. ARTEC (02.12.1991). Auf der betreffenden Fläche ist die Erweiterung von Schulflächen sowie die Einrichtung von öffentlichen Park- und Spielanlagen vorgesehen. Das vorgenannte Gutachten beschränkt sich auf die Ermittlung der Bodengehalte an Schwermetallen, Arsen und Cyaniden, da diese Kontaminanten im Zeitraum 1990/1991 als „Problemfälle“ auf einigen Teilbereichen des Grenzstreifens bekannt geworden waren.

Bis in Tiefen von 1,8 bis max. 3,8 m unter GOK besteht auch hier der Boden aus dem, üblicherweise stark anthropogen beeinflussten, Auffüllungsmaterial. Einzelne Auffälligkeiten (Pb:274; CU: 163; As: 6,5; HG: 3,17 mg/Kg TS) stehen einem insgesamt moderaten Belastungsniveau gegenüber. Aus diesem Grund wurde in einer ergänzenden Erprobungskampagne der Gehalt an diesen Substanzen bestimmt. Wie aus der heterogenen Bodenstruktur zu erwarten, weisen die nachgewiesenen PAK-Konzentrationen eine beträchtliche Variationsbreite auf. Aus der Tatsache, daß von 23 Analysen

8 Gehalte von > 20 mg/kg TS aufweisen, ist signifikant abzuleiten, daß im hier betreffenden, oberflächennah lagernden Erdstoff auf - lokal begrenzten - Bereichen mit unzulässig hoher PAK-Konzentration gerechnet werden muß.

Auf Grundlage der Risikowerte der Berliner Liste 1996 müssen bei Nutzung von Teilflächen als Kinderspielplatz Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Unter diesem Aspekt ist auch der Betrieb des Abenteuerspielplatzes „Kuhfuß“ zu betrachten (ggf. Schließung).

Durch das Gesundheitsamt wurden die ermittelten Schadstoffwerte auf Grundlage der Berliner Liste 1996 in Bezug auf die jeweiligen geplanten Nutzungen beurteilt. Für die geplanten Nutzungen ergibt sich folgende Situation:

1. Schulerweiterung und Sporthalle

Eine Kennzeichnung der beanspruchten Flächen ist nicht erforderlich. Zu beachten ist jedoch, daß nach Eingriffen in den vorhandenen Boden die Wiedereinbauwerte für Böden nach der Berliner Liste 1996 einzuhalten sind. Das heißt im konkreten Fall darf der Bodenaushub nicht wieder als Füllboden benutzt werden.

2. Schulgartenbereich

Die konkrete Einordnung dieses Bereiches ist erst nach Vorliegen der Ergebnisse eines eingeschränkten Wettbewerbes bzw. eines diskursiven Verfahrens möglich. Wegen der vorhandenen Belastung ist eine Sanierung der Fläche für den Schulgarten erforderlich, das heißt ein Bodenaustausch des ersten Bodenmeters, mindestens jedoch 50-70 cm. Diesem Austausch ist der Vorzug zu geben, denn das Aufbringen von nachweislich schadstofffreiem Bodenmaterial in der Mindestschichtdicke von 50 - 70 cm würde eine Anhebung des Schulgartengeländes bedeuten. Die erhöhte Fläche müßte dann gegen ein Abrutschen und einen Austrag des Bodens gesichert werden und ist schlecht praktikabel.

3. Spielfeld

Kennzeichnungsbedarf besteht nicht. Bei der Gestaltung der Sportanlage ist zu beachten, daß für unbebaute/unversiegelte Flächen ein nachweislich unbelastetes Bodenmaterial aufzutragen ist.

4. Fläche für öffentliche Parkanlage

Diese Fläche bedarf für die Nutzung als öffentliche Parkanlage keiner Kennzeichnung. Eine Nutzung von Flächen als Spielplatz ist ohne Sanierung jedoch nicht möglich. Die jetzige Nutzung von Teilflächen als Abenteuerspielplatz ist im Rahmen der geplanten Gestaltung zu verändern. Bei der Erneuerung/Neugestaltung des Spielplatzes „Vogeltränke“ 1993 wurde eine Sanierung durchgeführt (Bodenaustausch Oberboden, Spielsand, Wegebefestigungen).

5. Fläche für Wohnungsbau mit Tiefgaragen (WA 3)

Eine Kennzeichnung der Fläche ist notwendig, da hier extrem hohe PAK-Werte vorliegen. Damit ist ausgeschlossen, daß für die Wiederverfüllung bzw. Begrünung des Daches der Tiefgaragen der Bodenaushub verfüllt werden darf (s. Pkt. 1). Sofern für den Wohnungserweiterungsbau Teilflächen in einer sensiblen Art (z.B. als privater Kinderspielplatz) genutzt werden, gelten die Risikowerte für Kinderspielplätze der Berliner Liste 1996.

Die als notwendig erachteten Sanierungs-/Sicherungsarbeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Damit steht der geplanten Nutzung nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

1.7. Denkmalschutz (Nachrichtliche Übernahme)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Schulkomplex Bouchéstraße 75-76 und Wildenbruchstraße 53-54 als Ensemble unter Denkmalschutz. Das Gebäude Bouchéstraße 75 sowie die Turnhalle Wildenbruchstraße 53-54 sind weiterhin als einzelne Baudenkmäler ausgewiesen. Das Denkmalensemble und die einzelnen Baudenkmäler wurden nachrichtlich übernommen.

1.8. Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 71.942 m², wovon 14.913 m² als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

Im *geplanten Wohngebiet WA 1* gehören die Flurstücke 29, 30, 32 und 33 der Flur 105 der Stadt und Land Wohnbauten GmbH, die Flurstücke 26, 27, 28 und 31 der Flur 105 sind in Privateigentum.

Auf der *geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“* ist für die Flurstücke 159, 160, 161, 162, 164 und 165 der Flur 104 die Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung als Eigentümer eingetragen. Die Flurstücke 166, 167 und 174 der Flur 104 sowie das Flurstück 188 der Flur 105 gehören dem Land Berlin. Privat ist das Flurstück 163 der Flur 104.

Die Flächen, für die eine *öffentliche Parkanlage* und die *Jugendfreizeitstätte und Bibliothek* geplant ist, gehören größtenteils dem Land Berlin - die Flurstücke 34 (Teilfläche), 81, 82, 83, 84, 85 und 91 der Flur 105. Die Flurstücke 86, 87, 88 befinden sich in Privateigentum. Eigentümer der Flurstücke 89, 90 der Flur 105 ist die Bundesrepublik Deutschland, Bundesfinanzverwaltung.

Die Flächen der *geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3* sind vorwiegend im Besitz von Wohnungsgesellschaften. So gehören die Flurstücke 93 und 94 der Flur 105 der Stadt und Land Wohnbauten GmbH bzw. es ist noch Eigentum des Volkes, Rechtsträger KVV Treptow eingetragen (Flurstück 94). Die Flurstücke 101, 102 und 103 der Flur 105 sind in Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Treptower Park E.G. Das Flurstück 99 der Flur 105 ist Firmeneigentum, die Flurstücke 92, 95 und 97 der Flur 105 gehören Privateigentümern. Landeseigen ist das Flurstück 91 der Flur 105.

2.2. Planungsgrundlagen

- **Flächennutzungsplan Berlin-FNP Berlin vom 23.10.1998**

Für die Teilbereiche des Plangebietes stellt der FNP Berlin folgende Nutzungen dar:

Block 017: Wohnbauflächen W 1 (GFZ > 1,5) und W 2 (GFZ bis 1,5) mit einem Schulsymbol.

Block 021: Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5)

Die Planungsziele des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan - FNP Berlin lt. Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan entwickelbar (vgl. hierzu Pkt. II.4.1.).

- **Stadtentwicklungsplan (STEP) 1993/1994 Infrastruktur**

Folgende soziale Einrichtungen für das Bebauungsplangebiet sind Bestandteil der Planung:

Schulen:

3-zügige Grundschule Bouchéstraße 75 - Umbau und Erweiterung

Sportanlagen:

Neubau Sportanlagen Grundschule Bouchéstraße 75 und Gymnasium Wildenbruchstraße 53

Jugendfreizeiteinrichtungen:

Neubau Klub „Gerard Philippe“

Kulturelle Einrichtungen:

Neubau einer Erwachsenen- und Kinderbibliothek mit dem Neubau der Jugendfreizeitstätte „Gerard Philippe“

Öffentliche Grünanlagen:

Rekonstruktion des Wildenbruchparks

- **Beschluß des Senates von Berlin (69. Sitzung) vom 21. Juli 1992 zur Fortführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Alt-Treptow**

- **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Treptow gemäß § 141 BauGB im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen von Oktober 1994**

In den Vorbereitenden Untersuchungen Alt-Treptow werden im Rahmen des Neuordnungsprogramms unter anderem folgende Zielstellungen und Maßnahmen formuliert:

Schulen

- Einordnung eines 3-zügigen Gymnasiums und einer 3-zügigen Grundschule (aktueller Bedarf: 5-zügiges Gymnasium)
- Grunderwerb der Flächen des ehemaligen Grenzstreifens für den Schulerweiterungsbau, die Errichtung einer Sporthalle (4 HT) und die Schaffung objektgebundener Freiflächen (Pausenflächen, ungedeckte Sportanlagen).
- Instandsetzung/Modernisierung und Umbau der vorhandenen Schulgebäude in der Bouchéstraße und in der Wildenbruchstraße
- Sicherung von ungedeckten Sportanlagen für den Schulsport
- Pausenhöfe sind neu zu ordnen, Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung

Kulturelle Einrichtungen

- Ersatzbau für den Jugendclub „Gerard Philippe“ im Block 021, gekoppelt mit weiteren kulturellen Einrichtungen

Öffentliche Spielplätze

- vorhandene öffentliche Spielplätze im Block 021 sind zu sichern und durch laufende Instandsetzungsmaßnahmen zu verbessern.
- auch nach Neuordnungsmaßnahmen wird eine 100 %ige Abdeckung des Freiflächen- und Spielplatzbedarfes nicht erreicht werden können

Sportanlagen

- Ungedeckte Sportanlagen sind im Zuge der Umgestaltung des ehemaligen Grenzstreifens in Nähe der Schule unterzubringen

Öffentliche Freiflächen

- hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen, daraus resultierend
- Sicherung vorhandener öffentlicher Freiflächen und der öffentlichen Spielplätze im Block 021
- Ausbau des Wohngebietsparks im Block 021
- Rückgewinnung des Straßenraumes als Erlebnisraum durch gestalterische und funktionale Umgestaltung. Sicherung des vorhandenen Baumbestandes.
- Neubau bzw. Instandsetzung von ca. 1,8 ha öffentlicher Grünanlagen und ca. 0,5 ha öffentlicher Spielplätze

• **Bereichsentwicklungsplanung Treptow - Grundlagen (Arbeitsstand 1991/92)**

In den Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirkes ist das Bebauungsplangebiet als Fläche zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur vorgesehen. Durch Wohnungsneubau (Verdichtungen, Dachgeschoßausbau) im Ortsteil Alt-Treptow ist langfristig mit einer Steigerung der Einwohner zu rechnen. Dem damit erhöhten Schüleraufkommen wird durch die Entwicklung des Schulstandortes zu einem 5-zügigen Gymnasium an der Wildenbruchstraße mit gleichzeitiger Einordnung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen Rechnung getragen. Eine weitere Zielaussage der BEP ist die Gestaltung eines zentralen Bereiches am Klub „Gerard Philippe“ im Zusammenhang mit der geplanten öffentlichen Grünanlage. Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“ sowie eine öffentliche Parkanlage.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes tragen damit der Bereichsentwicklungsplanung Treptow – BEP – Grundlagen (Arbeitsstand 1991/92) Rechnung (vgl. auch Pkt. II.4.6.4. bis II.4.6.6.).

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin vom 01.07.1994

Das Bebauungsplangebiet wird eingeordnet in den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als Entwicklungsziele werden u.a. festgelegt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturqualität
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Entsiegelung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Entwicklung des Grünanteils auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen

Das Landschaftsprogramm wird innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Die planungsrechtliche Flächensicherung der öffentlichen Parkanlage dient der Schaffung neuer Erholungsflächen und bildet die Grundlage zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume. Durch die Sicherung der öffentlichen Parkanlage wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet, es werden markante Grünstrukturen geschaffen. Die Begrünung der Tiefgaragen und der Flachdächer in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dient der Sicherung der naturhaushaltswirksamen Flächen sowie der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna. Entsiegelungsmaßnahmen werden mit der Umgestaltung des Schulstandortes verbunden sein. Es ist davon auszugehen, daß auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ Begrünungsmaßnahmen im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen, um gesunde Lebensverhältnisse für die Schüler zu sichern. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserversickerung werden nicht festgesetzt, sondern sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Das Gebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die Verwendung emissionsarmer Heizsysteme wird mit einer textlichen Festsetzung gesichert. Die Sicherung eines gebietstypischen Baumbestandes erfolgt über die als Anlage beiliegende Pflanzliste.

- **Beschluß über die Aufstellung einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vom 16.09.1997 (Milieuschutzverordnung)**

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen den Inhalten der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht entgegen.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Senat von Berlin beschloß im Juli 1992 die Fortführung vorbereitender Untersuchungen im Ortsteil Alt-Treptow. Ziel war die förmliche Festsetzung eines Teilgebietes als Sanierungsgebiet. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes - die statistischen Blöcke 017 und 021 - waren Bestandteil dieser Untersuchungen.

Nach Beseitigung der ehemaligen Grenzanlagen lag hier größter Handlungsbedarf und auch Handlungsmöglichkeit aufgrund größerer brachliegender Flächen.

Das Bezirksamt Treptow von Berlin beschloß am 31.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes XV - 12 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Neuordnung der Flächen für die Erweiterung und Umnutzung des damaligen Oberstufenzentrums Bouchéstraße 75 in eine Schule mit den dazugehörigen Sportanlagen und Freiflächen, Arrondierung des Wohnungsbaues Karl-Kunger-Straße/Elsenstraße bei weitestgehender Entwicklung des Wildenbruchparks, Sicherung von Kinderspielflächen und Errichtung einer Jugendfreizeitstätte.

Durch die vorhandenen Neubaupotentiale im Bezirk Treptow sowie den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in den Oberstufenbereich soll das bestehende Gymnasium Wildenbruchstraße durch die Umnutzung des zur Zeit als Filiale der 1. Grundschule genutzten Gebäudes Bouchéstraße 75 auf 5 Züge erweitert werden sowie die dafür erforderlichen Sport- und Freiflächen geschaffen werden.

Es sollten Lösungen erarbeitet werden, die zur behutsamen Neuordnung der Blöcke beitragen. Die besondere städtebauliche Situation war zu erhalten und zu entwickeln sowie das Angebot an öffentlichen Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf für den gesamten Ortsteil Alt-Treptow zu verbessern.

2. Intention des Planes / Planungsziele

Ausgehend von der Zielstellung der vorbereitenden Untersuchung "die vorhandenen gewachsenen Strukturen beizubehalten und durch behutsame Maßnahmen eine Verbesserung der derzeitigen Situation zu erreichen", liegen der städtebaulichen Konzeption folgende Leitvorstellungen zugrunde:

1. *Sicherung notwendiger Flächen für die soziale Infrastruktur: für die zu erweiternden Schulkapazitäten für das Gymnasium auf 5 Züge, für Sportanlagen und Freiflächen sowie die Einordnung einer Sporthalle*

Die geplante Schulerweiterung mit Sporthalle, ungedeckten Sportanlagen und Freiflächen deckt den Bedarf eines wohnortnahen flächendeckenden Angebots an Bildungseinrichtungen entsprechend der Berliner Schulgesetzgebung, der aus dem vorhandenen Wohnungsbestand und dem geplanten Wohnungsbaupotential von ca. 14 Einzelstandorten in der näheren Umgebung mit ca. 2.000 Wohnungen resultiert. In diesem Zusammenhang werden auch außerschulische Nutzungsmöglichkeiten der Sportanlagen angeboten.

2. *Verknüpfung der städtebaulichen Strukturen zwischen den Bezirken Treptow und Neukölln, besonders im Bereich der Bouché- und Elsenstraße*

Im Zuge der Bouchéstraße erfolgt dies durch Anordnung der Schulerweiterungsbauten und Sporthallen als straßenbegleitende Bebauung. Dabei werden vorhandene Traufhöhen aufgenommen und Firsthöhen nicht überschritten.

An der Elsen-/Heidelbergerstraße erfolgt eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Wohnbaustrukturen. Dabei sind die vorhandenen Bauhöhen maßgebend.

3. *Städtebauliche Vervollständigung der vorhandenen heterogenen Blockbebauungen, insbesondere im Bereich der räumlich wirksamen Brandgiebelflächen durch Schulerweiterungsbauten sowie behutsame Ergänzung der Wohnbaustrukturen*

An der Elsenstraße und deren rückwärtigen Bereichen werden Lückenschließungen und Ergänzungsbauten (4 bis 5 geschossig) vorgesehen, die mit den vorhandenen Gebäuden korrespondieren und so ein harmonisches Wohnensemble bilden. Eine großzügige Verbindung von öffentlichem und privatem Grün wird angestrebt.

3. *Sicherung von wohnungsnahen Grünflächen durch Erhaltung der großzügigen Freiflächensituation im Bereich der Wildenbruchstraße und Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Spielplatzes*
- 4.

Dies erfolgt durch Gestaltung einer öffentlichen Parkanlage (südlich der Wildenbruchstraße - Block 021). Der integrierte Kinderspielplatz „Vogeltränke“ erhöht den Freizeitwert der geplanten öffentlichen Grünanlage. Er ist zu erhalten und zu pflegen. Der Spielplatz „Kuhfuß“ soll verlagert werden und einen vorteilhafteren Standort erhalten.

5. *Entwicklung des städtebaulich einprägsamen Platzes im Kreuzungsbereich Plesser Straße / Karl-Kunger-Straße zum Kultur- und Erholungsraum im dichtbesiedelten Wohngebiet*

Durch die Diagonallage der Plesser Straße ergibt sich hier eine städtebauliche Situation von besonderer Qualität. Für die Entwicklung einer kulturellen, multifunktionalen Einrichtung ist der Standort auch wegen seiner zentralen Lage in Alt-Treptow hervorragend geeignet. Die Jugendfreizeitstätte und die Bibliothek sollte durch eine einprägsame Architektur zur Gestaltung dieses Platzraumes beitragen.

6. *Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes durch Einordnung von Handelseinrichtungen in Erdgeschoßbereichen*

Auf dem Flurstück 99 an der Elsenstraße wird im Erdgeschoß ein Kaufmarkt geplant, der einen Beitrag zur besseren Versorgung mit Erzeugnissen des täglichen Bedarfs im Gebiet leistet. Über einen Durchgang ist der Kaufmarkt auch von der öffentlichen Parkanlage fußläufig erreichbar. Vorgesehen sind der Bau einer Tiefgarage sowie die Begrünung der Flachdachflächen.

6. *Führung des Verkehrs in den bestehenden Straßenräumen*

3. **Wesentlicher Planinhalt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen folgende Planinhalte festgesetzt werden.

1. *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“* (Block 017)
bestehend aus den Flurstücken 159, 160, 161, 162, 163 (Teilstück 340 m² Verkehrsfläche) und 174 der Flur 104 sowie 188 der Flur 105
mit einer Fläche von 19.282 m²
2. *Wohnbaufläche WA 1- Allgemeines Wohngebiet* (Block 017)
bestehend aus den Flurstücken 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 der Flur 105
mit einer Fläche von 6.614 m²
3. *Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz* (Block 021)
bestehend aus den Flurstücken 81 (Teilfläche), 82, 83, 84 (Teilfläche), 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 (Teilfläche) und 94 (Teilfläche) der Flur 105
mit einer Fläche von 16.542 m²
4. *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“*
bestehend aus den Flurstücken 34 (Teilfläche), 81 (Teilfläche) und 84 (Teilfläche) der Flur 105
mit einer Fläche von 2.067 m²
5. *Wohnbaufläche WA 2 - Allgemeines Wohngebiet* (Block 021)
bestehend aus den Flurstücken 92, 93, 94 (Teilfläche), 95, 97, 99, 101, 102, 103 der Flur 105
mit einer Fläche von 9.556 m²
6. *Wohnbaufläche WA 3 - Allgemeines Wohngebiet* (Block 021)
bestehend aus dem Flurstück 94 (Teilfläche) der Flur 105
mit einer Fläche von 2.968 m²

7. Private Straßenverkehrsfläche

bestehend aus dem Flurstück 94 (Teilfläche)
mit einer Fläche von ca. 190 m²

8. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

bestehend aus den Flurstücken 157, 163 (Teilfläche), 164, 165, 166, 167 der Flur 104 sowie der Flurstücke 34, 35, 36, 91, 96, 98, 100, 112 der Flur 105 und dem Flurstück 1 der Flur 109
mit einer Fläche von 14.913 m²

3.1 Städtebauliche Konzeption

1.1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sollen für die geplante Kapazitätserweiterung des vorhandenen 1. Gymnasiums auf 5 Züge die für dessen volle Funktionsfähigkeit notwendigen Flächen gesichert werden. Ausgehend von Wohnungsneubau, Verdichtung und Dachgeschoßausbau ist bis zum Jahr 2000 mit einem Wohnungszuwachs von ca. 2000 WE allein im Ortsteil Alt-Treptow zu rechnen. Im Bezirk Treptow werden bis zum Jahr 2000 10.000 zusätzliche Wohnungen entstehen und weitere 10.000 Wohnungen bis zu den Jahren 2007/2008. Durch diese Neubaupotentiale sowie den gleichzeitigen Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in die Oberstufe entsteht im Bezirk Treptow ein dringender Bedarf an Oberschulplätzen. Auf dieser Grundlage prognostiziert die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport (24.02.98) mittel- und langfristig einen weiteren Anstieg der Schülerzahlen.

Übersicht zur Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen an den Oberschulen im Bezirk Treptow:

Schuljahr	Oberschüler insgesamt	Bestand Unterrichtsräumen	an Bedarf Unterrichtsräumen-	an Differenz
1998/1999	4547	342	391	- 49
1999/2000	4879	363	420	- 57
2000/2001	5220	379	450	- 71
2001/2002	5501	379	474	- 94
2002/2003	5613	379	483	-195
2003/2004	5639	379	486	-107
2004/2005	5248	379	452	- 73
2005/2006	4852	379	418	- 39

Quelle: Basismaterial: 1. Modellrechnung für den Bezirk Treptow der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport vom 24.02.1998
2. Schulentwicklungsplan SEP Bezirk Treptow vom 27.10.1997

Abgesehen von einem Spitzenbedarf in den Jahren 2001 bis 2004 wird sich langfristig im Oberschulbereich (SEK I) ab 2009/10 ein Bedarf von 423 Unterrichtsräumen einstellen. Allein im Gymnasialbereich entstehen im Schuljahr 2001/02 Schulraumdefizite von ca. 34 Räumen.

Dieses Defizit zwischen Bedarf und Bestand soll durch Umbau und Erweiterung des vorhandenen Schulgebäudes Bouchéstraße 75 zur Bereitstellung von zusätzlichen Kapazitäten im Gymnasialbereich verringert werden. Damit verfügt das Gymnasium Wildenbruchstraße über Unterrichtsräume für 5 Züge (derzeit 2,3 Züge). Mit der Erweiterung besteht mittel- und langfristig die Möglichkeit, den Schulraumbedarf im Gymnasialbereich sicherzustellen.

Auf der Grundlage der Kapazitätsberechnung der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport vom Februar 1999 ergibt sich für die 4 Gymnasien im Bezirk Treptow (Wildenbruchstraße, Ellernweg, Rudower Straße, Anne-Frank-Straße) folgendes Bild:

Räume	Züge	Jahr	Schüler	Klassen	Zug	Saldo
140	11,7	1997/98	1471	51	12,7	- 1,0
156	12,9	2001/02	1833	63	15,8	- 2,5
156	12,9	2005/06	1678	58	14,5	- 1,6
156	12,9	2010/11	1630	56	14,1	- 1,2

Erweiterungsmaßnahmen sind nur für das Gymnasium Wildenbruchstraße vorgesehen. Durch den Wegfall der geplanten Gesamtschule Salierstraße hat sich die Versorgungssituation im Oberschulbereich weiter zugespitzt, da die Gesamtschulkapazitäten im Bezirk Köpenick und Treptow mittel- und langfristig für die Bedarfsdeckung nicht ausreichen. Auch im Gymnasialbereich werden durch die Zusammenführung der Bezirke Treptow und Köpenick die Schulraumdefizite nicht beseitigt. Deshalb ist der geplante Schulstandort für ein 5-zügiges Gymnasium unerlässlich.

Gleichzeitig sollen die bestehenden bzw. aus der Erweiterung des Gymnasiums resultierenden Defizite an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow verringert bzw. beseitigt werden. Grundlage dafür sind die Richtwerte für den Raum- und Flächenbedarf für ein 5-zügiges Gymnasium.

Mit dem Neubau einer Sporthalle mit einer Grundfläche von mindestens 2 Hallenteilen soll unter Anrechnung der in dem bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Sporthallen/Aulagegebäude vorhandenen 2 kleinen Hallenräume (je 222 m² - entspricht rechnerisch ca. einem Hallenteil: 15 x 27m = 405 m²) die für das Gymnasium erforderlichen Hallenteile zur Verfügung gestellt sowie das Defizit an gedeckten Sportanlagen im Ortsteil Alt-Treptow verringert werden (Versorgungsgrad derzeit 35 %). In Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten kann die Sporthalle auch zweigeschossig errichtet werden (max. 4 Hallenteile) und damit den Anforderungen an eine wettkampfgerechte Sporthalle gemäß den Forderungen des Sportamtes entsprechen (derzeit keine wettkampfgerechte Sporthalle im Ortsteil Alt-Treptow).

Die Einordnung von ungedeckten Sportanlagen soll das bestehende Defizit im Ortsteil Alt-Treptow (z.Zt. keine Sportfreiflächen) und die damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Durchführung des Sportunterrichts (Fahrtwege, Zeitprobleme, Fahrkosten) verringern. Zur Zeit nutzen die Oberschüler im Ortsteil Alt-Treptow die ungedeckten Sportanlagen in Baumschulenweg. Damit sind sehr hohe finanzielle Aufwendungen für die entstehenden Fahrkosten verbunden.

Für die Entwicklung dieses Schulstandortes waren deshalb folgende Planungsziele maßgebend:

- Umbau - Erweiterung des vorhandenen Schulgebäudes Bouchéstraße 75 (z.Zt. als Filiale der 1. Grundschule genutzt) für eine Kapazitätserweiterung des 1. Gymnasiums auf 5 Züge
- Neubau einer Sporthalle für das 1. Gymnasium mit 2 - Hallenteilen (max. 4Hallenteile) in zwei Geschossen möglich)
- Neuanlage von Pausenflächen und Sportanlagen, unter anderem ein Spielfeld 52 x 79 m sowie Leichtathletikanlagen, Gymnastikwiese und Laufbahn

Das bestehende Schulgebäude Bouchéstraße 75 bildet den gestalterischen Mittelpunkt und Hauptzugang für die Schulanlage. Es soll unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange saniert werden und entlang der Bouchéstraße beidseitig Erweiterungsbauten erhalten.

Eine Feuerwehruzufahrt von 3,50 m lichter Höhe (ebenfalls für Müllabfuhr genutzt) sichert die Grundstückerschließung und die Zufahrt zum vorhandenen Sporthallengebäude sowie zum Gymnasium an der Wildenbruchstraße.

Über ein Verbindungselement wird die Sporthalle an das Schulgebäude angebunden, der südlich ein Sanitärtrakt mit 2 Treppentürmen vorgelagert ist. Schulgebäude und Sporthallen sollen niveaugleich miteinander im 1. und 3. OG verbunden werden. Im Sockelgeschoß des Sporthallengebäudes ist die Einordnung von Stellplätzen in offener Anlage zulässig. Das im Gelände liegende Sporthallen-/Aulagegebäude ist aufgrund seiner soliden Bausubstanz zu sanieren (insbesondere der Dachbereich).

Die Sportanlagen einschließlich Nebenflächen sollen sich südlich der Sporthallen bis zur Wildenbruchstraße erstrecken. Weiterhin werden Fahrradabstellflächen, Behindertenstellplätze sowie Schulgartenflächen eingeordnet.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

BEDARFSERMITTLUNG FÜR DIE GEPLANTE ERWEITERUNG DES GYMNASIUMS

Ausgehend von den **Richtwerten für den Raum- und Flächenbedarf** * für ein 5-zügiges Gymnasium der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wird von folgenden Bedarfswerten für die Erweiterung der bestehenden Bausubstanz ausgegangen.

Grundstücksfläche	gesamt	19.282 m ²
davon:		
bebaute Fläche:		5.150 m²
nicht bebaute Fläche:		14.132 m²

Die bebauten Flächen gliedern sich wie folgt:

geplante Erweiterung des Schulgebäudes Bouchéstr.75

Bei 4-5-geschossiger Bebauung ergibt sich eine

zu bebauende Grundfläche von **ca 900 m²**

Sporthalle

2 HT (maximal 4-teilig in 2 Geschossen) mit Nebenräumen
und Verbindungsbauten zur Schule (Bruttogeschoßfläche)

– zu bebauende Grundfläche **ca. 2.200 m²**

Bestehende Bausubstanz

– Gymnasium	1.120 m ²
– Schulgebäude Bouchéstraße 75	515 m ²
– Sporthallengebäude mit Aula	415 m ²

2.050 m²

bebaute Fläche insgesamt:

5.150 m²

resultierend aus zu erhaltendem Bestand und Planung

GRZ 0,27

Die nicht bebauten Flächen gliedern sich wie folgt:

5-züiges Gymnasium:

	<u>PLANUNG</u>	<u>BEDARF (gemäß Muster-</u> <u>programm)</u>
- Pausenfläche Gymnasium	4.500 m ²	4.500 m ²
- Schulgarten	600 m ²	600 m ²
-Sportanlagen einschließl. Nebenflächen mit davon:	6.732 m ²	6.732 m ²
- Spielfeld (52 x 79 m)	4.760 m ²	4.760 m ²
- 100 m - Bahn mit Randstreifen	962 m ²	962 m ²
- Leichtathletikanlagen	610 m ²	610 m ²
- Gymnastikwiese	400 m ²	400 m ²
- sonstige Freifläche:	2.300 m ²	5.400 m ²
davon:		
- Behinderten-Stellplätze	200 m ²	mindestens 2 Stellplätze
- Fahrradstellplätze	150 m ²	75 Stellplätze
- Vorgartenbereich Bouchéstraße	250 m ²	
- Zufahrt/Entsorgung	430 m ²	
nicht bebaute Flächen insgesamt	<u>14132 m²</u>	

*Richtwerte für den Raum- und Flächenbedarf der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport
von Juni 1996

Die geplante Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 19.282 m². Die Summe der benötigten Flächen für den Schulstandort zur Realisierung eines 5-zügigen Gymnasiums auf Grundlage des Musterprogramms beträgt 19.282 m².

1.2. Wohnbaufläche WA 1 - Allgemeines Wohngebiet

Der straßenbegleitende Gebäudebestand ist als wesentlicher Teil des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Gebietes "Alt Treptow" zu erhalten und zu sanieren.

Die Bausubstanz kann als gut eingeschätzt werden. Die Traufhöhen liegen zwischen 18,60 m und 20,20 m.

Die Wohnfunktion in den Obergeschossen soll gesichert und Fremdnutzungen beseitigt werden. In den schlecht- bzw. nichtbesonnenen Erdgeschoßbereichen sollten kleine nichtstörende Handels- und Gewerbeeinrichtungen zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes angesiedelt werden, ohne dabei die Hofflächen in Anspruch zu nehmen.

Die vorhandene, straßenbegleitende Bebauung soll erhalten und gesichert werden. Auch bei einer Neubebauung soll das historisch gewachsene städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

Im Falle von geplanten Neubebauungen sind jedoch Seitenflügel und Quergebäude nicht zulässig, um die Bebauungsdichte zu reduzieren und damit eine bessere Belichtung und Belüftung der Höfe zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baukörperausweisung bestimmt. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse resultiert aus dem Bestand, dessen Erhalt städtebauliches Ziel ist. Damit wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundfläche von 2.850 m² und eine Geschoßfläche von 14.250 m² ermöglicht.

Straßenseitig wird eine Baulinie ausgewiesen. Damit soll dem Gestaltungsprinzip der näheren Umgebung entsprochen werden, für die ein Heranrücken der Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie charakteristisch ist.

Zum Erhalt des Ortsbildcharakters und zur Sicherung der Wohnnutzung und der Wohnqualität sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht vorgesehen. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind entsprechend dem Gebietscharakter nur im ersten Vollgeschoß zulässig.

Zur Verringerung der Schadstoffemission wird eine Zentralisierung der Beheizung und Warmwasserversorgung angestrebt.

1.3. Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz

Die Fläche für den "Wildenbruchpark" mit der Begrenzung Wildenbruchstraße, Karl-Kunger-Straße, rückwärtige Bebauung (teilweise Neubebauung) Elsenstraße, Bezirksgrenze zu Neukölln mit ca. 16.542 m² wird als öffentliche Parkanlage entwickelt. In die Parkanlage ist ein öffentlicher Kinderspielplatz von ca. 1.000 m² integriert.

1.4. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“

Durch Einordnung einer Jugendfreizeitstätte und einer Bibliothek wird die städtebaulich einprägsame Situation am Kreuzungsbereich Wildenbruchstraße/Karl-Kunger-Straße zum Kommunikationspunkt für die gesamte Umgebung aufgewertet. Das ehemalige Kino und Klubhaus „Gerard Philippe“ war mit 151 Plätzen die einzige Einrichtung seiner Art in Nord-Treptow. Nach dem Brand und dem folgenden Abriß würde für den Ortsteil Alt-Treptow keine Jugendfreizeitstätte mehr zur Verfügung stehen.

Mit dem Neubau einer Jugendfreizeitstätte und Bibliothek sind wieder 150 Plätze bereitgestellt worden. Ein Teil des Gebäudes wird für eine Stadtteilbibliothek (Erwachsenen- und Kinderbibliothek) genutzt. Ausgewiesen wird eine maximal 2-geschossige Bebauung. Mit der erweiterten Baukörperausweisung ist die Überbauung einer Grundfläche von 1.200 m² möglich, dementsprechend beträgt die zulässige Geschoßfläche 2.400 m².

Die Bebauung soll durch Baukörperkomposition und Fassadengestaltung eine harmonische Verbindung zum angrenzenden Freiraum (Parkanlage) herstellen. Deshalb wurde eine offene Bauweise gewählt.

Die Straßenführung im Kreuzungsbereich Wildenbruch-/Karl-Kunger-Straße wurde zur Beseitigung der lokalen Gefahrensituation begradigt. Die unter der Fläche der ehemaligen Straßenführung liegenden öffentlichen Leitungen werden über ein Leitungsrecht gesichert.

1.5. Wohnbaufläche WA 2 - Allgemeines Wohngebiet Wohnbaufläche WA 3 - Allgemeines Wohngebiet

Gekennzeichnet sind diese Flächen durch lückenhafte Wohnbebauung mit städtebaulich ungelösten rückwärtigen Bereichen und teilweiser Bebauung der Grundstücke mit Garagenkomplexen.

Planungsziel ist es, aus dem vorhandenen Bestand durch Lückenschließungen und Ergänzungsbauten die städtebaulich heterogene Struktur des vorhandenen Quartiers zu einem einheitlichen Ensemble zu vervollständigen (s. auch Pkt. II 4.6.1.). Weitere, neue Wohnungsbaustandorte sind aufgrund der infrastrukturellen Defizite im Ortsteil Alt-Treptow und der vorhandenen Bebauungsdichte (s. Pkt. II 4.6.1.) nicht vorgesehen.

Die Lückenschließungen an der Elsenstraße sind in die vorhandene Bebauung hinsichtlich Traufhöhen und Fassadengestaltung einzufügen. Besondere Bedeutung kommt der rückwärtigen Bebauung der Elsenstraße als repräsentative Begrenzung des geplanten "Wildenbruchparks" zu. Die offene Bebauungsstruktur zum Park ermöglicht eine gute Durchlüftung des entstehenden Wohnquartiers und eine Vernetzung von öffentlichen und privaten Grünanlagen.

Die Gebäude sind durch Vor- und Rücksprünge und in der Höhe (4- und 5-geschossig) gestaffelt und nehmen gleichzeitig vorhandene Baufluchten auf. Unter Berücksichtigung einer gewerblichen Erdgeschoßnutzung können in den Bauflächen ca. 80 Wohnungen errichtet werden.

Auf dem Flurstück 99 ist vorgesehen, in dem Gebäude an der Elsenstraße 35/36 im Erdgeschoß einen Laden/Kaufmarkt für das Wohngebiet zu integrieren, für den durch einen eingeschossigen hofseitigen Anbau ca. 700 m² Verkaufsraum-Fläche bereitgestellt wird. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig, um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten und eine Grün- und Freiflächengestaltung der Höfe zu ermöglichen. Da jedoch im öffentlichen Straßenraum nicht genügend Stellflächen vorhanden sind und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll, sind Tiefgaragen zulässig.

Für die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2, auf dem Flurstück 99 und im allgemeinen Wohngebiet WA 3, auf dem Flurstück 94 können auch die Hofflächen unterbaut werden. Die Möglichkeiten der Anordnung der Tiefgaragen sollen dabei nicht eingeschränkt werden.

Die Erschließung des Ladens/Kaufmarktes und des rückwärtigen Gebäudes am Park erfolgt über eine Durchfahrt im vorderen Gebäude, die als Feuerwehrezufahrt auszubilden ist und gleichzeitig Platz für die Tiefgaragenzufahrt gewährleisten muß. Bei dem rückwärtigen Gebäude ist ein öffentlicher Durchgang zum Parkgelände zu sichern. Der Flachdachbereich des Kaufmarktes ist dauerhaft zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3, auf dem Flurstück 94, ist neben einer Lückenbebauung (Elsenstraße 39) eine ergänzende Wohnbebauung am Brandgiebel Elsenstraße 41 vorgesehen. Mit der erweiterten viergeschossigen Baukörperausweisung soll genügend Gestaltungsspielraum für den zukünftigen Baukörper als repräsentative Begrenzung des „Wildenbruchparks“ eingeräumt werden. Prinzipiell soll eine Herabzonung der Geschossigkeit zum Park hin erfolgen. Städtebaulich ist hier ein behutsamer Übergang zum Parkgelände gewünscht. Die vorgesehene Begrünung des zu errichtenden Flachdaches oder flach geneigten Daches soll dies unterstreichen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche, Flurstück 91 (verlängerte Heidelberger Straße). Über eine Feuerwehrdurchfahrt, neben der eine Tiefgarage liegt, wird die hofseitige Erschließung der Gebäude realisiert. Die eigentliche Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Teilfläche des Flurstückes 94 in Verlängerung des Flurstückes 91) wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen, da sie lediglich der Erschließung des privaten Grundstückes dient.

Die verbleibende private Freifläche ist zu begrünen; private Kinderspielplätze sind entsprechend der Bauordnung Berlin nachzuweisen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung und der Wohnqualität sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht vorgesehen.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind entsprechend dem Gebietscharakter im allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur im ersten Vollgeschoß zulässig. Das geplante Wohngebiet WA 3 soll vorwiegend Wohnzwecken dienen.

Für die vorhandene und neue Bebauung wird zur Verringerung der Schadstoffemission eine Zentralisierung der Beheizung und Warmwasserversorgung angestrebt.

1.6. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden erstmalig in einem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert. Gegenüber der vorhandenen Bestandssituation werden lediglich die für eine geordnete verkehrliche Situation erforderlichen Änderungen vorgesehen. Das betrifft:

- die Erweiterung der Heidelberger Straße zwischen Bouchéstraße und Wildenbruchstraße für die Herstellung eines Gehweges mit Grünstreifen
- die Reduzierung der Verkehrsfläche im Bereich Wildenbruchstraße/Karl-Kunger-Straße zur Beseitigung der vorhandenen Gefahrensituation.

Dabei wird die Dreieckinsel und die ehemals südliche Fahrbahn der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet und als Grünfläche gestaltet. Aus verkehrstechnischer Sicht ist die rechtwinklig an die Karl-Kunger-Straße anschließende Fahrbahn allein ausreichend. Ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger wird auf dieser Fläche festgesetzt.

Die Blockinnenflächen sollen von der ebenerdigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs freigehalten werden. So sind in den geplanten Neubaubereichen

- an der Elsenstraße Tiefgaragen und
- im Sporthallengebäude im Sockelgeschoß PKW-Stellplätze

vorgesehen.

Private Verkehrsfläche

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die nur der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 dienen soll.

1.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Planungsgebiet und in den angrenzenden Straßen gegeben.

1.8. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich): 71.942 m²
 Öffentliche Verkehrsfläche: 14.913 m²
 Private Verkehrsfläche: 190 m²
 Grundstücksflächen: 56.839 m²

Teilflächen	Gemeinbedarfsfläche Schule m ²	Allgemeines Wohn- gebiet - WA 1 m ²	Öffentl. Parkanlage und öffentlicher Spiel- platz m ²	Gemeinbedarfsfläche JFZ mit Bibliothek m ²	Allgemeines Wohnge- biet - WA 2 m ²	Allgemeines Wohnge- biet - WA 3 m ²	Gesamt
1. Fläche gesamt (Sum- me 4. Und 6.)	19.282	6.614	16.542	2.067	9.556	2.778	56.839
2. z.Zt. bebaute Fläche	2.050	4.050	150	940	3.950	-	11.140
3. geplante bebaute Flä- che	3.100	-	-	1.200	1.620	1.180	7.100
4. Summe geplante be- baute Flächen einschl. zu erhalt. Bestand	5.150	4.050	-	1.200	5.135	1.180	16.715
5. Überbaubare Grund- stücksflächen (Baugren- zen)	5.000	2.850	-	1.200	4.700	1.180	14.930
6. Nicht bebaute Flächen bezogen auf 4.	14.132	2.564	16.542	867	4.421	1.598	40.124
7. Ø GRZ bezogen auf 4.	0,27	0,61	-	0,41	0,53	0,42	

Geplante Anzahl Wohnungen:	ca. 80
Ladenflächen (BGF)	ca. 1.300 m²
Stellplatzbedarf - Wohnungen	40 Stellplätze
- Schule	4 Behindertenstellplätze
- Jugendfreizeitstätte mit Bibliothek	4 Behindertenstellplätze
Geplante Stellplätze in Tiefgaragen	ca. 80

4. Begründung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen

4.1. Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP Berlin

Für die Teilbereiche des Plangebietes stellt der FNP Berlin folgende Nutzungen dar:

Block 017: Wohnbauflächen W 1 (GFZ > 1,5) und W 2 (GFZ bis 1,5) mit einem Schulsymbol.

Der Bebauungsplan sieht im Block 017 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA1 (GFZ ca. 2,5) sowie die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (GFZ ca. 1,0) vor.

Block 021: Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5)

Der Bebauungsplan sieht im Block 021 die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 vor (GFZ 2,0 - 2,1). Für die Überschreitung der GFZ gibt es städtebauliche Gründe (siehe Pkt. 4.6.1.). Für eine Fläche von 0,16 ha (< 3 ha) ist die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden entsprechend den Entwicklungsgrundsätzen 1 und 3 des FNP entwickelt, die besagen

1. Entwicklungsgrundsatz:

Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und Flächen kleiner als 3 ha können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderung des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

3. Entwicklungsgrundsatz:

Aus den Bauflächen sind lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung und Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Entsprechend dem Darstellungsumfang des Flächennutzungsplanes Berlin (Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung) sind lokale Einrichtungen alle Einrichtungen, die im FNP nicht als „übergeordnete“ dargestellt sind. „Lokale Bedeutung“ haben Grünflächen (mit allen Zweckbestimmungen), wenn sie kleiner als 3 ha sind, es sei denn es handelt sich um überörtliche Grünverbindungen. Wie andere Kleinflächen mit andersartiger Nutzung auch, sind solche Grünflächen in dargestellten Bauflächen enthalten und im Zuge der konkretisierenden Planung differenzierbar.

Damit entsprechen die Inhalte des Bebauungsplanes, die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, die allgemeinen Wohngebiete, die geplante öffentliche Parkanlage „Wildenbruchpark“ und der öffentliche Spielplatz mit einer Fläche von 0,16 ha und lokaler Bedeutung sowie die Gemeinbedarfsfläche für „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“ mit einer Fläche von 0,02 ha für den Ortsteil Alt-Treptow den Darstellungen des FNP und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

4.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Äußerungen und Stellungnahmen

21 Bürger haben im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Stellung genommen, davon 5 Bürger schriftlich. Innerhalb einer schriftlichen Äußerung wird oftmals auf mehrere Planungsziele eingegangen, was die Anzahl der Meinungsäußerungen gegenüber der Anzahl der eingegangenen Stellungnahmen erhöht. Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

- Alle Bürger äußerten sich positiv zu den Ausweisungen des Bebauungsplanvorentwurfes, insbesondere zur großzügigen Anlage des Wildenbruchparks.
- Hauptinteresse war die Verkehrsproblematik (Verkehrsführung sowie ruhender Verkehr).

- 16 Bürger äußerten sich hinsichtlich der mangelnden Ausweisung von Stellplätzen im Bebauungsplangebiet und der schlechten Stellplatzsituation in den umliegenden Wohngebieten. Befürchtet wird eine weitere Verschlechterung der Parkplatzsituation.
- Ein Bürger schlägt die Einordnung einer Tiefgarage unter der zu beplanenden Fläche vor.
- Ein Bürger regt die Einordnung einer Schwimmhalle in Verbindung mit den Sporthallen an.
- 3 Bürger kritisieren die Belästigungen durch den Verkehr in der Karl-Kunger-Straße und der Elsenstraße.
- 4 Bürger erfragten Möglichkeiten zur Verkehrsführung, insbesondere des Durchgangsverkehrs und verkehrsberuhigter Bereiche.
- 1 Bürger schlägt den Ausbau der Bouchéstraße für den Durchgangsverkehr vor.
- Von einem Vertreter des Gymnasiums wird nach der Erweiterung des Gymnasiums gefragt und der Vorschlag unterbreitet, Sport- und Freiflächen für die Schulen auf der für den Park ausgewiesenen Fläche unterzubringen.
- 1 Bürger schlägt den Abriß der Seitenflügel Karl-Kunger-Straße 21 - 28 zur Erweiterung des Freiflächenangebotes der Schule vor.
- Handwerker, Händler aus der Karl-Kunger-Straße begrüßten den Bebauungsvorschlag mit Wohnungsneubau, Parkgestaltung und der Neugestaltung des Schulgeländes. Sie sind aus Geschäftsinteresse gegen einen Straßenneubau der Heidelberger Straße im Bereich des Parkgeländes und für die Beibehaltung des Hauptverkehrs in der Karl-Kunger-Straße/Wildenbruchstraße und für den Ausbau der Kiefholzstraße, da dort nur wenig Wohnbebauung beeinträchtigt wird.

Abwägung und Ergebnis

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der auf der öffentlichen Erörterungsveranstaltung geäußerten Meinungen hat sich für das weitere Bebauungsplanverfahren folgendes ergeben:

An der Planung der Schulerweiterung mit Sporthallen und Freiflächen, des Wildenbruchparks und der Wohnungsbauabrundung Elsenstraße wird festgehalten.

Es wird wie folgt begründet:

Es gibt keine Einwände gegen die prinzipiellen Ausweisungen des Bebauungsplanvorentwurfes.

- Entsprechend des Fünften Gesetzes zur Änderung der BauO Berlin werden für öffentliche Gebäude Stellplätze für Behinderte vorgesehen. Zur Beseitigung des Stellplatzdefizits ist vorgesehen, im Sockelgeschoß der Sporthalle Stellplätze unterzubringen. Diese sind gemäß Baunutzungsverordnung ebenso zulässig, wie bei Baukörpern generell ein Tiefgaragengeschoß. Weitere, oberirdische Stellplätze für die Schulbereiche werden aufgrund der ohnehin gering bemessenen Schulfreifläche nicht vorgesehen, um die Einordnung der erforderlichen Sport- und Schulfreiflächen nicht einzuschränken. Für die geplante Wohnbebauung zur Lückenschließung an der Elsenstraße sind zur Stellplatzversorgung Tiefgaragen geplant, die im B-Plan festgesetzt werden.
- Die Führung des Durchgangsverkehrs Richtung Neukölln wird über die Elsenstraße, Harzer Straße, Wildenbruchstraße angestrebt, womit eine Beruhigung des Abschnittes Plesser Straße, Karl-Kunger-Straße, Wildenbruchstraße ermöglicht werden kann.
- Die Verkehrsführung erfolgt prinzipiell im gegebenen Straßensystem. Der Ausbau der Bouchéstraße ist nicht realistisch, da keine Weiterführung in Richtung Neukölln möglich ist.
- Die Erschließung der Wohngebäude im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 94 erfolgt von der Elsenstraße über das Flurstück 91.

Aufgrund der vorhandenen Neubaupotentiale im Bezirk Treptow sowie den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in den Oberstufenbereich wird das bestehende Gymnasium durch den geplanten Umbau und die Erweiterung des Schulgebäudes Bouchéstraße 75 entsprechend der aktuellen Bedarfsentwicklung auf 5 Züger erweitert. In diesem Zusammenhang ist der Neubau einer Sporthalle vorgesehen. Die Anlage der erforderlichen ungedeckten Sportanlagen (u.a. ein Spielfeld von 52m x 79m) auf dem künftigen Schulgrundstück ist möglich. Daher ist die Unterbringung dieser Flächen auf der geplanten öffentlichen Parkfläche nicht erforderlich.

- Die vorhandenen Wohngebäude sollen erhalten bleiben. Ein Abriß der Wohnbebauung Karl-Kunger-Straße 21-28 entspricht nicht den Planungszielen. Die Vorgaben des Musterprogramms der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport für ein 5-züiges Gymnasium können mit der Inanspruchnahme der vorhandenen unbebauten Flächen weitestgehend erfüllt werden (s. Begründung Pkt. 3.1.1.). Die Grundstücke Karl-Kunger-Straße 21-28 befinden sich in überwiegend privatem Besitz. Der Eingriff in privates Eigentum soll auf unbedingt erforderliche, unbebaute Flächen beschränkt bleiben (s. Begründung Pkt. 4.6.7).
- Da für diesen Standort das Planungsziel die Schaffung der dringend erforderlichen gedeckten und ungedeckten Sportanlagen für ein 5-züiges Gymnasium ist, kann eine Schwimmhalle an diesem Standort nicht eingeordnet werden.

4.3. Abwägung und Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die nachfolgende Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bezieht sich nur auf den gegenwärtigen Planungsstand und enthält daher gegenüber dem Bezirksamtsbeschuß vom 14.05.96 zur Auswertung der TÖB die entsprechenden Aktualisierungen.

A Abwägung der Stellungnahmen mit Bedenken

1. Senatsverwaltung für Jugend und Familie III C - Schreiben vom 23.09.1994

Gegen die vorgesehenen Ausweisungen des B-Planentwurfes bestehen erhebliche Bedenken:

1. Das ehemalige Kino und Klubhaus "Gerard Philippe" ist am 01.10.1993 in die Verwaltung der Abt. Familie, Jugend und Sport übergegangen und wird als Jugendfreizeitstätte genutzt.

In ganz Nord-Treptow gibt es nur noch diese Einrichtung mit 151 Plätzen, wobei auch noch der Nachbarbezirk bis zum Schiffahrtskanal nicht versorgt ist. Bei dem derzeit noch geltenden Richtwert von 256 Plätzen in freier und öffentlicher Trägerschaft pro 10.000 Einwohnern wären für Nord-Treptow -abgesehen von der beabsichtigten baulichen Verdichtung mit 2.000 Wohneinheiten- ca. 340 Plätze in Jugendfreizeitstätten erforderlich. Daher ist die Jugendfreizeitstätte zu erhalten, bzw. bei einem beabsichtigten Neubau auf einer Grundfläche von 20m²/Platz wieder zu errichten. Im Begründungstext ist dementsprechend als Planungsanlaß auf Seite 4 das hohe Defizit an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen zu benennen und im Plan eine Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung auszuweisen. Die im Text mehrfach erwähnten Bezeichnungen "Clubgelände, Clubeinrichtung, Kinoclub" usw. sind durch die Bezeichnung "Jugendfreizeitstätte" zu ersetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Ausweisung einer Jugendfreizeitstätte wird durch den Bebauungsplan gesichert. Das Gebäude des ehemaligen Jugendclubs „Gerard Philippe“ wurde nach einem Brand inzwischen abgerissen. Mit dem Neubau werden wieder 150 Jugendfreizeitplätze zur Verfügung gestellt. Eine Erweiterung der Plätze war nicht möglich, da bei den vorhandenen finanziellen Mitteln außer der Jugendfreizeitstätte noch eine Bibliothek eingeordnet werden mußte (s. Begründungstext Pkt. II.4.6.5).

Der Neubau besteht aus einem Jugendclub und einer Bibliothek. Auf dem Plan erfolgt eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“. Planungsanlaß für diesen Bebauungsplan sind die Defizite an

- Schulkapazität*
- gedeckten Sportanlagen*
- ungedeckten Sportanlagen*
- öffentlichen Grün-/Freiflächen*

Das Defizit an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen war für dieses Gebiet kein ausschlaggebender Planungsanlaß. Die Bezeichnungen "Clubgelände, Clubeinrichtung, Kinoclub" usw. werden durch die Bezeichnung „Jugendfreizeitstätte“ ersetzt.

2. Südwestlich der Jugendfreizeitstätte existiert z.Z. der pädagogisch betreute Spielplatz "Kuhfuß" mit 1.833 m² Gesamtfläche, der durch einen freien Träger betrieben wird. Aufgrund des hohen Spielflächendefizites und gem. den Abstimmungen zum Spielplatzentwicklungsplan (z.Z. im Mitzeichnungsverfahren) ist auch diese Einrichtung zu erhalten und nach den Vorgaben des Kinderspielplatzgesetzes auf 4.000 m² zu erweitern. Bezüglich der Ausstattung mit einem Spielhaus wäre die bauliche Anbindung an die Jugendfreizeitstätte sinnvoll. Der vorhandene öffentliche Spielplatz "Vogeltränke" mit z.Z. 1.110 m² Nettospielfläche bleibt davon unberührt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Der planungsrechtlichen Sicherung bzw. Vergrößerung des Spielplatzes „Kuhfuß“ innerhalb des Parkgeländes wird zugunsten der Anlage des „Wildenbruchparks“ nicht entsprochen. Der äußere Anblick des pädagogisch betreuten Spielplatzes vermittelt einen desolaten, ungeordneten und vernachlässigten Eindruck. Dieser ist zwar durch die Intention eines solchen Spielplatzes, die Experimentierfreudigkeit und Kreativität zu fördern, unter Umständen Begleitscheinung, wirkt jedoch auf dieser zentralen Freifläche als negativer Blickfang störend. Der Abenteuerspielplatz „Kuhfuß“ entspricht bezüglich seiner Größe nicht den Vorgaben des Kinderspielplatzgesetzes. Um diesen zu entsprechen, müßte eine Erweiterung auf 4000 m² erfolgen. Damit würde der Erholungswert des Wildenbruchparks gemindert, da ein großer Teil der geplanten Parkanlage beansprucht würde. Im Ergebnis der abschließenden Untersuchung und Beurteilung der Altlastenproblematik durch Umweltamt und Gesundheitsamt wurde festgestellt, daß die Fläche des

Abenteuerspielplatzes aufgrund der vorhandenen Schadstoffkonzentration als Spielplatzfläche nicht geeignet ist. Aus diesen Gründen wurde eine Schließung bzw. Nutzungsänderung für die betreffende Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfohlen. Der Abenteuerspielplatz kann daher auf dieser Fläche nicht gesichert oder gar erweitert werden (s. Pkt. 2.1.6. Altlasten). Deshalb ist die Verlagerung des Abenteuerspielplatzes in der entsprechenden Größe an einen vorteilhafteren Standort geplant, somit werden auch zukünftig umfangreiche Spielmöglichkeiten gesichert. Zur Verringerung des Defizits an Kinderspielplätzen im Gebiet Alt-Treptow ist weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-48 (südlich Görlitzer Bahndamm) ein Kinderspielplatz vorgesehen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV- 62 (Lohmühlenufer) wird der vorhandene Kinderspielplatz im Zuge der geplanten Verlagerung vergrößert.

3. In den Abstimmungs- und Steuerungsrounds zum Untersuchungsgebiet "Alt-Treptow" haben wir o.g. Belange eingebracht, doch von dem Gutachterbüro CADMAP bzw. SRP nur fragmentarische Auszüge zum jeweiligen Abstimmungsstand erhalten. Zum wenig aussagekräftigen Neuordnungskonzept mit Arbeitsstand vom November 1992 haben wir zuletzt mit Fax vom 06.01.1994 eine Handskizze erhalten, mit dem Hinweis, daß das Gesamtkonzept noch in Überarbeitung ist. Daher kann zum Bedarf an Kindertagesstätten (der vorgesehene Kitastandort in Block 21 sollte in den Block 23 verlegt werden) keine konkrete Aussage gemacht werden.

Aus diesem Grund können wir dem vorgelegten B-Planentwurf nicht zustimmen und sehen noch erheblichen Abstimmungsbedarf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstätten durch die geplante Lückenschließung Wohnbebauung an der Elsenstraße wird durch die Einordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV- 62 (Lohmühlenufer) gedeckt.

2. Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport II D - Schreiben vom 28.09.1994

Gegen die Weiterführung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form haben wir erhebliche Bedenken

1. Geplant ist auf dem Schulgrundstück von ca. 1,9 ha durch Umbau und Erweiterung der bestehenden Gebäude

- eine 3-zügige Grundschule und
- ein 3-zügiges Gymnasium.

Nach unseren Orientierungsrichtwerten zur Flächensicherung von Schulen müßte der Standort für beide Schulen zusammen mindestens 3,3 ha groß sein. Der Standort reicht nicht aus, um die Musterprogramme beider Schulen zu realisieren. Die vorhandenen, vermutlich denkmalwerten Sporthallen sind aus unserer Sicht für den Schulsport der Grundschüler nutzbar. Somit müßten lediglich die Sporthallen (2 HT) für das Gymnasium auf dem Standort errichtet werden. Die verbleibenden Freiflächen reichen insbesondere zur Errichtung der Sportanlagen unter Berücksichtigung eines qualitativollen Freiflächenkonzepts nicht aus. Im Hinblick darauf haben wir schon in unserer Stellungnahme vom Februar 1993 entsprechend unserem Musterprogramm einerseits ein Jugendspielfeld (52m x 79m) im geplanten Grünbereich des Blocks 15 oder an anderer Stelle (ehem. Sportplatz "Am Schlesischen Busch") gefordert und andererseits vorgeschlagen, in öffentlichen Grünbereichen (Parkanlage) zumindest sogenannte Sportgelegenheiten zu integrieren.

Unsere Anregungen wurden leider im Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Bedenken und Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Durch die vorhandenen Neubaupotentiale im Bezirk Treptow sowie den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in den Oberstufenbereich wird der geplante Umbau und die Erweiterung des Schulgebäudes Bouchéstraße 75 entsprechend der aktuellen Bedarfsentwicklung für gymnasiale Kapazitäten vorgesehen (siehe Begründung Pkt. II.3.1.1.). Die flächenmäßige Ausweisung für die Sporthalle läßt sowohl eine Auslegung der Sporthalle mit 2 HT als auch mit 4 HT (in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten) zu. Eine Überprüfung der Flächenbilanz auf Grundlage der Richtwerte der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport von Juni 1996 hat ergeben, daß die Einordnung eines Jugendspielfeldes 52 x 79m auf dem Schulgelände möglich ist.

Der Integration von Sportgelegenheiten innerhalb des Parkgeländes wird nicht entsprochen, um die Idee des „Wildenbruchparks“ umsetzen zu können. Durch eine Beanspruchung von Flächen für sogenannte Sportgelegenheiten würde sich die verfügbare Fläche für den „Wildenbruchpark“ reduzieren, so daß sich dessen Erholungswert mindern würde. Ferner soll die Fläche des „Wildenbruchparks“ allen Altersgruppen gleichermaßen Erholungsmöglichkeiten bieten. Sportgelegenheiten werden erfahrungsgemäß überwiegend durch jugendliche Anwohner genutzt. In Anbetracht der insgesamt geringen Parkfläche muß mit einem, den Erholungswert beeinträchtigenden Nutzungskonflikt gerechnet werden, der vermieden werden soll.

Einer Reduzierung der Parkfläche zu Lasten von Vegetationsflächen kann aus diesen Gründen nicht entsprochen werden.

2. Generelle Beurteilungen:

Wir bitten, Gemeinbedarfsflächen für schulische Belange mit der Zweckbestimmung "Schule" festzusetzen. Im Grundsatz geht unsere Verwaltung davon aus, Sport- und Spielflächen auch außerschulisch zu nutzen. Wir bitten Sie, im weiteren Verfahren dies in die textlichen Festsetzungen mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: "Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport - und Spielzwecke zulässig." Im weiteren Planungsverfahren bitten wir, bei der Festsetzung der Nutzungsmaße darauf zu achten, die Ausnutzung der Grundstücke (z.B. GRZ) nicht zu eng zu fassen, um langfristig den Handlungsspielraum auf Gemeinbedarfsflächen nicht zu blockieren. Das Gleiche gilt für weitere Festsetzungen, wie z.B. Baugrenzen, um den Gestaltungsspielraum für weitere Planungen auf dem Standort nicht im Vorfeld unnötig einzuschränken. Wir empfehlen, auf eine Baukörperausweisung für die Erweiterung und Sporthalle zu verzichten. Für eine stadtgestalterisch befriedigende Bebauungslösung auf dem Grundstück wäre ein kleiner Architekten-Wettbewerb angebracht. Desweiteren sollten Gebäudehöhen auf Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Schule" nicht über die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Die Berliner Bauordnung sieht je Vollgeschoß eine maximale Geschoßhöhe von 3,50 m vor. In der Regel überschreitet der Schulbau je Geschoß (lichte Höhe in Unterrichtsräumen 3,0 m + Konstruktionsaufbau + mögl. technische Installationen), insbesondere der Sporthallenbau, die Norm. Dem sollte im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen werden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen über NN. Dabei ist davon auszugehen, daß im Oberschulbereich maximal 5 Vollgeschosse (es müssen alle Geschosse erreichbar sein ohne allgemeine Fahrstuhlnutzung) nicht überschritten werden dürfen und im Grundschulbereich 3 Vollgeschosse nicht überschritten werden sollen. Mittel für das Absenken öffentlicher Gebäude werden in den nächsten Jahren nicht zu Verfügung stehen. Derartige Festsetzungen sind deshalb von vornherein auszuschließen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Gemeinbedarfsfläche für schulische Belange wird mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Um auch einer außerschulischen Nutzung Rechnung zu tragen, wird die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: "Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport - und Spielzwecke zulässig."

Die Ausweisung der festgelegten Baugrenzen hat städtebauliche Gründe. Sie sind das Resultat der in Vorentwürfen erarbeiteten städtebaulichen Struktur, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Mit dem Bau von Schulerweiterung und Sporthalle soll die Bauflucht der Bouchéstraße aufgenommen und geschlossen werden. Daher wird entlang der Bouchéstraße unter Berücksichtigung des dort typischen Vorgartenbereiches von 5m eine Baulinie ausgewiesen. Die Geschoßhöhen (Firsthöhe max. 61m über NN, Traufhöhe 56m über NN) nehmen die Höhen der vorhandenen Altbauten Bouchéstraße 75, 77 und 78 auf.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ werden die Gebäudehöhen über First- und Traufhöhen über NN bestimmt, um möglichen Überschreitungen der normierten Geschoßhöhen beim Bau von Schule und Sporthalle vorzubeugen. Die First-/Traufhöhe orientiert sich dabei für den Oberschulbereich an der Höhe von 5 Vollgeschossen. (Eine Grundschule ist aufgrund der aktuellen Prognosen für die Entwicklung der Schülerzahlen im Grund- und Oberschulbereich nicht mehr Bestandteil der Planung, siehe Begründung Pkt. II.3.1.1) Ausschlaggebend ist jedoch die Höhe der umliegenden Bebauung, um eine städtebaulich akzeptable Einpassung der Erweiterungsbauten zu gewährleisten.

3. Textliche Festsetzungen:

Generell sind die Textempfehlungen von SenBauWohn zugrunde zu legen.

Ziff. 1.1.3. kann entfallen. Ziffer 5.7., Ziffer 5.10., Ziffer 5.12. und Ziffer 5.13. können wir nicht mittragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die ehemalige textliche Festsetzung 1.1.3. entfällt, da durch die Planzeichnung der entsprechende Inhalt festgeschrieben ist.

Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 5.7. entfällt und erhält Empfehlungscharakter. Eine maximale Freiflächenentseiegelung bzw. die Orientierung auf geringstmögliche Flächenversiegelung ist Bestandteil der Realisierung von bezirklichen Investitionsmaßnahmen auf Schulstandorten.

Empfehlung: „Es wird empfohlen, auf den Flächen für den Gemeinbedarf die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Die ehemaligen textlichen Festsetzungen 5.10, 5.12. und 5.13. entfallen wegen unzureichender Begründung und fehlendem Bestimmtheitsgrad.

4. Hinweise:

Wir bitten, wegen der leichteren Lesbarkeit im weiteren Verfahren die in Berlin übliche Legende zu Bebauungsplanentwürfen zu benutzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

3. Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe III A - Schreiben vom 28.09.1994

Gegen den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgelegten o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht folgende Bedenken:

In Bebauungsplänen ist keine Einteilung des öffentlichen Straßenlandes vorzunehmen bzw. festzusetzen. Dies gilt sowohl für die auf S. 30 vorgesehene Einteilung des Seitenbereiches der Heidelberger Straße angrenzend an das Schulgelände als Rad-/Gehweg als auch für den Erhalt von Bäumen bzw. deren Neupflanzung im Straßenraum. Demzufolge sind die Festsetzungen unter Punkt 5.5. auf Seite 54 und Punkt 5.13. auf S. 55 zu streichen bzw. zu ändern. Der Aufbau der Zufahrten zu bebauten Grundstücken, die im öffentlichen Straßenland liegen und sich damit in der Baulast der Tiefbauämter befinden, sind von der Festsetzung unter Punkt 5.7., Seite 55 auszunehmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Einteilung des Straßenlandes ist nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan. Demzufolge entfällt die ehemalige Festsetzung Nr. 5.5.

Die textliche Festsetzung Nr. 5.7. entfällt und erhält Empfehlungscharakter:

„Es wird empfohlen, auf den Flächen für den Gemeinbedarf die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Eine maximale Freiflächenentsiegelung bzw. die Orientierung auf geringstmögliche Flächenversiegelung ist Bestandteil der Realisierung von bezirklichen Investitionsmaßnahmen auf Schulstandorten.

Die ehemalige textliche Festsetzung 5.13. entfällt wegen unzureichender Begründbarkeit und fehlendem Bestimmtheitsgrad.

Zur Einbeziehung der ehemaligen Heidelberger Straße zwischen Elsenstraße und Wildenbruchstraße in das Gelände des Wildenbruchparks wurden aus unserer Sicht bereits im Rahmen der Voruntersuchungen zum Gebiet "Alt-Treptow" als auch im Rahmen eines Gespräches zum B-Plan XV-12 Bedenken geäußert. Aus dem uns vorliegenden B-Planentwurf kann gefolgert werden, daß diesen Bedenken nicht gefolgt wurde. Es wird deshalb darauf hingewiesen, daß eine spätere Beruhigung der Wildenbruchstraße zwischen Karl-Kunger-Straße und Heidelberger Straße (wegen des Querungsbedarfs zwischen Schulstandort und Park) dann nicht mehr möglich ist. Eine Wiederherstellung der Heidelberger Straße sollte nochmals geprüft werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Eine durchgängige Führung der Heidelberger Straße zwischen Wildenbruchstraße und Elsenstraße wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Für den B-Plan- Bereich und das Gebiet Alt- Treptow insgesamt ist die öffentliche Erschließung für den Individualverkehr durch die Elsenstraße, Karl- Kunger-Straße, Wildenbruchstraße, Heidelberger Straße zwischen Bouchéstraße und Wildenbruchstraße sowie die Bouchéstraße und Elsenstraße bis zur Treptower Straße gegeben.*
- Das Planungsgebiet ist durch den ÖPNV im Hinblick auf die Anbindung an das Stadtgebiet gut erschlossen.*
- Die Führung des öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Neukölln soll über die Elsenstraße und die Wildenbruchstraße als durchgängige, leistungsfähige Straßenzüge erfolgen. Für den Individualverkehr steht zusätzlich die Treptower Straße zur Verfügung.*
- Da alle im Zusammenhang mit dem Schulstandort (Gymnasium) erforderlichen Flächen auf dem Gelände von Block 017 eingeordnet werden sollen, besteht kein permanenter Querungsbedarf zwischen Schulstandort und Park, so daß auch eine Schließung der Wildenbruchstraße für den Durchgangsverkehr nicht in Betracht gezogen werden muß. In Hinblick auf den Schulstandort ist jedoch für den Bereich vor dem Gymnasium eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zur Sicherheitserhöhung vorgesehen.*

- Northwest/Südost-Querverbindungen sind sowohl über die Harzer Straße, Kieholzstraße und nicht zuletzt durch die Karl-Kunger- Straße gegeben, so daß eine zusätzliche Straßenöffnung der Heidelberger Straße zwischen Wildenbruch- und Elsenstraße nicht erforderlich ist.
- Eine Entlastung der Karl-Kunger-Straße ist durch die Führung des Durchgangsverkehrs über die Elsenstraße - Harzer Straße gegeben, so daß die Heidelberger Straße keine überregionale Bedeutung erlangt.
- Zur Aufnahme von durchgehenden Verkehrsströmen und zur Führung des ÖPNV (Buslinien) über die Heidelberger Straße zwischen Wildenbruch- und Elsenstraße müßte die Mindestanforderung an den Querschnitt (7m netto) eingehalten werden. Zusätzlich würden Flächen benötigt, um die Stellplatzproblematik zu klären. Bei Favorisierung dieser Variante müßte also eine erhebliche zusätzliche Flächenversiegelung zu Lasten von Vegetationsflächen in Kauf genommen werden. Die zunehmende Verkehrsbelastung würde die Aufenthaltsqualität des Parkes enorm beeinträchtigen. Ebenso die Wohnqualität auf der Neuköllner Seite.

Der Abschnitt der Heidelberger Straße zwischen Wildenbruch- und Elsenstraße soll aus diesen Gründen in das Gelände des Wildenbruchparks integriert werden. Damit wird den Interessen der Bürger des Ortsteiles Alt-Treptow entsprochen, die sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgehend positiv zu den prinzipiellen Ausweisungen des B-Plan-Entwurfs insbesondere zur großzügigen Anlage des Wildenbruchparks unter Einbeziehung der Fläche der Heidelberger Straße geäußert haben.

4. Oberfinanzdirektion Berlin V 552 - Schreiben vom 28.09.1995

Ausgehend von dem vorhandenen Bedarf für Wohnungsbauflächen rege ich an, die betroffenen Flächen im ehemaligen Grenzstreifen (Teilflächen von Block 017 und Block 021) als Wohnbauflächen vorzusehen. Diese Teilflächen eignen sich durch ihre Lage hervorragend als Wohnbaustandort, vor allem durch die günstige Lage und Entfernung zum künftigen Regierungsviertel. Dabei bitte ich zu berücksichtigen, daß der Bund auch nach der nunmehr erfolgten Übernahme der Grundstücke im ehemaligen Grenzstreifen, für diese im Bebauungsplan XV-12 betroffenen Teilflächen verfassungsbefugt bleibt. Einer Inanspruchnahme der Grundstücke des Bundes als öffentliche Grünfläche bzw. für die Erweiterung des Schulstandortes vermag ich daher nicht zuzustimmen. Meine Bedenken und Anregungen bezüglich des Blocks 017 liegen auch die Planungsdaten zugrunde, die mir von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen als Dokumentation hinsichtlich der Grundstücksqualität für im Mauerstreifen gelegene Grundstücke übergeben wurde.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet neben den Gemeinbedarfs- und öffentlichen Grünflächen auch Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Flächen dienen Ergänzungsbauten zur Lückenschließung an der Elsenstraße sowie einer qualitativ hochwertigen rückwärtigen Bebauung parallel zur Elsenstraße (Platzkante) als repräsentative Begrenzung des geplanten Wildenbruchparks (Es sollen ca. 80 Wohnungen errichtet werden.). Der Planungsanlaß in diesem Bereich sind die Defizite an

- Schulkapazität

- gedeckten Sportanlagen

- ungedeckte Sportanlagen

- öffentlichen Freiflächen

die aus bereits vorhandenem bzw. geplantem Wohnungsbaupotential resultieren. Die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Planungsgebiet würde vorhandene Defizite negieren bzw. verschärfen und damit eine Verschlechterung der Wohnqualität für das gesamte Umfeld nach sich ziehen. Bei den Grundstücken des Bebauungsplangebietes XV-12 handelt es sich nicht um mit der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abteilung III H abgestimmte Wohnbauflächen für Bundesbedienstete. Es entspricht nicht unseren Planungsintentionen, Wohnungsbaubedarf losgelöst vom städtebaulichen Umfeld und den daraus resultierenden infrastrukturellen Belangen zu betrachten und zu entwickeln. Den Bedenken kann daher nicht gefolgt werden.

5. Industrie- und Handelskammer zu Berlin - Schreiben vom 15.09.1994

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf erheben wir Bedenken wegen der großen Zahl unnötiger und teilweise nicht begründeter textlichen Festsetzungen. Zu detaillierte und nicht begründete textliche Festsetzungen stehen im Widerspruch zu den Grundsätzen der Planungsklarheit, der planerischen Zurückhaltung und dem Gebot einer ausreichenden Begründung für Regelungen der baulichen und sonstigen Nutzung. Außerdem widersprechen sie den Absichten des Gesetzgebers, Planungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen sowie den Planungsvollzug zu erleichtern. Nach unserer Auffassung ist der o.a. Bebauungsplanentwurf aus den dargelegten Gründen in der vorliegenden Form nicht festsetzungsfähig. Wir regen deshalb die folgenden Änderungen an:

- Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung sind in den Plan einzutragen und nicht durch Texte zu beschreiben.
- Die textlichen Festsetzungen sind auf das unumgängliche Maß zu reduzieren. Dabei sind die Standardformulierungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen zu berücksichtigen.
- Die textlichen Festsetzungen, die Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO beinhalten, müssen begründet werden.

Trotz unserer Einwendungen gegen den Planentwurf begrüßen wir die Planungsziele Wohnungsbau, Schulerweiterung und öffentlicher Parkanlage. Gegen diese Ziele erheben wir keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Standardformulierungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen überarbeitet und auf das notwendige Maß reduziert. Art und Maß der Nutzung werden in den Plan eingetragen, so daß sich eine zusätzliche Beschreibung durch textliche Festsetzungen erübrigt.

B Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

6. Senatsverwaltung für Finanzen IV B - Schreiben vom 05.09.1994

Gegen den vorgenannten Bebauungsplanentwurf haben wir keine Bedenken. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, daß die geplanten Baumaßnahmen „Erweiterung, Neubau und Umbau des Schulgebäudes Bouchéstraße“ sowie „Erweiterung der Parkanlagen“ im Entwurf der I-Planung 1994-1998 finanziell nicht abgesichert sind. Duplikat dieses Schreibens, das unsere Abteilung mitgezeichnet hat, erhält Ihr Grundstücksamt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für die Schulerweiterung, den Neubau der zu dem Schulstandort gehörigen gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, den Neubau der Jugendfreizeitstätte und Bibliothek, die Herstellung der öffentlichen Parkanlage sowie für den dafür notwendig werdenden Grunderwerb.

Der Neubau einer Sporthalle, die Anlage von Sport- und Freiflächen sowie die geplanten Erweiterungsmaßnahmen für das 1. Gymnasium Wildenbruchstraße sind mit einer Summe von ca. 11 Mio. DM Bestandteil der bezirklichen Investitionsplanung 1999 – 2003. In der bezirklichen Investitionsplanung sind außerdem die Kosten für den Grunderwerb der erforderlichen Flächen für den Schulstandort mit 12 Mio. DM enthalten. Diese Maßnahme ist weiterhin Bestandteil der überbezirklichen Dringlichkeitsliste der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport. Die Jugendfreizeitstätte und die Bibliothek wurden bereits realisiert. Die Herstellung des Wildenbruchparks mit ca. 1,9 Mio DM sowie die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb sind in die bezirkliche Investitionsplanung 2000 - 2004 einzustellen. Zahlungen für den eventuellen Kauf bzw. die Entschädigung von Grundstücken fallen mindestens in Höhe des Verkehrswertes an.

7. Senatsverwaltung für Soziales IX C - Schreiben vom 29.09.1994

Gegen den von Ihnen vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf XV-12 bestehen aus der Sicht des Geschäftsbereiches Soziales keine Bedenken. Wir möchten jedoch das Bebauungsplanverfahren zum Anlaß nehmen, noch einmal darauf hinzuweisen, daß bei der Bebauung und Gestaltung des Gebietes die Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt (Senatsbeschluß Nr. 2260/92 vom 15.09.1992) umzusetzen sind. Um in der Zukunft behinderten und älteren Menschen eine gleichberechtigte Teilnahme am sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben zu garantieren, ist es unabdingbar, die Frage der Behindertengerechtigkeit bei allen planerischen Entscheidungen zu stellen. Neben der Beachtung der „Leitlinien“ bitten wir Sie, auch auf die Einhaltung der mit der IBB - in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Förderungsprogrammen - abgestimmten Quoten für Sonderwohnformen für Behinderte und seniorengerechte Wohnungen zu achten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zukünftige Bauherr für die geplanten Wohnungen zur Lückenschließung an der Elsenstraße wird auf die „Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt“ und die Quoten für Sonderwohnformen für Behinderte und seniorengerechte Wohnungen bei Inanspruchnahme von Mitteln aus Förderprogrammen der IBB hingewiesen.

8. Senatsverwaltung für kulturelle Angelegenheiten - Schreiben vom 31.08.1995

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist im Block 21 der Abriß des 2-geschossigen ehemaligen Kinogebäudes vorgesehen, welches zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Clubeinrichtung "Gerard Philippe" genutzt wird (s.S. 14 i.V.m. S. 23). Aufgrund eines BVV-Beschlusses wurde diese Einrichtung als Jugendclub in die Zuständigkeit der Abteilung Familie, Jugend und Sport des Bezirksamtes überführt. Da sich die konzeptionelle Programmgestaltung dieses Jugendclubs auch durch vielfältige Angebote im Bereich der Jugendkulturarbeit auszeichnet, besteht seitens der Senatsverwaltung für kulturelle Angelegenheiten Interesse an der Aufrechterhaltung der Clubeinrichtung "Gerard Philippe". Wir bitten Sie, bei der Planung der Neubebauung des Geländes und bei Errichtung einer neuen Jugendfreizeiteinrichtung darauf zu achten, daß die für diese Nutzung benötigte Fläche wieder zur Verfügung gestellt wird.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Ausweisung einer Jugendfreizeitstätte wird durch den Bebauungsplan gesichert. Das Gebäude des ehemaligen Jugendclubs „Gerard Philippe“ wurde nach einem Brand abgerissen. Mit dem Neubau werden wieder 150 Jugendfreizeitplätze zur Verfügung gestellt. Eine Erweiterung der Plätze war nicht möglich, da bei den vorhandenen finanziellen Mitteln außer der Jugendfreizeitstätte noch eine Bibliothek eingeordnet werden mußte (s. Begründungstext Pkt. II.4.6.5).

Auf dem Plan erfolgt eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“.

9. Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport IX B - Schreiben vom 06.10.1994

Zu dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf haben wir die folgenden Hinweise, die wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bitten:

1.Da mit der geringen Freifläche des Gemeinbedarfsstandortes nicht ausreichend ungedeckte Sportfläche zur Verfügung steht, begrüßen wir den Neubau von vier Hallenteilen (evtl. als 2 x 2 HT gestapelt) wie auf Seite 20 Punkt 10.1. dargestellt. Diese für den außerschulischen Sport nutzbaren -da wettkampfgerechten- Sporthallen tragen erheblich zur Verbesserung der defizitären Versorgungssituation des Mittelbereichs bei. Bezüglich der ungedeckten Sportfläche schließen wir uns der Stellungnahme unseres Schulbaureferates an.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu ungedeckten Sportanlagen siehe Stellungnahme zum Schreiben der Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport II D.

2.Wir bitten darum, innerhalb des Wildenbruchparks -außer einem Kinderspielfeld- die Integration einer Fläche von ca. 900 m², die für eine sportliche Nutzung geeignet ist (sog. Sportgelegenheit), durch textliche Festsetzung (S. 53, 4.5/6) zu ermöglichen. Dies käme u.E. nicht zuletzt auch der Schonung des übrigen Parks zugute.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Zu ungedeckten Sportanlagen siehe Stellungnahme zum Schreiben Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport II D.

3.Auf S. 50 (1.1.3.) muß es heißen - um die Sportfreifläche mit zu berücksichtigen - "....nur Schulen, Sporteinrichtungen, Stellplätze zulässig."

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die ehemalige Festsetzung 1.1.3. entfällt, da die entsprechende Nutzung im Plan festgeschrieben wird, so daß sich eine zusätzliche Beschreibung durch eine textliche Festsetzung erübrigt.

4.Da die Sporteinrichtungen (vgl. textliche Festsetzungen 4.4.) für schulische und außerschulische Nutzung angeboten werden, bitten wir (s. 4.3.) "für die Schulanlagen" zu streichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 4.3. entfällt vollständig, da die zulässige Nutzung im Plan festgeschrieben wird, so daß sich eine zusätzliche Beschreibung durch eine textliche Festsetzung erübrigt.

5. Vorhandene Bäume können im Bereich der Fläche A nur erhalten oder nachgepflanzt werden (S. 55, 5.13.) nach Maßgabe des beabsichtigten Sportstättenbaus auf der Gemeinbedarfsfläche.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die ehemalige Festsetzung 5.13. entfällt wegen unzureichender Begründbarkeit und fehlendem Bestimmtheitsgrad.

6. Zu "Auswirkungen" des B-Plans (S. 59, 1. Anstrich):

Wir machen darauf aufmerksam, daß der Senat von Berlin sich in der Frage der Rückübertragung von Grundstücken auch bezüglich der Flächen des ehemaligen Mauerstreifens für eine Rückübertragung an die Alteigentümer einsetzt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den finanziellen Auswirkungen des B-Plans, resultierend aus den Ergebnissen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wird der eventuell notwendig werdende Ankauf von Flächen berücksichtigt.

7. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche (A) bitten wir, mit "Schule" zu bezeichnen. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung 4.4. wird damit auch den Belangen des außerschulischen Sports ausreichend Rechnung getragen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung wird mit „Schule“ ausgewiesen.

10. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz II E - Schreiben vom 20.10.1994

Gegen die Weiterführung des B-Plan-Verfahrens bestehen keine Bedenken. Wir bitten darum, die einzelnen Hinweise unserer Fachabteilungen zu berücksichtigen.

1. Landesplanung / FNP

Die geplanten Festsetzungen des B-Planentwurfes (WA, Schule, Grün, Straße) entsprechen den Darstellungen des FNP 94 (W1, W2 mit Schulsymbol). Auch aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen. Im Begründungstext (S. 11) ist der aktuelle Stand des FNP anzugeben: Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 vom 01.07.1994 (Ablk. S. 1972).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Im Begründungstext wird auf den aktuellen Stand des FNP Bezug genommen.

2. Teilräumliche Planung / BEP

Die Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfes stimmt mit der Bereichsentwicklungsplanung überein. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Bereich "vorbereitende Untersuchung Alt-Treptow" gemäß § 141 BauGB. Wir schlagen eine flächenmäßige Festsetzung sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Gemeinbedarfsflächen vor, die eine flexiblere Einordnung künftiger Planungen in diesem Bereich zuläßt. Eine Baukörperausweisung würde z.B. für die nicht erfaßten Gebäudeteile (Seitenflügel, Quergebäude) entlang der Karl-Kunger-Straße Modernisierungen negativ beeinflussen. Das sollte u.E. nicht Sinn der B-Planfestsetzung sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Baukörperausweisung für die straßenbegleitende Bebauung bleibt bestehen. Die festgelegten Baugrenzen sind das Resultat der in Vorentwürfen erarbeiteten städtebaulichen Struktur, die planungsrechtlich gesichert werden soll. Sie sollen eine städtebaulich akzeptable Einpassung der Erweiterungsbauten gewährleisten.

Die Hinterhofbebauung wurde zum großen Teil nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Trotzdem ergeben sich zum Teil nicht unerhebliche Überschreitungen der Obergrenze für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der Ausweisungen für die baulichen Nutzungsmaße des FNP.

Ausgehend von der derzeitigen Situation würden die GRZ und die GFZ aufgrund der vorhandenen Seitenflügel und Quergebäude noch wesentlich höher ausfallen. Um eine Reduzierung der Bebauungsdichte und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erzielen, wurde daher die bestehende Hinterhofbebauung nicht in die überbaubare Grundstücksfläche

einbezogen, um im Falle von Neubebauungen eine bessere Belichtung und Belüftung der Höfe zu erreichen. Damit soll der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die festgesetzte Bebauung Rechnung getragen werden.

Wir empfehlen eine Teilung des B-Planes jeweils für die Blöcke 017 und 021. Damit könnten beide Blöcke unabhängig voneinander entwickelt werden. Weiterhin sollte geprüft werden, ob -anstelle eines Einzelbaukörpers innerhalb der Grünanlage im Block 025 die Kultureinrichtung an vorhandene Wohnbauten der Karl-Kunger-Straße bis zur Wildenbruchstraße angebunden werden, damit eine Platzkante gebildet werden kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise können nicht berücksichtigt werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weist nichts darauf hin, daß die Blöcke 017 und 021 nur in unterschiedlichem Tempo entwicklungsfähig sind. Eine Teilung des B-Planes ist daher nicht angezeigt. Um die räumliche Erlebbarkeit der Parkanlage nicht einzuschränken, soll eine straßenbegleitende Bebauung (Platzkante) vermieden werden. In Abstimmung mit den entsprechenden Fachabteilungen (Familie, Jugend und Sport; Bau- und Wohnungswesen) wurden, ihrer unterschiedlichen Funktion entsprechend, zwei Solitärgebäude mit 1-2 Geschossen favorisiert. Eine unmittelbare Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung wurde auch deshalb nicht in Betracht gezogen, um Konflikten durch Lärmbelästigungen die eine Nutzung als Jugendfreizeitstätte mit sich bringen kann, von vornherein entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfolgte eine Begradigung der Kreuzung Wildenbruch-/Karl-Kunger Straße, um die bestehende Gefahrensituation zu beseitigen. So wird der zwischen Wildenbruch- und Karl-Kunger-Straße auf der Südecke liegende Straßenteil (Dreiecksfläche) dem Verkehr entzogen und als Bauland ausgewiesen, so daß der Gedanke einer Platzkante nicht mehr den objektiven Gegebenheiten entspricht.

Es sollte der Nachweis geführt werden, wo der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstättenplätzen gedeckt werden soll.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der zusätzliche Bedarf an Kindertagesstätten durch die geplante Lückenschließung Wohnbebauung an der Elsenstraße wird durch die Einordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV- 62 (Lohmühlenufer) gedeckt.

3. Grünflächen / Freiraum

Die Eingriffsproblematik wurde erkennbar bearbeitet. Folgende Hinweise bitten wir zu berücksichtigen:

- Für die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Pflanzung von 15 Bäumen ist der Nachweis erforderlich, daß sie auch auf der vorgesehenen Fläche unterzubringen sind. Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, ist dies als textliche Festsetzung vorzusehen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Nach Überarbeitung der Eingriffsbilanz unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts entfällt die Pflanzung von 15 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme auf Flächen mit bereits vorhandener Wohnbebauung (WA 1), da hier kein Eingriff verursacht wird.

- Die Abdeckung über den Tiefgaragen muß mindestens 80 cm betragen. Bei Neubau und Lückenschließung sind die Tiefgaragen unter der Bebauung einzuordnen, um eine größere versickerungsfähige Fläche erhalten zu können.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Eine ausschließliche Einordnung der Tiefgaragen unter der Bebauung ist für den Bedarf an Stellplätzen, der aus der geplanten Bebauung resultiert, nicht ausreichend. Aus diesem Grund wurden in der Planzeichnung entsprechende Flächen in den Hofbereichen für die mögliche Einordnung von Tiefgaragen gekennzeichnet. Die Abdeckung dieser Tiefgaragenbereiche ist mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung geregelt.

- Laut Gutachten "sollten" die Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten den Verursachern von Eingriffen zugeordnet werden. Wie wird diese Zuordnung vorgenommen? Eine Regelung über die textlichen Festsetzungen wird dringend empfohlen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden textliche Festsetzungen vorgesehen, die den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 zugeordnet werden.

- Die Festsetzung Nr. 5.2. ist gemäß dem SenBauWohn herausgegebenen Katalog der Grünfestsetzungen zu formulieren (siehe Nr. 3-5).

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

- Der Inhalt der Festsetzung Nr. 5.3. ist Gegenstand der Regelung des § 8a und bedarf der abschließenden Klärung auf B-Plan-Ebene. Sie kann daher entfallen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung entfällt.

- Die Festsetzung Nr. 5.5. stellt nur eine sinnvolle Ausgleichsmaßnahme dar, wenn hiermit ein Rückbau des Straßenprofils zugunsten einer tatsächlich nutzbaren Grünverbindung vorgenommen wird. Ein befestigter Rad- und Gehweg, ergänzt durch Baumpflanzungen, ist als Ausgleich zu überprüfen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung entfällt, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung im Bebauungsplan ist.

- Der letzte Satz der Festsetzung Nr. 5.13. soll entfallen. Hierzu bedarf es einer gesonderten Festsetzung.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die ehemalige textliche Festsetzung 5.13. entfällt aufgrund mangelnder Begründbarkeit und unzureichendem Bestimmtheitsgrad.

- Auch die Festsetzung Nr. 6.3. kann entfallen; die Baumfällgenehmigung ist ohnehin erforderlich.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 6.3. entfällt.

- Unabhängig von der Eingriffsproblematik wiesen wir darauf hin, daß analog zum FNP das Landschaftsprogramm eine wesentliche Planungsgrundlage bildet und sich hieraus Entwicklungsziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft ableiten lassen. Pkt. 4 des Erläuterungstextes ist entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

4. Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Nachfolgende Grundsätze sind zu beachten:

- geringstmögliche Flächenversiegelung
- grundsätzlich sind Tiefgaragen als Kellergeschoß anzuordnen
- Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern
- Fußwege aus nicht auswaschbaren und nicht auslaugbaren, flüssigkeitsdurchlässigen Materialien

Ansonsten ist das "Gemeinsame Rundschreiben zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zu Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz und für Bau- und Wohnungswesen vom 26.11.1993 zu beachten und einzuhalten.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine maximale Freiflächenentsiegelung bzw. die Orientierung auf geringstmögliche Flächenversiegelung ist Bestandteil der Realisierung von bezirklichen Investitionsmaßnahmen auf Schulstandorten. Die Anwendung des "Gemeinsamen Rundschreibens zur Art der Versiegelung von Verkehrs- und Parkplatzflächen und zur Ableitung und Versickerung von Regenwasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und in der Schutzzone III" ist obsolet (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen).

Die Einhaltung des § 36 BWG bzw. § 40 BauOBlN wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Durch diese gesetzlichen Grundlagen wird die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sichergestellt.

5. Altlasten

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind bekannt:

Altlast Nr. 7637 Karl-Kunger-Str. 27; seit ca. 1930 Fahrradwerkstatt; es ist mit Schadstoffeintrag zu rechnen.

Altlast Nr. 6119 im ehemaligen Grenzstreifen werden lt. B-Plan S. 14 Pkt. 71. Untersuchungen veranlaßt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Zu Nr. 7637 liegen nach Auswertung der Aktenlage und Ortsbesichtigung keine Hinweise auf Schadstoffverfrachtungen vor. Unmittelbare Gefahren für das Schutzgut menschliche Gesundheit sind auszuschließen (versiegelte Fläche). Diese Altlastverdachtsfläche befindet sich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, das seit der Gründerzeit besteht, in dem eine Bestandssicherung erfolgen soll und keine Veränderungen vorgesehen sind. Aus Sicht des Umweltamtes besteht unter diesen Bedingungen kein Untersuchungsbedarf.

Zur Altlastenverdachtsfläche Nr. 6119 im ehemaligen Grenzstreifen existiert ein orientierendes Bodengutachten der Fa. ARTEC vom 02.12.1991. Dieses Gutachten beschränkt sich auf die Ermittlung des Bodengehalts an Schwermetallen. Einzelne Auffälligkeiten stehen einem insgesamt moderaten Belastungsniveau gegenüber. Zur PAK-Belastung liegen keine Daten vor.

Zu den genannten Altlastenverdachtsflächen wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, um eine abschließende Klärung zu erzielen. In diesem Rahmen erfolgte eine abschließende Beurteilung durch das Gesundheitsamt. (s. Begründungstext Pkt. 1.6.)

Die als notwendig erachteten Sanierungs-/Sicherungsarbeiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt. Damit steht der geplanten Nutzung nichts entgegen. Die Forderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird erfüllt.

6. Luft

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Deshalb ist eine textliche Festsetzung dafür erforderlich.

" Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung berücksichtigt.

7. Lärm

Durch die geplante Schließung des Autobahnringes zwischen Treptow und Neukölln ist hier mit einer "Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV)" von bis zu 140.000 Kfz pro Tag zu rechnen. Gegenwärtig liegt der Beurteilungspegel für die Elsenstraße bei 65 dB(A). Wir schlagen folgende textliche Festsetzung vor:

" Entlang der Elsenstraße müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_w, res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB(A) - Büroräume 35 dB(A) - aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen."

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1.11.97) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich, da der Immissionsschutz auf dieser Grundlage geregelt wird.

8. Verkehr

- In der Beurteilung zum B-Plan ist aufzunehmen, daß für die Wildenbruchstraße vor dem Gymnasium (Bereich Parkanlage) zur Erhöhung der Sicherheit eine Tempo-30-Zone erforderlich ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. In die Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Notwendigkeit einer Geschwindigkeitsbegrenzung vor dem Gymnasium in der Wildenbruchstraße auf 30 km/h zur Sicherheitserhöhung hingewiesen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist jedoch nicht möglich.

- Für die Elsenstraße fehlt eine Straßenbegrenzungslinie. Sie ist nachzutragen und mit der Elsenstraße im Bezirk Neukölln in Übereinstimmung zu bringen. Die Straßenverkehrsfläche vor den Grundstücken Elsenstraße 41 und 42/43 ist gleichfalls durch Straßenbegrenzungslinien abzugrenzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die fehlenden Straßenbegrenzungslinien werden nachgetragen.

- Bei der Weiterführung des B-Plan-Verfahrens ist nach vertretbaren Lösungen hinsichtlich der notwendigen Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit zu suchen, da bereits jetzt ein erhebliches Defizit besteht. Die Stellplatzflächen sind im B-Plan festzusetzen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Entsprechend der gültigen BauO Berlin werden für öffentliche Gebäude Stellplätze für Behinderte vorgesehen. Zusätzlich ist zur Beseitigung des Stellplatzdefizits vorgesehen, im Sockelgeschoß der Sporthalle Stellplätze unterzubringen. Für die geplante Wohnbebauung zur Lückenschließung an der Elsenstraße sind zur Stellplatzversorgung Tiefgaragen geplant, die im B-Plan festgesetzt werden.

- Für die zu pflanzenden Bäume als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist das Baumraster der jeweiligen Straßen einzuhalten, d.h. es ist der gesamte Straßenraum zu beachten. Die zu pflanzenden Bäume sind im B-Plan darzustellen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Nach Überarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts ist die Erforderlichkeit für obige Festsetzungen nicht mehr gegeben. Außerdem ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und eine Festsetzung dieser Bäume demzufolge auch nicht möglich.

- Es ist klarzustellen, daß sich die Formulierung "je 4 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen" direkt auf den Bereich bezieht, in dem die Stellplätze hergestellt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die entsprechende textliche Festsetzung entfällt, da abgesehen von den Behindertenstellplätzen keine weiteren oberirdischen Stellplätze ausgewiesen werden und somit kein Bezug herzustellen ist.

11. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen IV C - Schreiben vom 22.09.1994

Der vorgelegt Vorentwurf für o.g. B-Plan stimmt grundsätzlich mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Alt-Treptow überein. Widersprüchliche Aussagen gibt es lediglich zur Führung von Verkehrsströmen zwischen Treptow und Neukölln. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war im Rahmen der TÖB-Beteiligung die Öffnung der alten Heidelberger Straße (ehemal. Grenzstreifen) mit allen Beteiligten abgestimmt worden. Dieser Konfliktpunkt ist bei der weiteren Durcharbeitung des B-Planes nochmals mit SenVuB und dem Tiefbauamt abzustimmen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Eine durchgängige Führung der Heidelberger Straße zwischen Wildenbruchstraße und Elsenstraße wird abgelehnt, siehe Stellungnahme zum Schreiben der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe III A.

12. Berliner Wasser Betriebe , Abt. Rohrnetz - Schreiben vom 15.09.1994

Zum obengenannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Gemäß den beiliegenden Unterlagen bzw. Eintragungen unserer Abteilungen Rohrnetz und Entwässerungsnetz befinden sich in der Bouchéstraße, Wildenbruchstraße, Elsenstraße und Karl-Kunger-Straße Wasserversorgungs- als auch Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Im Rahmen Ihrer Leistungsfähigkeiten stehen diese Anlagen zur Verfügung. Bei einem Ausbau der Heidelberger Straße zwischen Bouchéstraße und Wildenbruchstraße als öffentliche Straße wäre eine entsprechende Entwässerungsanlage einzubauen. Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen seitens der Berliner Wasserbetriebe keine Bedenken.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. BEWAG - Schreiben vom 23.09.1994

Gegen den Entwurf der Bebauungspläne haben wir keine Bedenken. Der uns zugeschickte Vorentwurf zu o.g. Gebiet enthält keine Aussagen zu dem zu erwartenden elektrischen Leistungsbedarf. Konkrete Aussagen zur Energieversorgung können erst nach Vorliegen genauer Energiebedarfswerte gemacht werden. Für die vorgesehene Neubepflanzung weisen wir auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände zu unseren Kabelanlagen hin. Unsere vorhandenen sowie neuen Kabeltrassen zur Versorgung der geplanten Bebauung dürfen nicht überbaut werden und sind für uns jederzeit zugänglich zu halten. (Richtlinien zum Schutz der BEWAG-Kabelanlagen VN 0015 BEWAG 06.94)

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Handwerkskammer Berlin - Schreiben vom 13.10.1994

Die Ziele des oben genannten Bebauungsplanentwurfes begrüßen wir. Problematisch ist unseres Erachtens jedoch die Verwendung der sogenannten Hessischen Werteliste, die zur Biotoptypenbewertung herangezogen wurde (s. Planerläuterung, S. 30 ff). Zur Verdeutlichung zeigen wir nachfolgend detailliert - und den Rahmen "üblicher" Stellungnahmen zu Bebauungsplanentwürfen sprengend - die auch bei ähnlichen Bewertungsverfahren" mißachteten Grundprinzipien der Messung und statistischen Erfassung auf.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht erkennbar, inwiefern durch die Anwendung der Hessischen Werteliste Belange des Handwerks berührt sind. Durch dieses Verfahren betroffene Belange des Handwerks, die in das weitere Verfahren einfließen sollten, wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht geltend gemacht.

Bezogen auf die Aussagen der Planzeichnung und die vorgesehenen Ergänzungsbestimmungen, erscheint uns die große Zahl textlicher Festsetzungen (43!) problematisch, bedingt auch durch Regelungen, deren Inhalt bereits eindeutig aus dem Bebauungsplanvorentwurf ersichtlich ist. Exemplarisch sei auf die T.F. 2.2, 3.1, 4.6 und 6.1 hingewiesen. Entbehrlich sind darüber hinaus die Bestimmungen 4.5, 4.7, 5.2, 5.3 und 6.3.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Standardformulierungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen überarbeitet und auf das notwendige Maß reduziert. Regelungen, deren Inhalt im Plan festgeschrieben ist, werden durch textliche Festsetzungen nicht zusätzlich beschrieben. Aus diesem Grund entfallen die textlichen Festsetzungen 2.2., 3.1., 4.6. und 6.1. Ebenso entfallen die textlichen Festsetzungen 4.5., 4.7., 5.2., 5.3. und 6.3.

Der in der textlichen Festsetzung 4.7 angesprochene öffentliche Zugang von der Elsenstraße zum geplanten Parkgelände muß unseres Erachtens im Bebauungsplanvorentwurf durch ein entsprechendes Geh-/Fahr- und Leitungsrecht dargestellt und gesichert werden. Unabhängig davon halten wir eine Breite von 9 Metern für einen entbehrlichen, abwägungsrelevanten Eingriff in privates Eigentum.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Ein Teil des Flurstücks 91 gehört zur öffentlichen Parkanlage. Da öffentliche Parkanlagen generell allgemein zugänglich sind, ist die Festsetzung eines Gehrechts nicht erforderlich. Die Anlage von Wegeflächen ist Bestandteil des Parkkonzeptes, jedoch nicht B-Plan-relevant. Fahrrechte sollen in der öffentlichen Parkanlage nicht eingeräumt werden, zumal der übrige Teil des Flurstücks 91 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Über existierende Leitungen in dem Teil, der als öffentliche Parkanlage ausgewiesen ist, ist nichts bekannt. Damit erübrigt sich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Das Flurstück 91 ist als Straßenverkehrsfläche im Grundbuch eingetragen und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Somit liegt kein Eingriff in Rechte privater Eigentümer vor.

Eine integrierte Rad-/Gehbahn i.S. der T.F. 5.5. stellt u.E. eine Einteilung von öffentlichem Straßenland dar und kann nicht Gegenstand der Festsetzungen sein.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die textliche Festsetzung entfällt, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung/Regelung im Bebauungsplan ist.

Nicht zuletzt sollten sich die Textlichen Festsetzungen an den Formulierungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen orientieren (z.B. T.F. Nr. 1.1.1 - 1.1.3, 1.1.5 und 1.1.6)

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der Standardformulierungen der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen generell überarbeitet.

Abschließend ist festzustellen, daß Pflanzlisten lediglich Empfehlungscharakter haben und somit eine entsprechende Änderung der T.F. Nr. 5.1., 5.4., 5.5., 5.9. und 5.10. erforderlich ist.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anwendung der Pflanzliste wird empfohlen und die entsprechenden textlichen Festsetzungen dahingehend geändert.

15. Claims Conference - Schreiben vom 12.01.1995

Unsere Objekte

Karl-Kunger-Str. 51-52 - unser Az. 162/92

Karl-Kunger-Str. 57 - unser Az 6/92

Karl-Kunger-Str. 58 - unser Az. 990/92

Ihr Bebauungsplanverfahren XV-12:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben 27.07.1994 zu o.a. Verfahren teilen wir Ihnen mit, daß für folgende Objekte Anmeldungen auf Restitution unsererseits bestehen.

Karl-Kunger-Str. 51-52: Hier wurde schon restituiert und von uns verkauft.

Karl-Kunger-Str. 57, Karl-Kunger-Str. 58: Hier stehen wir in Einigungsverhandlungen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-12.

Äußerungen und Stellungnahmen, die nachträglich zum TÖB-Verfahren eingingen

1. Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe - Schreiben vom 07.02.1995

Folgender Hinweis zum Thema Verkehr: Die Schaffung einer Tempo 30-Zone für den Abschnitt der Wildenbruchstraße zwischen Karl-Kunger-Straße und Heidelberger Straße ist nicht möglich. Durch die Führung des Linienbusverkehrs in der Wildenbruchstraße und aufgrund ihrer verbindenden Funktion zwischen zwei Ortsteilen ist sie mit der Karl-Kunger-Straße als Ergänzungsstraße ausgewiesen und vorzugsweise für eine Geschwindigkeitsregelung mit 50 km/h vorgesehen. Tempo-30-Zonen werden in abgeschlossenen Wohnbereichen flächenmäßig über mehrere Straßen übergreifend ausgewiesen, dieser Fall liegt nach der Abwägung hier nicht mehr vor.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Für die Wildenbruchstraße ist nicht die Schaffung einer Tempo-30-Zone, sondern lediglich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h im Bereich vor dem Gymnasium vorgesehen, um die Sicherheit für die Schüler zu erhöhen. Es handelt sich also nur um eine lokale Geschwindigkeitsbegrenzung, die auch für den Linienbusverkehr kein Problem darstellt. Eine auf mehrere Straßen übergreifende Tempo-30-Zone abgeschlossener Wohnbereiche steht dabei nicht zur Diskussion.

2. Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport - Schreiben vom 02.02.1995

Wir haben zur Kenntnis genommen, daß es offensichtlich nicht gelingt, für die Anlage von ungedeckten Sportanlagen hinreichend große Flächen nachzuweisen. Wir machen deshalb unsere Zustimmung zum Bebauungsplan davon abhän-

gig, wie es gelingt, an anderer Stelle, d.h. außerhalb der Grenzen für den B-Plan XV-12, den Flächennachweis für die Sportanlagen in der geforderten Größe zu führen. U.E. sollte - nach Zuordnung der Liegenschaften der jetzigen Kaserne Elsenstraße aus dem Bundesvermögen zum Vermögen des Bezirks Treptow- die Sportfreifläche auf dem Kasernengelände nachgewiesen werden.

Stellungnahme des Bezirkes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch die vorhandenen Neubaupotentiale im Bezirk Treptow sowie den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in den Oberstufenbereich wird der geplante Umbau und die Erweiterung des Schulgebäudes Bouchéstraße 75 entsprechend der aktuellen Bedarfsentwicklung für gymnasiale Kapazitäten vorgesehen. Eine Überprüfung der Flächenbilanz auf Grundlage der Richtwerte der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport von Juni 1996 hat ergeben, daß die Einordnung eines Jugendspielfeldes 52 x 79m auf dem Schulgelände möglich ist. Der Nachweis von zusätzlichen ungedeckten Sportanlagen ist damit nicht erforderlich.

3. Oberfinanzdirektion Berlin - Schreiben vom 03.02.95

Dem mit Ihrem Schreiben vom 17.01.1995 übermittelten Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan XV-12 entnehme ich, daß meinen Anregungen bezüglich der zukünftigen Nutzung der bundeseigenen Liegenschaften im ehemaligen Grenzstreifen als Wohnbauflächen nicht gefolgt werden soll. Mit der vorgesehenen Inanspruchnahme der betreffenden Flächen für die Erweiterung des bestehenden Schulstandortes sowie als Sport- und öffentliche Freiflächen ist somit erneut der Entzug von potentiellen Wohnbauflächen des Bundes vorgesehen. Dieses Ergebnis Ihrer Abwägung ist mir im Hinblick auf den vorgesehenen Umzug von Parlament und Regierung nach Berlin völlig unverständlich. Ich ersuche Sie daher erneut, der von mir beabsichtigten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der notwendigen angrenzenden Freiflächen den Vorrang einzuräumen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Anregungen können nicht berücksichtigt werden. Siehe Stellungnahme zum Schreiben der Oberfinanzdirektion Berlin vom 28.09.95.

4. Senatsverwaltung für Jugend und Familie - Schreiben vom 01.02.95

In der Anlage erhalten Sie die gültigen Planungsrichtwerte für Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen. Wie daraus ersichtlich, werden pädagogisch betreute Spielplätze in die Versorgungsberechnung für Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen einbezogen, da sie ein unverzichtbares freizeitpädagogisches Angebot für die Altersgruppe der 9 -15-jährigen Kinder darstellen. Die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung des Gemeinbedarfsstandortes pädagogisch betreuter Spielplatz ergibt sich also nicht nur aus dem Kinderspielplatzgesetz, sondern auch gemäß der §§ 79 und 80 Kinderjugendhilfegesetz. Danach haben die Träger der öffentlichen Jugendhilfe im Rahmen ihrer Gesamtverordnung die zur Befriedigung des Bedarfes notwendigen Vorhaben rechtzeitig zu planen und zur Verfügung zu stellen. Daher können wir Ihre Entscheidung, den bestehenden pädagogisch betreuten Spielplatz „Kuhfuß“ nicht planungsrechtlich auszuweisen, nicht folgen und möchten Sie dringend ersuchen, in Abstimmung mit der bezirklichen Jugendhilfeplanung einen durch Knotenlinie abgegrenzten Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „öffentliche Spielanlage“ gemäß § 5 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB nachzuweisen. Zudem steht Ihre Ablehnung im Widerspruch zu den Aussagen auf Seite 5 des Abwägungsergebnisses über das hohe Defizit an öffentlicher Spielfläche. Der Spielplatz „Kuhfuß“ ist mit 1.400 m² Nettospielfläche in die Versorgungsberechnung des Spielplatzentwicklungsplanes einbezogen worden und so als abgestimmter Standort in den Stadtentwicklungsplan 2 - Teil Kinderspielplätze - aufgenommen worden. Darüber hinaus ist das Spielplatzplanzeichen für den bestehenden Spielplatz „Vogeltränke“ nicht ausreichend. Gemäß § 5 Kinderspielplatzgesetz sind öffentliche Spielplätze in B-Plänen auszuweisen. Auch hier müßte die Fläche durch Knotenlinie abgetrennt werden, oder die Größe in einer Planergänzungsbestimmung festgelegt werden. Eine Durchschrift dieses Schreibens erhält die Abt. Familie, Jugend und Sport zur Kenntnis und weiteren Veranlassung.

Stellungnahme des Bezirksamtes: Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Zum pädagogisch betreuten Spielplatz „Kuhfuß“ siehe Stellungnahme zum Schreiben der Senatsverwaltung für Jugend und Familie III C vom 23.09.94.

Um eine anderweitige Einordnung von Kinderspielplätzen innerhalb der Parkanlage zu vermeiden, wurde der Standort des Spielplatzes „Vogeltränke“ durch Knotenlinie bestimmt. Die Fläche wird als „Öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen.

Eine aktuelle Überprüfung des Bestandes an Kinderspielplätzen im Ortsteil Alt-Treptow hat ergeben, daß das Defizit an öffentlichen Kinderspielplätzen zwischenzeitlich auf 46 % verringert werden konnte.

5. Senatsverwaltung für Schule, Berufsausbildung und Sport - Schreiben vom 02.02.95

Wir bestätigen den Eingang Ihres o.a. Schreibens. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Sporthallenbau

Wir begrüßen Ihre Entscheidung, weiterhin an der Errichtung einer 4-Hallenteile umfassenden Sporthalle festzuhalten.

Jugendspielfeld

U.E. sollte die Entscheidung bezüglich der Ausweisung eines Jugendspielfeldes von 52 m x 79 m auf dem Schulstandort nochmals geprüft werden. Ist diesbezüglich keine positive Entscheidung herbeizuführen, sollte zumindest die im Schreiben unserer Verwaltung SenSchulSport - II D 51 - vom 28.09.1994 angesprochene alternative Ausweisung (Block 15 oder „Am Schlesischen Busch“) geklärt und als Hinweis im Erläuterungstext aufgeführt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Einordnung eines Jugendspielfeldes von 52 x 79m auf dem Schulgrundstück ist möglich.

Sportgelegenheiten

Mit Erstaunen nehmen wir zur Kenntnis, daß Sie nach ausführlicher Erläuterung zu der Entscheidung gelangen, der Integration von Sportgelegenheiten im Bereich des Wildenbruchparks nicht zuzustimmen. Wir gehen dabei von einem Mißverständnis bezüglich der Begriffsdefinition aus, da „informelle Sportgelegenheiten“, wie wir sie meinen, durchaus zu einer „Beseitigung der Defizite an öffentlichen Freiflächen und öffentlichen Spielflächen“ (Seite 6) beitragen und eben nicht „... im wesentlichen nur von Schülern genutzt werden ...“ sollen (S. 6). Informelle Sportgelegenheiten verstehen wir als Bereiche, die, ggf. mit einem entsprechend strapazierfähigen Boden ausgestattet, sportliche und bewegungsorientierte Tätigkeiten konzentriert aufnehmen können und altersgruppenquerschnittsorientiert auszugestalten und zu nutzen sind. In gewisser Hinsicht sind sie als Schnittstelle zwischen Sport- und Bolzplatz zu betrachten. Ihr Vorteil beruht auf der Tatsache, daß sie die übrigen Grünflächen, und hier insbesondere die von Gehölzen freien Rasen- und Wiesenflächen, von sportlichen und bewegungsintensiven Aktivitäten entlasten, indem sie diese konzentriert aufnehmen. Abgesehen von der durch gestalterische Attraktivität herzustellenden Anziehungskraft einer informellen Sportgelegenheit für das entsprechende Klientel trägt darüber hinaus auch der gezielte Hinweis, daß außerhalb dieser Fläche z.B. das Ballspielen untersagt ist, dazu bei, sportliche und bewegungsorientierte Aktivitäten vornehmlich oder sogar ausschließlich im Bereich dieser informellen Sportgelegenheiten auszuüben. Darüber hinaus entwickelt sich durch die Konzentration von sport- und bewegungsbegründeter „Un“-Ruhe auf eine kleine, ausgewählte und festgelegte Fläche der Grünanlage für den übrigen Parkbereich ein auffallend höheres Gesamt- „ruhe“-potential, was eine erhebliche qualitative Steigerung des Erholungswertes der Grünanlage sowie der Attraktivität für die Anwohner und Entspannung suchenden Nutzer zur Folge hat. Da informelle Sportgelegenheiten als Teil der Grünanlage und nicht als „Nettokernsportflächen“ entsprechend unserer Richtwertdefinition zu betrachten sind, ist ihre Fläche u.E. problemlos dem Potential des wohnungsnahen Grüns zuzuordnen. Wir bitten Sie, Ihre Entscheidung über deren Integration in den Bereich des Wildenbruchparks nochmals zu überdenken, um vielleicht noch zu einer diesbezüglichen positiven Entscheidung zu gelangen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Einer Einordnung auch von „informellen Sportgelegenheiten“ innerhalb des „Wildenbruchparks“ wird im Interesse der Versorgung des Ortsteiles Alt-Treptow mit wohnungsnahem Grün nicht entsprochen. Durch eine Beanspruchung von Flächen für sogenannte Sportgelegenheiten würde sich die potentielle Fläche für den Wildenbruchpark reduzieren und der Erholungswert, der mit dem „Wildenbruchpark“ für die Bewohner Treptows geplant ist, vermindern. Der Integration von Sportgelegenheiten innerhalb des Parkgeländes wird nicht entsprochen, um die Idee des „Wildenbruchparks“ umsetzen zu können. Ferner soll die Fläche des Wildenbruchparks allen Altersgruppen gleichermaßen Erholungsmöglichkeiten bieten. Selbst informelle Sportgelegenheiten, als „Schnittstelle zwischen Sport- und Bolzplatz“ werden überwiegend durch jugendliche Anwohner genutzt. Eine altersquerschnittsorientierte Ausgestaltung, d.h. eine ansprechende Gestaltung auch für z.B. 40 - 50-jährige, ist aufgrund der geringen verfügbaren Fläche nicht möglich. In Anbetracht der insgesamt geringen Parkfläche muß mit einem, den Erholungswert beeinträchtigenden Nutzungskonflikt gerechnet werden, der vermieden werden soll.

Bei Erweiterung des Gymnasiums auf 5 Züge ist es möglich, die für diese Größenordnung entsprechenden ungedeckten Sportanlagen auf dem Schulgrundstück unterzubringen, so daß eine zusätzliche Beanspruchung des Wildenbruchparks nicht erforderlich ist.

Sonstiges

Wir gehen davon aus, daß die in unserem Schreiben SenSchulSport, IX B 17, vom 06.10.1994 sonstigen, eher redaktionell zu betrachtenden Punkte zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden, da Sie in Ihrem Schreiben unerwähnt bleiben. Wir bitten Sie, unsere o.a. Anregungen und Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Diese Stellung-

nahme gilt für den Bereich Sportanlagenentwicklungsplanung. Für den Bereich Schule geht Ihnen von unserem Schulbaureferat eine gesonderte Stellungnahme zu.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in unserem Schreiben aufgeführten Probleme bilden nur die Quintessenz der in diesem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.

In die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fließen sämtliche Bedenken, Anregungen und Hinweise ein.

6. Handwerkskammer Berlin - Schreiben vom 03.02.1995

Den Abwägungsvorschlag halten wir für problematisch, da ein Teil der geäußerten Bedenken offensichtlich unberücksichtigt blieb, andere hinsichtlich ihrer juristischen und finanziellen Auswirkungen unterschätzt werden. Sofern nach Auffassung des Bezirkes vorgebrachte Einwendungen unerheblich sind, müssen entsprechende Begründungen in die Abwägungsschrift aufgenommen werden. Anderenfalls wäre im Fall einer gerichtlichen Überprüfung die Abwägung bereits formal fehlerhaft.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in unserem Schreiben behandelten Probleme bilden nur die Quintessenz der in diesem Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen. Das Schreiben beinhaltet nicht die vollständige, abschließende Abwägung mit den entsprechenden Begründungen. In die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fließen sämtliche Bedenken, Anregungen und Hinweise ein.

Vor dem Hintergrund unserer Stellungnahme vom 13.10.94 ist festzustellen, daß Bedenken zu Eingriffen in (privates) Eigentum abwägungsrelevant sind. Der Bebauungsplanvorentwurf XV - 12 sieht in diesem Zusammenhang einen öffentlichen Zugang von der Elsenstraße zum geplanten Parkgelände vor. Neben einer Darstellung / Sicherung dieser Zuwegung mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in der Planzeichnung, bedarf die Festlegung der beachtlichen Breite von 9 m einer schlüssigen Begründung, zumal in Rechte privater Eigentümer eingegriffen wird, die entsprechende Entschädigungsansprüche geltend machen können. Damit würde eine Einteilung von öffentlichem Straßenland präjudiziert, die nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes sein kann.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis werden nicht berücksichtigt. Siehe Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer vom 13.10.94.

Nicht zuletzt bestehen unsererseits nach wie vor grundsätzliche Bedenken gegen die derzeit angewandten Verfahren zur Biotopbewertung, im konkreten Fall gegen die sogenannte "Hessische Liste". Die in unserer Stellungnahme erläuterten Eigenschaften der genutzten, unterschiedlichen Skalierungstypen und zulässiger bzw. unzulässiger Verknüpfungen, sind mathematisch/statistisch definierte, generell gültige und unbestrittene Grundprinzipien der Messung und statistischen Erfassung von Merkmalen. An diesen Standards müssen sich auch die „Hessische Werteliste“, die Nutzwertanalyse mit Punktwertsystem, Biotopflächenfaktoren u.a.m. messen lassen, zumal jeweils ein Anspruch auf wissenschaftliche Methodik geltend gemacht wird. Die weite Verbreitung und Anwendung von pseudowissenschaftlichen Verfahren allein aus Gründen der einfachen

Anwendbarkeit, rechtfertigt solche „Methoden“ in keiner Weise, selbst wenn eine vergleichsweise feinere Differenzierung und Unterscheidung von Biotoptypen erfolgt. Nach derzeitigem Stand der Methodikentwicklung kann somit kein Verfahren zur Biotoptypenbewertung empfohlen werden, zumal die Ergebnisse, d.h. Umfang und folglich Kosten für Ausgleichsmaßnahmen i.S. von Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz den einzelnen Eigentümern „zugordnet“ werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht erkennbar, inwiefern durch die Anwendung der Hessischen Werteliste Belange des Handwerks berührt sind. Durch dieses Verfahren betroffene Belange des Handwerks die in das weitere Verfahren einfließen sollten, wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht geltend gemacht.

4.4. Öffentliche Auslegung

Während der Auslegungsfrist haben sich 1 Bürger und 2 Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf geäußert.

Bürger (1) mit Schreiben vom 30. Mai 1997;

TÖB: - Oberfinanzdirektion Berlin V552 mit Schreiben vom 14. Mai 1997

- Landesschulamt I C mit Schreiben vom 27. Juni 1997

Auswertung der Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken

Bürger (1)

Schreiben vom 30. Mai 1997

Hiermit möchte ich folgende Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan XV-12 vorbringen.

1. Die Bezeichnung des Nutzungszwecks für den Ersatzbau des „Gerard Philippe“ sollte nicht auf „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“ sondern „Jugendfreizeitstätte und kulturelle Einrichtung“ lauten. Die jetzige Bezeichnung des Nutzungszwecks schränkt die zukünftige Nutzung unnötigerweise ein. Mit der Bezeichnung „Kulturelle Einrichtung“ ist sowohl eine Bibliothek als auch andere Nutzungen möglich, meines Wissens ist dies auch so vorgesehen.
2. Die neu ausgewiesene Wohnungsbaufäche im „Wildenbruchpark“ (an der Heidelberger Straße) sollte nicht soweit in den jetzigen „Wildenbruchpark“ hineinreichen, sondern mit der, im Hof, ausgewiesenen Tiefgaragenfläche enden. Diese Ausweisung würde das vorgesehene Bauvolumen nicht verringern, aber die Fläche des „Wildenbruchpark“ nicht unnötig einengen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

1. *Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“ wurde gewählt, weil in diesem Fall nach innerbezirklichen Abstimmungen mit den Fachämtern die exakte Zweckbestimmung des Gebäudes aufgrund des bestehenden Bedarfes von vornherein feststand und die entsprechenden finanziellen Mittel dafür eingeplant waren. Der Bereich Jugendfreizeitstätte beinhaltet einen kulturellen Mehrzweckbereich, der nicht im Widerspruch zu der ausgewiesenen Zweckbestimmung steht. In den Fällen, in denen die zukünftige Nutzung noch nicht genau bestimmt werden kann, wird eine übergeordnete Zweckbestimmung ausgewiesen, um eine unnötige Einschränkung zu vermeiden.*
2. *Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Die jetzige Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets WA 3 hat eindeutig städtebauliche Gründe. Die neue Wohnbaufäche WA 3 mit der entsprechenden Baukörperausweisung dient der Vervollkommen der städtebaulichen Struktur des Blockes des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu einem einheitlichen Ensemble. Mit dem allgemeinen Wohngebiet WA3 soll ein besonderer Umgebungsbezug hergestellt werden und eine hohe Lebensqualität durch die Verbindung von Wohnen und Grün gesichert werden. Die Baugrenze zum Park nimmt die Baulinie des fünfgeschossigen Querriegels des allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf. Der fünfgeschossige Ergänzungsbau an der ehemaligen Heidelberger Straße orientiert sich in Geschossigkeit und Bautiefe an den Maßen der vorhandenen Bebauung WA 2. Ein Zurücksetzen der Baugrenze auf die Fläche der jetzigen Tiefgaragen würde die städtebaulichen Aspekte unberücksichtigt lassen. Zudem würde eine enge Hofsituation entstehen, die zwar in der Gründerzeitbebauung typisch war, jedoch den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entspricht (Besonnung, Belüftung etc.). Das allgemeine Wohngebiet WA 3 hat seine besondere städtebauliche Bedeutung in einer repräsentativen Begrenzung des „Wildenbruchparkes“. Daher wurde für den Querriegel eine Abstufung der Bauhöhe (viergeschossig) und eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, um genügend Gestaltungsspielraum für den Baukörper als stufigen Übergang zum Parkgelände zu lassen.*

Oberfinanzdirektion Berlin V552

Stellungnahme vom 14.05.1997

Ihre Presseveröffentlichung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes XV-12 vermag die OFD nicht die Berücksichtigung Ihrer Anregungen und Bedenken hinsichtlich des Wohnbaufächenbedarfes des Bundes zu entnehmen. Vorsorglich weist sie auf Ansprüche des Bundes hin, die sich im Zusammenhang mit planungsbehafteten und baunutzungsreduzierten Festlegungen bundeseigener Grundstücke ergeben.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen und Bedenken wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht gefolgt:

Der Bebauungsplan beinhaltet neben den Gemeinbedarfs- und öffentlichen Grünflächen auch Flächen, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese Flächen dienen Ergänzungsbauten zur Lückenschließung an der Elsenstraße sowie einer qualitativ hochwertigen rückwärtigen Bebauung parallel zur Elsenstraße (Platzkante) als repräsentative Begrenzung des geplanten Wildenbruchparks. Der Planungsanlaß in diesem Bereich sind die Defizite an

- Schulkapazität*
- gedeckten Sportanlagen*
- ungedeckten Sportanlagen*
- öffentlichen Grünflächen*

die aus bereits vorhandenem bzw. geplantem Wohnungsbaupotential resultieren.

Die Schaffung zusätzlicher Wohnungsbauflächen im Planungsgebiet würde vorhandene Defizite negieren bzw. verschärfen und damit eine Verschlechterung der Wohnqualität für das gesamte Umfeld nach sich ziehen. Bei den Grundstücken innerhalb des Plangebietes handelt es sich nicht um mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. III H, abgestimmte Wohnbauflächen für Bundesbedienstete. Es entspricht nicht unseren Planungsintentionen, Wohnungsbaubedarf losgelöst vom städtebaulichen Umfeld und den daraus resultierenden infrastrukturellen Belangen zu betrachten und zu entwickeln.

Nach Festsetzung des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Mittel für den Erwerb der Flächen, für die seitens der Eigentümer ein Übernahmeanspruch besteht, bereitzustellen. Diese Problematik wurde im Verfahren berücksichtigt. Die Kosten für den Grunderwerb der für eine schulische Nutzung vorgesehenen privaten Flächen sind Bestandteil der bezirklichen Investitionsplanung 1999 – 2003. Die Kosten für den Grunderwerb für die innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage gelegenen privaten Flächen werden in die bezirkliche Investitionsplanung eingestellt.

Landesschulamt, Abt. I C 34

Stellungnahme vom 27.06.1997

Nach den derzeitigen Erkenntnissen werden sich in der Grundschule in Alt-Treptow, Bouchéstraße 5-9, die Schülerrückgänge im Gebiet mit den Zugängen aus den Wohnbaupotentialen ausgleichen.

Die im Bebauungsplanentwurf geplante Grundschulerweiterung wird damit obsolet. Zum Ausgleich fehlender gymnasialer Kapazitäten im Bezirk soll der Standort unter Einbeziehung des Altbaus Bouchéstraße 75 als 4-zügiges Gymnasium genutzt werden.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung wird mit „Schule“ ausgewiesen. Eine Festlegung des Bebauungsplanentwurfes auf eine Grundschulerweiterung erfolgt nicht. Entsprechend der aktuellen Bedarfsentwicklung von Schulkapazitäten wird eine Nutzung des Altbaus Bouchéstraße 75 bzw. des möglichen Erweiterungsbaus für gymnasiale Kapazitäten (5-zügiges Gymnasium) vorgesehen. Siehe Begründung Pkt. 3.1.1.

Die fehlenden gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sollen auf dem ehemaligen Grenzstreifen entstehen.

Die strenge Bindung durch die geplanten Baufenster, Baulinien und Höhenvorgaben schränken den Gestaltungsspielraum auf dem Standort ein. Auf diese Selbstbindung sollte der Bezirk auch im Hinblick auf die finanzielle Lage des Landes Berlin verzichten, um z.B. den Bau einer Sporthalle in modularer Bauweise zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Baukörperausweisungen wurden in Einhaltung der vorhandenen, historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur des Gebietes aufgenommen und sollen ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild wahren. Die Höhenvorgaben sind nicht zwingend einzuhalten sondern sind maximal zulässige Höhen, so daß die Sporthalle entweder eingeschossig (2 Hallenteile) oder zweigeschossig (4 Hallenteile) gebaut werden könnte. Das Baufenster für die Sporthalle wurde im Ergebnis der Flächenbilanz ausgewiesen. Eine Unterschreitung ist möglich. Eine Überschreitung der jetzt vorgegebenen Fläche für die Sporthalle (z.B. eingeschossige Bauweise - 3 Hallenteile) würde zu Lasten der ungedeckten Sportanlagen gehen. Dies ist jedoch nicht im Interesse des Bezirksamtes, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein ausgewogenes Verhältnis in der Flächenbereitstellung für alle unterzubringenden Funktionen zu gewährleisten hat.

Wir bitten, den Bebauungsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten und die Gemeinbedarfsfläche für die schulische Nutzung mit der Zweckbestimmung „Schule“ darzustellen und in die textlichen Festsetzungen folgenden Wortlaut aufzunehmen: „Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“

Eine Kopie der Richtwertangaben für Berliner Schulen haben wir zu Ihrer Kenntnis beigelegt.

Stellungnahme des Bezirksamtes:

Die Hinweise sind bereits im Bebauungsplanentwurf XV-12 berücksichtigt. Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung wird mit „Schule“ ausgewiesen.

Die textliche Festsetzung zur außerschulischen Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach gründlicher Prüfung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird das Bebauungsplanverfahren in seiner Konzeption weitergeführt.

Auf Grund eines Schreibens der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Referat II D vom 09.05.97 betreffs Ergänzung der Zusammenstellung der gebräuchlichsten textlichen Festsetzungen für Bebauungspläne vom 18. März 1993 wird die textliche Festsetzung Nr. 11 aktualisiert. Sie lautet nun:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (S_{ox}), Stickstoffoxid (N_{ox}) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.“

Das Ergebnis der Abwägung wird den betreffenden Behörden und Stellen mitgeteilt.

4.5. Erneute öffentliche Auslegung

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanes im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 4 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Zeit vom 22.11.1999 – 21.12.1999 wurde eine erneute öffentliche Auslegung aus verfahrensmäßigen Gründen erforderlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-12 im Bezirk Treptow, Ortsteil Alt-Treptow fand in der Zeit vom 22. November 1999 bis 21. Dezember 1999 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-12 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 22. November 1999 bis 21. Dezember 1999 von 10 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht.

Anregungen und Hinweise

Während der Auslegungsfrist wurden keine schriftlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Ergebnisse der erneuten öffentlichen Auslegung

Da im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine schriftlichen Anregungen vorgebracht wurden, wird das Bebauungsplanverfahren XV-12 in seiner Konzeption weitergeführt.

4.6. Begründung der Planfestsetzungen

4.6.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 , WA 2 und WA 3

Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ergibt sich maßgeblich aus der Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude, die unter den Milieuschutz für einen Teilbereich von Alt-Treptow fallen, und der Vervollständigung lückenhafter Strukturen im Plangebiet. Weiterhin dient die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete der Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum in Berlin, für dessen erhöhten Bedarf aufgrund der Flächenknappheit für Wohnungsbaupotentiale Grund und Boden nur begrenzt zur Verfügung steht. Die geplanten allgemeinen Wohngebiete befinden sich im innerstädtischen Bereich. Das städtebauliche Umfeld/Ortsbild ist durch eine dichte Gründerzeitbebauung (GRZ ca. 0,6) charakterisiert. Es dominieren Wohnbauten in Quartierstrukturen als überwiegend 5-geschossige Blockbebauung. Im Bereich zwischen Karl-Kunger-Straße und Kiefholzstraße sind 2-3 Hinterhöfe sowie eingelagertes Gewerbe typisch. Die ergänzende Blockrandbebauung der 30er Jahre orientiert sich ebenfalls an der straffen orthogonalen städtebaulichen Grundstruktur. Daraus resultiert ein erhebliches Freiflächendefizit in Wohnnähe.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll der vorhandene Bestand an straßenbegleitender Bebauung gesichert werden.

Durch die enge Baukörperausweisung für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,61, die für dieses Gebiet typisch ist.

Ausgehend von der derzeitigen Situation würden die GRZ und die GFZ aufgrund der vorhandenen Seitenflügel und Quergebäude wesentlich höher ausfallen. Um eine Reduzierung der Bebauungsdichte und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erzielen, wurde die bestehende Hinterhofbebauung nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, um im Falle von Neubebauungen eine bessere Belichtung und Belüftung der Höfe zu erreichen.

Die Ausweisung der Fünfgeschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich am Bestand und dem städtebaulichen Umfeld. Die straßenbegleitenden Baulinien sollen das historisch gewachsene städtebauliche Erscheinungsbild wahren.

Der FNP Berlin weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5 aus. Aus der vorhandenen und geplanten Fünfgeschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 1 errechnet sich eine GFZ von 2,5.

Mit der verbleibenden Geschoßflächenzahl ergibt sich jedoch immer noch eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Wert liegt oberhalb des Rahmens, den die BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 vorsieht.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, *"wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden."* Diese Voraussetzungen werden erfüllt (vgl. Pkt. 4.6.1.1.).

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets WA 2 soll die lückenhafte Wohnbebauung an der Elsenstraße mit ungeordneten rückwärtigen Bereichen städtebaulich vervollständigt werden. Mit der durchgehenden Baukörperausweisung und der ausgewiesenen Baulinie entlang der Elsenstraße, Karl-Kunger- und der ehemaligen Heidelberger Straße soll ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild, das sich an der historisch gewachsenen Situation orientiert, sichergestellt werden. Die Ausweisung der straßenbegleitenden Fünfgeschossigkeit der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 2 orientiert sich am Bestand und dem städtebaulichen Umfeld. Für den Querriegel im Blockinnenbereich wird eine Viergeschossigkeit vorgesehen, um mit den anderen Baukörpern, die den Park begrenzen ein höhenmäßig nicht zu massives, harmonisches Erscheinungsbild zu erhalten.

Der geplante fünfgeschossige Ergänzungsbau im Anschluß an den Giebel des Gebäudes Karl-Kunger-Straße 33 soll die vorhandene Blockbebauung vervollständigen und gleichzeitig einen städtebaulichen Abschluß zum Parkgelände bilden. Mit der fünfgeschossigen Ausweisung des Neubaus soll eine Abstufung zum Parkgelände ermöglicht werden. Ein fünfgeschossiger Neubau wird aufgrund anderer Raumhöhen nicht die gleiche Höhe wie der fünfgeschossige Altbau Karl-Kunger-Straße 33 erreichen. Eine Viergeschossigkeit würde einen zu großen Sprung in der Gebäudehöhe zur Folge haben und damit nicht den gewünschten behutsamen Übergang zum Parkgelände ergeben.

Mit der Einordnung eines eingeschossigen Ladens/Kaufmarktes im Hofbereich der Elsenstraße 35-36 soll die Versorgung des Wohngebietes mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert werden.

Aus der Baukörperausweisung für das allgemeine Wohngebiet WA 2 errechnet sich eine GRZ von 0,53, die der Gebietstypik entspricht.

Aus der überwiegenden Fünfgeschossigkeit ergibt sich eine GFZ von ca. 2,1. Der FNP Berlin weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 aus.

Um eine Reduzierung der Bebauungsdichte und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erzielen, wurde die bestehende Hinterhofbebauung Elsenstraße 39-40 nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen, um im Falle von Neubebauungen eine bessere Belichtung und Belüftung des Hofes zu erreichen. Mit der verbleibenden Geschoßflächenzahl ergibt sich jedoch immer noch eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Der Wert liegt oberhalb des Rahmens, den die BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 vorsieht.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, *"wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden."* Diese Voraussetzungen werden erfüllt (vgl. Pkt. 4.6.1.1.).

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 dient der Vervollkommnung der städtebaulichen Struktur des Blockes des allgemeinen Wohngebietes WA 2 zu einem einheitlichen Ensemble. Eine Ausweisung als eigenes Wohngebiet erfolgte lediglich deshalb, weil im allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit erweiterten Baukörperausweisungen gearbeitet wurde sowie eine für alle Eigentümer gleiche Ausnutzung ihrer Grundstücke gewährleistet werden soll. Mit dem allgemeinen Wohngebiet WA3 soll ein besonderer Umgebungsbezug hergestellt werden und eine hohe Lebensqualität durch die Verbindung von Wohnen und Grün gesichert werden.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 hat seine besondere städtebauliche Bedeutung in einer repräsentativen Begrenzung des „Wildenbruchparkes“. Daher wurde für den Querriegel eine Abstufung der Bauhöhe (viergeschossig) und eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, um genügend Gestaltungsspielraum für den Baukörper als stufigen Übergang zum Parkgelände zu lassen. Die Baugrenze zum Park nimmt die Baulinie des fünfgeschossigen Querriegels des allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf. Der fünfgeschossige Ergänzungsbau an der ehemaligen Heidelberger Straße orientiert sich in Geschossigkeit und Bautiefe an den Maßen der vorhandenen Bebauung WA 2.

Bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich eine GRZ von ca. 0,42 und eine GFZ von ca. 2,0. Der FNP Berlin weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 aus.

Der Wert von ca.2,0 liegt oberhalb des Rahmens, den die BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 1,2 vorsieht.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO möglich, *"wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ist entsprechend anzuwenden."* Diese Voraussetzungen werden erfüllt (vgl. Pkt. 4.6.1.1.).

4.6.1.1. Städtebauliche Gründe und Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange sowie Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Überschreitung der GFZ

Städtebauliche Gründe

Das Erfordernis der Überschreitung der Obergrenzen durch städtebauliche Gründe ist gemäß § 17 BauNVO Abs. 3 gegeben. Die vorhandene Bebauung ist, wie der überwiegende Teil der Bebauung des Ortsteiles Alt-Treptow, zu Beginn des Jahrhunderts entstanden. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete mit einer GFZ von 2,1 - 2,5 und einer GRZ von 0,53 - 0,61 soll der Bestandssicherung der Wohngebäude und der Vervollständigung lückenhafter Strukturen dienen und sich damit an der historisch gewachsenen Situation orientieren. Die städtebauliche Eigenart der Umgebung, das typische Ortsbild mit einer 5 - geschossigen straßenbegleitenden Bebauung, die unter den Milieuschutz fällt, soll gewahrt bleiben. Eine unverhältnismäßige Herabzonung ist in den überwiegend bebauten Gebieten nicht beabsichtigt. Um die Bebauungsdichte zu reduzieren und die bestehenden Wohnverhältnisse zu verbessern, wurde ein großer Teil der Hinterhofbebauung nicht planungsrechtlich gesichert. Trotzdem kann dadurch die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nicht vermieden werden. Eine weitere Reduzierung der Bebauungsdichte und damit Herabzonung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die die vorhandene historisch gewachsene Struktur aufgreifen und vervollkommen soll (zahlreiche Lücken, Brandgiebel) sowie den Gebietscharakter wahrt, nicht in Einklang zu bringen. Durch die geplante öffentliche Parkanlage werden Freiflächen als Ausgleich für die ortstypische, kompakte Bebauung angeboten.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt auf die geringe Fläche (1,9 ha) der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 beschränkt. Die anschließende Parkanlage trägt zur Kompensation der Bebauungsdichte bei.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Reduzierung der Bebauungsdichte durch die Herausnahme der Hinterhofbebauung aus der überbaubaren Grundstücksfläche wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen. Dadurch kann eine bessere Besonnung und Belüftung der Höfe erreicht werden.

Des weiteren ist eine Entsiegelung und Begrünung der Höfe möglich, die deren Aufenthalts- und Wohnqualität erheblich verbessern kann.

- *Abstandflächen*

Die Abstandflächen gemäß § 6 BauO Bln werden eingehalten. Insofern werden die Anforderungen erfüllt, die nach der BauO Bln eine ausreichende Belüftung, Belichtung, Besonnung und einen ausreichenden Sozialabstand regeln.

- *Immissionen*

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird über die DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1.11.97) und die Berliner Lärmkarte geregelt.

- *Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt*

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine textliche Festsetzung der zu verwendenden Brennstoffe aufgenommen, so daß diese Voraussetzung erfüllt ist.

- *Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs*

Für den ÖPNV, den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Radfahr- und Fußgängerverkehr ist eine ausreichende Erschließung gegeben. Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz wird durch Buslinien gewährleistet. Sie fungieren als Zubringer zu den U- und S-Bahnlinien in Treptow, Kreuzberg und Neukölln. Über die S-Bahn-Station Treptower Park ist die Erreichbarkeit der Innenstadt, des Flughafens Schönefeld und der angrenzenden Naherholungsgebiete gegeben.

Der MIV, Radfahr- und Fußgängerverkehr wird vor allem über die Karl-Kunger-Straße, Wildenbruch-, Bouché- sowie die Plesser Straße und Elsenstraße geführt.

- *Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange*

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar:

FNP Berlin

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind aus dem FNP Berlin entwickelbar

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzgebiete.

Aus den genannten Gründen ist das ausnahmsweise Überschreiten der Obergrenzen in diesem Fall gerechtfertigt, da gemäß § 17 BauNVO städtebauliche Gründe dies erfordern, sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 eingehalten wird.

4.6. 2. Private Verkehrsfläche

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche dient lediglich der inneren Erschließung des Wohngebietes WA 3. Eine öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, da das allgemeine Wohngebiet WA 3 ausschließlich der Wohnnutzung dient und neben der festgesetzten Nutzung selbst kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu bewältigen ist. Aufgrund der anschließenden Parkanlage ist kein Durchgangsverkehr möglich. Die Länge der privaten Verkehrsfläche von 17 m soll genügend Platz für eine getrennte Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen, die Feuerwehrezufahrt und die fußläufige Erschließung des Wohngebietes bieten. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

4.6.3. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen, die erstmalig planungsrechtlich gesichert werden, dient der sinnvollen Abgrenzung des Bebauungsplangebietes. Die Heidelberger Straße zwischen Bouchéstraße und Wildenbruchstraße wurde vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, da unmittelbar an die

Heidelberger Straße der Bezirk Neukölln angrenzt und damit der Beginn für benachbarte Planungen gegeben ist. Ferner soll damit eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden, da bislang aufgrund der Grenzstreifensituation nur die Bordsteinkante klar bestimmt ist. Daran schließt die Brachfläche des ehemaligen Grenzstreifens an. Mit der vollständigen Aufnahme der Heidelberger Straße in diesem Bereich sollen daher die Voraussetzungen für die Herstellung einer geordneten Situation geschaffen werden. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

4.6.4. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“

Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll die volle Funktionsfähigkeit des Schulstandortes sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ steht im Einklang mit dem FNP Berlin ausgewiesenen Schulsymbol auf dieser Fläche.

Mit dem Bau von Schulerweiterung und Sporthalle soll die Bauflucht der Bouchéstraße aufgenommen und geschlossen werden. Daher wird entlang der Bouchéstraße unter Berücksichtigung des dort typischen Vorgartenbereiches von 5m eine Baulinie ausgewiesen. Die Geschöshöhen (Firsthöhe max. 26m, Traufhöhe 21m) nehmen die Höhen der vorhandenen Altbauten Bouchéstraße 75, 77 und 78 auf. Für die Schulerweiterung beidseitig des Gebäudes Bouchéstraße 75 ist eine Grundfläche von 1.500 m² zulässig. Die erweiterte Baukörperausweisung für die Sporthalle an der Bouchéstraße 72-73 ermöglicht eine überbaubare Grundfläche von 2.200 m². Da die Sporthalle nur innerhalb des Baufensters Bouchéstraße 72-73 einzuordnen ist, ist eine gesonderte Ausweisung der Zweckbestimmung Sporthalle nicht erforderlich. Das vorhandene denkmalgeschützte Sporthallen/Aulagebäude hat Bestandsschutz.

Das Gymnasium soll erhalten werden. Für das Gymnasium ist eine erweiterte Baukörperausweisung geplant. Ausgehend von dem vorhandenen Bestand in der Wildenbruchstraße (Gymnasium, Gebäude Wildenbruchstraße 52 sowie Bebauung der Wildenbruchstraße auf der anderen Seite der Karl-Kunger-Straße) und der näheren Umgebung wird eine Baulinie festgesetzt, die ein Heranrücken der Bebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie ermöglicht. Bei einer Neubebauung soll jedoch im Sinne einer Grundstücksbereinigung die Flurstücksgrenze zum Flurstück 159 nicht überschritten werden. Um die Fläche für das Gymnasium nicht einzuschränken, wird im hinteren Bereich die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und dem städtebaulichen Umfeld. Mit der erweiterten Baukörperausweisung ist eine Grundfläche von 1.300 m² möglich.

Insgesamt ergibt sich auf dem Schulstandort mit der geplanten Bebauung eine GRZ von 0,26 und eine maximale GFZ von ca. 1,0.

Immissionsschutz

Sportlärm

Grundlage sind die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und der DIN 18005.

Planinhalt ist die Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die erforderlichen Sportflächen des Gymnasiums. Nach der Beurteilung der Lärmschutzproblematik durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vom 15.08.95 bestehen bei Nutzung der geplanten Sportanlagen für den Schulsport - also zu unterrichtsüblichen Zeiten - keine Bedenken. Die Einhaltung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 50 dB (A) an den Wohnhäusern Heidelberger Straße ist innerhalb der Ruhezeiten nur teilweise möglich. Um einen durchgehenden Spielbetrieb bis 22 Uhr zu ermöglichen, sind Maßnahmen zur Begrenzung der Immissionen erforderlich.

Dazu wurde die Möglichkeit der Errichtung von Schallschutzwänden geprüft. Der Bau einer Schallschutzwand muß etwa 10 dB (A) Minderung an allen in Frage kommenden Immissionsorten bewirken (10 dB Pegelabnahme ergeben eine Halbierung der subjektiven Wahrnehmung der Lautheit). Die volle Wirksamkeit einer Schallschutzwand (max. 4m Höhe) ist lediglich für das 1. OG gegeben. Das heißt, in den oberen Etagen der 4-geschossigen Wohnhäuser Heidelberger Straße würden die Immissionsrichtwerte trotz Schallschutzwand innerhalb der Ruhezeiten weiterhin überschritten werden. Da mit dem Bau von Schallschutzwänden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten nicht vollständig gewährleistet werden kann, wurde diese Maßnahme nicht in Betracht gezogen.

Deshalb muss durch entsprechende organisatorische Maßnahmen in Bezug auf die Nutzung der Sportanlagen eine Verminderung der Geräuschimmissionen erreicht werden. Der mögliche Nutzungsumfang der Sportanlagen ist von einer aus Sicht des Lärmschutzes sinnvollen Gestaltung der Anlage abhängig. Praktisch bedeutet dies, daß das geräuschintensive Spielfeld möglichst weit von der Wohnbebauung angelegt wird. Anlagen, welche überwiegend durch den Schulsport genutzt werden (Laufbahnen, Hochsprung, Weitsprung u.ä.) sollen als „Pufferzonen“ zwischen den geräuschintensiveren Spielflächen und der Wohnbebauung dienen.

Durch die Anordnung des Baukörpers der Sporthalle an der Bouchéstraße kann dieser als wirksame Abschirmung der Wohnbebauung Bouchéstraße gegenüber den lärmintensiveren Bereichen der Sportflächen fungieren.

Durch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurde eine nochmalige akustische Bewertung aus Sicht des Immissionsschutzes (Schreiben vom 16.09.1997) unter Annahme der obigen Empfehlungen (Spielfeld möglichst weit entfernt von der Wohnbebauung) vorgenommen.

Ergebnis:

An der Wohnbebauung Heidelberger Straße 15 muß mit Mittelungspegeln von etwa 46 dB (A) aufsteigend bis zum Haus Nr. 19 mit bis zu 57 dB (A) gerechnet werden .

Praktisch bedeutet dies, daß die Nutzung des Spielfeldes außerhalb der Ruhezeiten möglich ist, ein Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeiten jedoch nur begrenzt stattfinden kann (in den Abendstunden (ab 20.00 Uhr) z.B. Trainingsbetrieb). Für eine Nutzung in den Abendstunden und an den Wochenenden für den allgemeinen Freizeit- und Vereinssport muß daher mit Nutzungseinschränkungen gerechnet werden.

Die für Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) können innerhalb der Ruhezeiten durch Nutzungseinschränkungen und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden.

4.6.5. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“

Das ehemalige Kino und Klubhaus „Gerard Philippe“ war mit 151 Plätzen die einzige Einrichtung seiner Art in Nord-Treptow. Nach dem Brand und dem folgenden Abriß würde für den Ortsteil Alt-Treptow keine Jugendfreizeitstätte mehr zur Verfügung stehen.

Mit dem Neubau einer Jugendfreizeitstätte werden wieder 150 Plätze bereitgestellt. Ein Teil des Gebäudes wird für eine Stadtteilbibliothek (Erwachsenen- und Kinderbibliothek) genutzt werden. Die Einordnung der Bibliothek erfolgt zum einen auf Grundlage des Bibliotheksentwicklungsplanes von 1995, der den Bedarf je Einwohner enthält und eine Zusammenführung von Kinder- und Erwachsenenbibliothek aus Effektivitätsgründen favorisiert. Zum anderen auf Grund zahlreicher Strukturveränderungen im Bezirk sowie Kündigungen von Mietverträgen bei Bibliotheken in Privatobjekten. Mit der Bebauung soll ein harmonischer Übergang zum Parkgelände geschaffen werden. Aus diesem Grund wurde eine offene Bauweise sowie eine maximal zweigeschossige Bebauung gewählt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche wurde die durch das ehemalige Klubgebäude beanspruchte Fläche nicht überschritten. Damit wird eine GRZ von 0,41 und eine GFZ von ca. 1,2 erreicht. Die GRZ liegt unter der für das städtebauliche Umfeld typischen Überbauung, die im FNP Berlin für diese Fläche ausgewiesene GFZ bis 1,5 wird nicht überschritten.

Immissionsschutz

Die Gemeinbedarfsfläche für Jugendfreizeitstätte und Bibliothek liegt an der Wildenbruchstraße und der Karl-Kunger-Straße und wird von der öffentlichen Parkanlage begrenzt. Die Jugendfreizeitstätte wird in den an der Wildenbruchstraße liegenden Gebäudeteil eingeordnet.

Zur Wahrung des Immissionsschutzes gemäß der DIN 4109 zur Wohnbebauung in der Wildenbruchstraße wurde durch das bezirkliche Hochbauamt als Bauherr ein Schallschutzgutachten beauftragt. Das Schalltechnische Gutachten vom 24.04.97 geht von den geltenden Immissionsrichtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) aus. Geräuschspitzen, die den Richtwert in der Nacht um 20 dB (A) und am Tage um 30 dB (A) überschreiten, sollen vermieden werden. Als Geräusche gelten alle durch den Betrieb der verschiedenen Einrichtungen erzeugten Geräusche durch Gäste, Musik, Lüftung und sonstige Haustechnik. Verhaltensbedingte Geräusche der Besucher der Jugendfreizeiteinrichtung, die auf den Zugangswegen verursacht werden, wurden dem Gesamtgeräuschpegel hinzugerechnet.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, kann die Belüftung des Mehrzweckraums bis 22.00 Uhr bei einem Innenpegel von 100 dB über zwei angekippte Fenster erfolgen. Nach 22.00 Uhr dürfen Fenster und Türen während des Betriebes nicht geöffnet werden. Deshalb wurde eine mechanische Be- und Entlüfteranlage eingebaut. Damit können die geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

4.6.6. Öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkanlage sowie eines öffentlichen Spielplatzes dient der Herstellung und Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die bestehende Bausubstanz aus der Gründerzeit mit der typischen, hohen Bebauungsdichte (GFZ 2,1 -2,5) ist Bestandteil des Milieuschutzgebietes im Ortsteil Alt-Treptow und soll deshalb erhalten und vervollständigt werden. Die Ausweisungen des FNP Berlin werden im Bebauungsplan überschritten, obwohl die bestehende Hinterhofbebauung nicht mehr planungsrechtlich gesichert wird. Um diese Baudichte im Rahmen des Geltungsbereiches zu kompensieren, ist eine größere zusammenhängende Freifläche erforderlich.

Außerdem wurde durch die Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung im Jahr 1994 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein enormes Defizit (91 %) im Bereich der wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen ermittelt, das die Erforderlichkeit für die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit 16.542 m² begründete. Sie dient der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen.

Aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Alt-Treptow (Abwanderung) muß die Attraktivität des Gebietes und damit die Identifikation der Bevölkerung mit dem Wohngebiet erhöht werden. Derzeit entspricht die Wohnumfeldsituation nicht mehr heutigen Anforderungen. So weisen ca. 50 % der Höfe einen sehr schlechten baulichen Zustand, einen hohen Versiegelungsgrad sowie kaum private Spielplätze auf. Um so dringender ist die Sicherung öffentlicher Grünflächen. Damit kann den Interessen der Bürger von Alt-Treptow entsprochen werden, die sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durchgehend positiv zur Anlage des Wildenbruchparks geäußert haben.

Der vorhandene Spielplatz „Vogeltränke“, der 1993 errichtet wurde, soll erhalten werden, und zur Bedarfsdeckung im Bereich der öffentlichen Kinderspielplätze im Ortsteil Alt-Treptow beitragen.

Eine Überprüfung des Bedarfs an Spielplätzen im Ortsteil Alt-Treptow hat ergeben:

Der derzeitige Bestand bietet eine Nettospielfläche von 5205 m² (Spielplätze Lohmühlenstraße 24 „Regenbogen“, Lohmühlenstraße 57 „Lohmühle“, Isingstraße 2, Karl-Kunger-Straße 30 „Vogeltränke“ und Wildenbruchstraße 38 „Kuhfuß“). Das Defizit beträgt demnach gegenwärtig unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Flächensicherung des vorhandenen Kinderspielplatzes „Vogeltränke“ sowie unter Einbeziehung eines Standortes für einen Abenteuerspielplatz in der derzeit vorhandenen Größe 46 %. Dieses Defizit begründet die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Kinderspielplatzes „Vogeltränke“. Ein öffentlicher Kinderspielplatz wird mit einer Nettospielfläche von ca. 1000 m² im Bebauungsplanentwurf XV-12 ausgewiesen.

4.6.7. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme privater Flächen für die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und die öffentliche Parkanlage

Für die Realisierung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die öffentliche Parkanlage werden unter anderem private Flächen in Anspruch genommen. Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Parkanlage ist z.T. ein Eingriff in privates Eigentum verbunden. Diese Flächen sind für den Eigentümer nicht mehr frei verfügbar; gegebenenfalls bestehen Übernahmeansprüche.

Vor der Planaufstellung wurde untersucht, inwiefern geeignete landeseigene Flächen im Umfeld zur Verfügung stehen, die den Anforderungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, speziell für die Erweiterung des Gymnasiums, dem Bau einer Sporthalle, der Anlage der fehlenden Sportfreiflächen und einer öffentlichen Parkanlage gerecht werden. So erfolgt die Erweiterung des Schulgebäudes Bouchéstraße 75 auf landeseigenen Flächen. Für die Herstellung der öffentlichen Parkanlage wird auf die vorhandenen landeseigenen Flurstücke zurückgegriffen.

Die Untersuchungen ergaben, daß im Umfeld des Bebauungsplangebietes darüber hinaus zwar landeseigene Flächen vorhanden sind, diese aber durch andere Nutzungen belegt sind und den Anforderungen nicht gerecht werden. Sie stehen daher für die Umsetzung der Planungsziele nicht zur Verfügung bzw. kommen nicht in Betracht.

Die im Ergebnis dieser Untersuchung geplante Fläche wurde mangels alternativer Standorte, aufgrund der vorhandenen, ungeordneten städtebaulichen Situation in diesem Gebiet nach dem Fall der Mauer und dem vorhandenen Bestand (2 Schulgebäude ohne die zugehörigen Freiflächen, Brachflächen des ehemaligen Grenzstreifens, Ansätze für eine Parkgestaltung) gewählt. 1996 erfolgte eine nochmalige Überprüfung der landeseigenen Flächen im Umfeld auf Grundlage einer aktuellen Karte des Vermessungsamtes zu den landeseigenen Flächen. Da ein Ausweichen auf weitere landeseigene Flächen nicht möglich war, mußte auch auf das härteste Mittel, die Inanspruchnahme privater Flächen zur Herstellung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zurückgegriffen werden.

Zur Erweiterung des Schulstandortes und der Herstellung der öffentlichen Parkanlage stand die Inanspruchnahme privater bebauter Grundstücke (Schulstandort: Karl-Kunger-Straße 21-28, Parkanlage: Karl-Kunger-Straße 33, Elsenstraße 37-40) oder die Inanspruchnahme privater unbebauter Grundstücke (Schulstandort: Bouchéstraße 71-72 ; Parkanlage: Wildenbruchstraße 35) zur Wahl.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist Bestandteil der Milieuschutzverordnung (s. Pkt. 2.2. Planungsgrundlagen). Der Abriß hätte den Verlust von Mietwohnungen zur Folge. Den Zielen der Milieuschutzverordnung könnte damit nicht mehr entsprochen werden. Die Inanspruchnahme der bebauten privaten Grundstücke wurde daher im Vergleich zu den derzeit brach liegenden unbebauten privaten Flächen als ungleich härter eingeschätzt. (Zur Bebauung der Flurstücke 94 und 99 s. Pkt. II.3.1.5. und II. 4.6.1.) In Folge dessen wurden zur Erweiterung des Schulstandortes und

der öffentlichen Parkanlage unbebaute private Grundstücke herangezogen. Andere unbebaute private Grundstücke, die eine Umsetzung der planerischen Ziele (Ausstattung mit einer Sporthalle, Einordnung der erforderlichen ungedeckten Sportanlagen unter Berücksichtigung der einzelnen Funktionszuschnitte, öffentliche Parkanlage) ermöglichen, standen nicht zur Verfügung.

4.6.8. Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Einfügung des § 1 a in das BauGB wurden die umweltschützenden Belange als Bestandteil der Abwägung in die Bauleitplanung übernommen. § 1 a (2) BauGB bestimmt, daß die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. § 8 a (2) BNatSchG regelt, daß auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Innenbereich (§ 34 BauGB) die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden sind.

Als Grundlage zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft wurde vom Büro Korn, Sasse ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Planungsrechtlich unter Berücksichtigung bestehender Baurechte wird der Eingriff in Natur und Landschaft wie folgt bewertet:

Für die geplante Schulerweiterung, die ausgewiesene Jugendfreizeitstätte mit Bibliothek sowie die öffentliche Parkanlage und den öffentlichen Spielplatz besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB. Auf diesen Flächen besteht somit planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Bezüglich der im B-Plan erstmalig planungsrechtlich zu sichernden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Karl-Kunger-Straße, Elsen-, Heidelberger- (Bestandsstraße), Wildenbruch- und Bouchéstraße besteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, dieser muß jedoch nicht ausgeglichen werden, da keine Bestandsveränderung an den vorhandenen Straßenverkehrsflächen geplant ist.

Die Neuanlage der im B-Plan XV-12 ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung eines Teilgebietes im Bereich des WA 2 sowie die Erweiterung der Heidelberger Straße sind planungsrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Diese Eingriffe werden durch straßenbegleitende Begrünungsmaßnahmen sowie die Herstellung der öffentlichen Parkanlage „Wildenbruchpark“ durch die öffentliche Hand ausgeglichen.

Die Neuanlage der privaten Verkehrsfläche zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist ebenfalls planungsrechtlich mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden und wird im Rahmen der Eingriffsbetrachtung Eingriffsverursacher WA 3 näher erläutert.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB für alle im B-Planentwurf ausgewiesenen, straßenseitig angeordneten Wohngebäude im WA 1, 2 und 3 sowie für den 4-geschossigen Querriegel im WA 2. In diesen Gebieten ist planungsrechtlich von keinem Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen.

Der im B-Planentwurf XV-12 ausgewiesene 1-geschossige Kaufmarkt mit Tiefgarage sowie der 5-geschossige Querriegel im WA 2 und der 4-geschossige Querriegel im WA 3 sind nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig und somit eingriffsrelevant. Der durch diese Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist als erheblich einzustufen und wird deshalb im Folgenden schutzgutbezogen näher erläutert.

Schutzgut Biotop

Im WA 2 (Grundstücke Elsenstraße 35 - 36) sind 18 geschützte Pyramidenpappeln bedeutend für den Vegetationsbestand und somit eingriffsrelevant. Der aus einer vollständigen Flächenversiegelung resultierende Vegetationsverlust wird durch eine Begrünung der Tiefgarage sowie eine Dachflächenbegrünung des Kaufmarktes auf dem Grundstück ausgeglichen.

Im WA 3 nehmen 80 % der Flächen die Vegetationsflächen ein, 20 % der Flächen sind vegetationslos. Die Vegetationsflächen befinden sich auf dem ehemaligen Mauerstreifen, weisen eine Ruderalflora sowie Baumpflanzungen auf. Aus der Bebauung im WA 3 sowie der Erschließung resultiert ein vollständiger Vegetationsverlust, der durch eine Begrünung der Tiefgarage sowie durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem viergeschossigen Baukörper ausgeglichen wird.

Insgesamt ist im Geltungsbereich des B-Planes XV-12 beim Schutzgut Biotop von einer ausgeglichenen Bilanz auszugehen. Durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage wird dieses Ergebnis außerdem positiv beeinflusst.

Schutzgut Boden/Grundwasser

Mit der geplanten Bebauung im WA 2 und WA 3 sowie der Herstellung der privaten Verkehrsflächenerschließung im WA 3 ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden/Grundwasser verbunden. Durch die geplante Bebauung werden Schotterflächen (innerhalb des WA 2) und offene Bodenflächen (innerhalb des WA 3 und der privaten Verkehrsfläche) vollständig versiegelt. Diese Flächen sind somit nicht mehr naturhaushaltswirksam.

Durch die Festsetzung einer erforderlichen Erddeckung der Tiefgarage mit einer Höhe von 80 cm sowie von Dachbegrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden/Grundwasser auf den Grundstücken ausgeglichen. Durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage wird der Eingriff in das Schutzgut Boden/Grundwasser ebenfalls positiv beeinflusst.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Boden/Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-12 nicht vollständig ausgeglichen. Da auf den Baugrundstücken selbst sowie im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage keine zu entsiegelnden Flächen vorhanden sind, kann der Eingriff in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-12 nicht weiter ausgeglichen werden. Zu einem vollständigen Ausgleich in das Schutzgut Boden/Grundwasser sind weitere Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Bereitstellung weiterer Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-12 würde ein Verzicht der Ausweisung von baulichen Nutzungen bedeuten, was jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist. Aus diesem Grund ist das nicht ausgleichbare Defizit beim Schutzgut Boden/Grundwasser Bestandteil des Abwägungsprozesses.

Schutzgut Klima

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im klimatischen Übergangsbereich zwischen belasteten Bereichen mit dichter Bebauung und hoher Versiegelung und verhältnismäßig unbelasteten Räumen mit großen Freiflächen im ehemaligen Grenzstreifen. Es ist davon auszugehen, daß durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen die großklimatischen Verhältnisse keine wesentlichen, nachhaltigen Veränderungen erfahren. Das Lokalklima wird jedoch durch den Zuwachs an versiegelten, aufheizbaren Flächen in den Möglichkeiten der Abkühlung und Feuchtigkeitsanreicherung der Luft beeinflusst. Die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche wirken klimatisch entlastend.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Bebauungsplangebietes ist derzeit durch die Fläche des ehemaligen Grenzstreifens nördlich und südlich der Wildenbruchstraße sowie die in geringer Qualität begrünte Fläche des Wildenbruchparks geprägt. Das Gebiet wirkt im Bereich des ehemaligen Grenzstreifens unharmonisch und ungestaltet. Schöne Blickbeziehungen ergeben sich vorrangig in den bebauten Bereichen durch große alte Bäume und Baumgruppen.

Aus der geplanten Bebauung resultiert eine Umgestaltung des vorhandenen Landschaftsbildes. Die Flächen des ehemaligen Grenzstreifens gehen in eine Schulnutzung über bzw. werden als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

Der durch die geplante Bebauung verursachte Eingriff in das Landschaftsbild in Form der Beseitigung vorhandener Freiflächen wird durch Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Prägend für das Gebiet ist zukünftig die öffentliche Grünfläche, die bedeutend für die Aufwertung des Landschaftsbildes ist.

Fazit:

Auf Grundlage des Gutachtens und nach Abwägung aller Belange ist folgendes Fazit festzuhalten:

Bezogen auf den Geltungsbereich des B-Planes XV-12 ist davon auszugehen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen werden kann, daß keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Das im Geltungsbereich des B-Planes XV-12 nicht ausgleichbare Defizit im Bereich des Schutzgutes Boden ist Bestandteil des Abwägungsprozesses. Dabei waren neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch andere folgend aufgeführte Belange zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan XV-12 sollen Infrastruktur- und Freiflächendefizite beseitigt bzw. vermindert, lückenhafte städtebauliche Strukturen vervollständigt sowie Wohnraum geschaffen bzw. gesichert werden. Der öffentlichen Parkanlage mit einer Fläche von 16.542 m² wurde zur Beseitigung des Freiflächendefizits im Ortsteil Treptow Priorität eingeräumt.

Der Bebauungsplan dient der Herstellung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. So sind in den Bebauungsplan sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, verbunden mit einer ausreichenden sozialen Infrastruktur (Schulen, Jugendfreizeitstätte, Spielplätze, Erschließung) als auch die Bedürfnisse nach wohnungsnaher Erholung eingestellt worden. Gleichzeitig wird durch die gestalterischen Maßnahmen der öffentlichen Parkanlage das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Vor diesem Hintergrund wird auf einen vollständigen Ausgleich im Bereich des Schutzgutes Boden im Rahmen der Abwägung verzichtet.

4.6.9. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan XV-12

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3

Nr. 1-5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(Katalog Nr. 1.5.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauNVO

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und zur Sicherung der Wohnqualität sollen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Nummern 1 - 5 des Absatzes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung herbeiführen. Gartenbaubetriebe widersprechen aus Gründen der extensiven Flächeninanspruchnahme den geplanten Wohngebieten und den städtebaulichen Zielvorstellungen. Der Ausschluß von Tankstellen dient der Vermeidung von Immissionen durch zusätzlichen Verkehr, welcher ein Nutzungskonflikt für die geplante Wohn- und Schulnutzung bedeuten würde. Tankstellen erfüllen, bedingt durch ihre überwiegend offene Bauweise, nicht das städtebauliche Ziel einer geschlossenen, fünfgeschossigen Bauweise.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO bleibt gewahrt, da neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 auch die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig sind.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur im ersten Vollgeschoß zulässig.

(Anlehnung an Katalog Nr. 1.20, 1.15)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO und Abs. 6 Nr. 1 und ggf.

Abs. 8 BauNVO

Die Einordnung von Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) im ersten Vollgeschoß (Erdgeschoß) entspricht dem Gebietscharakter und sichert eine optimale Nutzbarkeit und Erreichbarkeit dieser Einrichtungen. Die textliche Festsetzung dient der Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

(Katalog 1.6)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und ggf. Abs. 8 BauGB

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 soll zur Sicherung einer hohen Wohnqualität in Parkrandlage ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Eine Erschließung des Wohngebietes WA 3 ist nur über den Innenbereich vorgesehen, um die geplanten Grünanlagen nicht zu beeinträchtigen. Zusätzlicher Fußgänger- oder Belieferungsverkehr im inneren Wohnhof soll vermieden werden. Um die Wohnqualität in den Blockinnenbereichen und am Rande des Parks zu gewährleisten, sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 nicht zulässig,

II. Maß der baulichen Nutzung

4. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 56 m über NN und eine Firsthöhe von 61 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

(Katalog 2.2.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich die geplante Bebauung an den Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Bausubstanz und dem städtebaulichen Umfeld; die Höhenfestsetzung bezieht sich auf deren Maximalwerte.

III. Bauweise

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 für die dem öffentlichen Park zugewandten Seiten des fünfgeschossigen Baukörpers und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 für die dem öffentlichen Park zugewandten Seiten des viergeschossigen Baukörpers kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone/Erker/Veranden mit einer Tiefe von 2 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
(Katalog 3.5.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und § 6 Abs. 13 BauO Bln

Mit der Anordnung von geräumigen Balkonen und Terrassen zu den Wohnungen, die dem öffentlichen Park zugewandt sind, soll eine hohe Wohnqualität gewährleistet werden. Nach § 6 Abs. 7 BauO Bln lösen die vor der Außenwand eines Gebäudes vortretenden Bauteile wie Balkone, Erker und Veranden keine Abstandflächen aus, so daß hieraus keine bauordnungsrechtlichen Probleme erwachsen. Die Anordnung der Zulässigkeit der Balkone und Terrassen sichert jedoch die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ebenso wie die gestalterische und funktionelle Qualität der Bebauung.

7. Die zur Bouchéstraße, Elsenstraße und zur Heidelberger Straße führenden Luftgeschosse müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50m freihalten

Die Durchfahrtshöhe der zur Bouchéstraße, Elsenstraße und Heidelberger Straße führenden Luftgeschosse wird durch die erforderliche Durchfahrtshöhe von 3,50 m und -breite von 3,00 m für die Feuerwehr bestimmt.

IV. Weitere Arten der Nutzung

8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
(Katalog 4.3.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, um in den Hofbereichen eine Grün- und Freiflächengestaltung und damit eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
(Katalog 4.17.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Durch das hohe Defizit an Sport-, Spiel- und Freiflächen im Plangebiet und dessen Umfeld ist eine Doppelnutzung der geplanten Sportanlagen und der geplanten Sporthallen vorgesehen.

Eine Doppelnutzung der sonst überwiegend in den Vormittagsstunden genutzten Anlagen ist zur Verbesserung des Sport- und Spielangebots sowie zur Erhöhung der Auslastung der Sportanlagen sinnvoll.

10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Katalog 4.10)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Baulastträger für diese Flächen ist das Straßen- und Grünflächenamt. Ihm obliegen die verkehrstechnischen Belange und die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Anpassungen; darüberhinaus dürfen notwendige Veränderungen der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

V. Immissionsschutz

- 11. “Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (S_{ox}), Stickstoffoxid (N_{ox}) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.“**

(Katalog 5.1.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Aus ökologischen und umweltbedingten Gesichtspunkten wird zur Reduzierung der Schadstoffemissionen (Ablösung der vorhandenen Kohleheizungen) eine Beheizung überwiegend mit Gaseinsatz angestrebt. Das Gebiet liegt gemäß FNP Berlin im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Dem wird durch die textliche Festsetzung Rechnung getragen.

VI. Grünfestsetzungen

- 13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter die sen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muß mindestens 0,80 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.**

(Katalog 6.3.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB, § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Schaffung gesunder Lebensverhältnisse sowie der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards ist die Festsetzung einer Bodendeckung von 0,80 m auf der Tiefgarage erforderlich.

- 14. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für den eingeschossigen Baukörper und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist für den viergeschossigen Baukörper nur ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.**

(in Anlehnung an Katalog 6.12.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Festsetzung dient der Einfügung des geplanten eingeschossigen hofseitig eingeordneten Baukörpers sowie des viergeschossigen parkzugewandten Baukörpers in die vorhandene Freiraumstruktur und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Blickbeziehungen für direkte Anwohner, auf die sich das Vorhandensein eines eingeschossigen Baukörpers (Kaufmarktes) störend auswirkt, werden durch ein begrüntes Dach aufgewertet.

Außerdem soll die Herabzonierung der Geschossigkeit des viergeschossigen Baukörpers zum Park hin durch die Festsetzung eines Flachdaches deutlich hervorgehoben werden. Somit wird ein behutsamer Übergang zwischen der fünfgeschossigen Umgebungsbebauung und der geplanten öffentlichen Parkanlage geschaffen. Das begrünte Flachdach oder flach geneigte Dach wirkt vermittelnd zwischen den angrenzenden Wohngebäuden und der öffentlichen Parkanlage. Da extensiv begrünte Dächer wesentlich kostensparender und weniger pflegeintensiv als intensiv gepflegte Dächer sind und eine unzumutbare Härten für die Eigentümer vermieden werden sollten, wird diese Begrünungsart festgesetzt.

Außerdem dient die Dachbegrünung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

- 16. Die Fläche A ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.**

(Katalog 7.3.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Sicherung der auf der Fläche A befindlichen öffentlichen Leitungen hat eine besondere Hinweisfunktion. Da sich unter den Leitungen auch Gasleitungen befinden, soll sichergestellt werden, daß durch die Gestaltung des Vorbereichs der Jugendfreizeitanlage und der Bibliothek die Existenz der Leitungen dahingehend berücksichtigt wird, daß ein technisch erforderlicher Zugriff möglich bleibt.

Hinweise

- 1. Es wird empfohlen, die geschlossenen Giebelflächen der bestehenden Gebäude Seitenflügel Elsenstraße 38 (Flurstück 95), Quergebäude Elsenstraße 40 (Flurstück 93) , Turnhalle (Flurstück 188) und Quergebäude Elsenstraße 37 (Flurstück 97) mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.**

(Katalog 6.11.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 und Abs. 3 Nr. 1 NatSchGBln

Die Fassadenbegrünung dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Ebenfalls wird durch die Fassadenbegrünung die Aufenthaltsqualität auf der Schulfläche verbessert.

- 2. Es wird empfohlen, auf den Flächen für den Gemeinbedarf die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(in Anlehnung Katalog 6.17.)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln

Die Empfehlung dient dem Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Flächen mit Befestigungen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau sind unversiegelt und somit versickerungsfähig, damit bleiben der Wasserkreislauf und das Bodenleben gesichert.

- 3. Es wird empfohlen, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten.**

Die Empfehlung dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 sowie der Empfehlungen Nr. 1 und 3 wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Die Hinweise sind Bestandteil des Bebauungsplanes . Obwohl sie keinen Rechtsnormcharakter haben, sind sie den einzelnen Fachämtern bei der Investitionsmittelbeantragung dienlich, um Maßnahmen zu sichern, die für den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse von Nutzen sind.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände

Der Bebauungsplan bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen für im Gebiet wohnende Menschen.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes kann eine höhere Qualität der Schulversorgung gewährleistet werden. Der Schulstandort wird attraktiver in seiner Funktionalität und in seiner Gestaltung. Die geplanten Sportanlagen sollen auch für eine außerschulische Nutzung zur Verfügung stehen. Damit ist es möglich, das Freizeitangebot zu verbessern.

Die bestehenden Wohngebäude, abgesehen von der Hinterhofbebauung, sind planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Lärmimmissionen durch den Schulstandort auf das allgemeine Wohngebiet sollen durch eine sinnvolle Anordnung der einzelnen Sportanlagen gering gehalten werden. Die Anordnung der Sporthalle an der Bouchéstraße soll der Abschirmung der Wohnbebauung in der Bouchéstraße vor den lärmintensiveren Bereichen dienen.

Mit dem Neubau der Jugendfreizeitstätte und der Bibliothek wird für die Bewohner des Ortsteiles Alt-Treptow das kulturelle Freizeitangebot verbessert. Mit der Schaffung des „Wildenbruchparkes“ werden zusätzliche Erholungsmöglichkeiten geschaffen.

Die Einordnung eines Kaufmarktes in der Elsenstraße soll zur Verbesserung der Versorgung des Gebietes beitragen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der durch die Baumaßnahme verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV - 12 soweit ausgeglichen werden, daß keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild neu gestaltet wird.

Durch die Umsetzung der getroffenen textlichen Festsetzungen und Empfehlungen kann eine ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

Mit der textlichen Festsetzung für die zu verwendenden Brennstoffe (Textliche Festsetzung, Nr 4) wird dem im FNP Berlin ausgewiesenen Gebiet für Luftreinhaltung Rechnung getragen.

Altlastensanierung:

Wegen der zum Teil stark auffälligen Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen müssen bei den jeweiligen geplanten Nutzungen die vom Gesundheitsamt für notwendig erachteten vorsorglichen Sicherungsmaßnahmen/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden (Überschichtung unbebauter/unversiegelter Flächen mit nachweislich schadstofffreiem Bodenmaterial, Bodenaustausch etc. je nach Kennzeichnung und Nutzung s. Pkt. 1.6.).

Verkehr:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird auf die verkehrliche Situation auf den angrenzenden Straßen keine nennenswerten Auswirkungen haben, da auf der Fläche der allgemeinen Wohngebiete vorwiegend eine Bestandssicherung erfolgt und auch der Schulstandort bereits existiert. Durch die öffentliche Parkanlage und den öffentlichen Spielplatz wird kein zusätzlicher Verkehr verursacht. Die Jugendfreizeitstätte und die Bibliothek dienen lediglich der örtlichen Versorgung der Anwohner.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan entstehen Kosten für die Schulerweiterung, den Neubau der zu dem Schulstandort gehörigen gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, den Neubau der Jugendfreizeitstätte und Bibliothek, die Herstellung der öffentlichen Parkanlage sowie für den dafür notwendig werdenden Grunderwerb.

Der Neubau einer Sporthalle, die Anlage von Sportanlagen und Freiflächen sowie die geplanten Erweiterungsmaßnahmen für das 1. Gymnasium Wildenbruchstraße sind mit einer Summe von ca. 11 Mio. DM Bestandteil der bezirklichen Investitionsplanung 1999 – 2003.

In der bezirklichen Investitionsplanung sind außerdem die Kosten für den Grunderwerb der erforderlichen Flächen für den Schulstandort mit 12 Mio. DM enthalten. Diese Maßnahme ist weiterhin Bestandteil der überbezirklichen Dringlichkeitsliste der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport.

Die Jugendfreizeitstätte und die Bibliothek wurden bereits realisiert.

Die Herstellung des Wildenbruchparkes mit ca. 1,9 Mio DM sowie die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb sind in die bezirkliche Investitionsplanung 2000 - 2004 einzustellen.

Zahlungen für den eventuellen Kauf bzw. die Entschädigung von Grundstücken fallen mindestens in Höhe des Verkehrswertes an. Auf Grundlage der Wertermittlung des Vermessungsamtes für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen privaten Grundstücke ca. 3,8 Mio. DM (davon für Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) ca. 1,9 Mio. DM und für Grundstücke privater Eigentümer ca. 1,9 Mio. DM).

IV Verfahren

Aufstellungsbeschluß:	29/92 vom 31.03.92
Veröffentlichung im Amtsblatt:	Nr. 28 vom 29.05.92
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	06.12.93 bis 07.01.94
(Veröffentlichung am 04.12.1993 in der Berliner Zeitung, dem Tagesspiegel und der Berliner Morgenpost)	

Öffentliche Darlegung und Erörterungsveranstaltung

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf XV - 12 wurde vom 06. bis 13.12.1993 im 1. Gymnasium Treptow, Wildenbruchstr. 53 sowie vom 14.12.93 bis 07.01.94 im Bezirksamt Treptow, Abt. Bau- und Wohnungswesen - Stadtplanungsamt, Rudower Chaussee 4, Haus 7, durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 13.12.93 eine Erörterungsveranstaltung statt, die von 7 Bürgern besucht wurde (siehe Protokoll). Die mündlich vorgetragenen Äußerungen wurden im Protokoll festgehalten und schließen gleichwertig mit den schriftlich eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung des Ergebnisses ein. Ca. 65 Personen besuchten die Ausstellung der Vorentwürfe zum Bebauungsplan XV - 12 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, wobei 5 Personen schriftliche Anregungen und Hinweise äußerten.

Beschluß zur Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses (u.a.Geltungsbereichsänderung):

62/94 vom 17.05.1994

Veröffentlichung der Geltungsbereichsänderung im Amtsblatt:

Nr. 38 vom 05.08.1994

Information der zuständigen Senatsabteilungen:

06.06.94

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

08. August 1994 - 25. September 1994

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches wurden 39 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf XV-12 gebeten. Zur Information erhielten die TÖB mit Anschreiben vom 27.07.94 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung. Als Termin der Stellungnahme galt der 25.09.94.

Insgesamt gingen 28 Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden. Für die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange, die sich nicht äußerten, wird davon ausgegangen, daß sie mit dem Planentwurf einverstanden sind. In den eingegangenen Stellungnahmen äußerten 5 Behörden bzw. Stellen Bedenken zu dem Bebauungsplanvorentwurf. 10 Behörden bzw. Stellen gaben Anregungen und Hinweise.

Von 13 Behörden bzw. Stellen wurden keine Bedenken geäußert oder Hinweise und Anregungen gegeben.

Innerhalb des Verfahrens wurden außerdem 14 Fachämtern des Bezirksamtes Treptow die Unterlagen zur Information übersandt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgten Abstimmungen mit den Ämtern der Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umwelt.

Beschluß zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

57/96 vom 14.05.1996

Information der zuständigen Senatsabteilungen:

03.06.1996

Beschluß über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes:

41/97 vom 08.04.1997

Bekanntmachung im Amtsblatt:

18.04.1997

Veröffentlichung in den Tageszeitungen

Berliner Zeitung:

18.04.1997

Tagesspiegel, Berliner Morgenpost:

19.04.1997

Öffentliche Auslegung:

28.04.1997 bis 30.05.1997

Verfahren

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-12 im Ortsteil Alt-Treptow fand in der Zeit vom 28. April bis 30. Mai 1997 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden vorher von der Auslegung benachrichtigt.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XV-12 vom 7.4.97 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis.
Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Städtebauliches Ziel des ausgelegten Entwurfes:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung

- einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“
- einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“
- allgemeiner Wohngebiete
- einer öffentlichen Parkanlage
- eines öffentlichen Spielplatzes
- Straßenverkehrsfläche

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift zu bringen.

Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einzubeziehen.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-12 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 28. April bis zum 30. Mai 1997 von 10 Bürgern und 2 Trägern öffentlicher Belange besucht.

Drei schriftliche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf gingen in dieser Zeit ein.

Beschluß über die Auswertung der öffentlichen Auslegung: 105/98 vom 08.12.1998

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung und die Weiterleitung des Entwurfes zum Bebauungsplan XV-12 an die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) zur Beschlußfassung wurde vom Bezirksamt Treptow am 08.12.1998 als Bezirksamtsvorlage Nr. 105/98 beschlossen.

Das Bezirksamt Treptow stimmte dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.04.97 und seiner Begründung zu und legte diese der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlußfassung vor.

Die BVV Treptow von Berlin hat auf ihrer Sitzung am 24.02.1999 unter Beschluß-Nr. III/1582 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschlossen, sowie dem Bebauungsplan XV-12 vom 07.04.97, der Begründung sowie der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Information der Bezirksverordnetenversammlung

Die Information der BVV zum Bebauungsplan XV-12 erfolgte zum Aufstellungsbeschluß am 29.04.92, zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 31.08.94, zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 31.08.94, zur Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 22.05.96 und über die öffentliche Auslegung am 23.04.97.

Überprüfung des Bebauungsplanentwurfs XV-12 im Anzeigeverfahren nach § 4 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II vom 08.04.1999 – 07.06.1999

Im Ergebnis dessen ergaben sich folgende inhaltliche Änderungen für den Bebauungsplanentwurf XV-12:

1. Die Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sporthalle“ wird geändert in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Die Knotenlinie zur Abgrenzung der Sporthalle entfällt.

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ beinhaltet auch die gedeckten und ungedeckten Sportanlagen (Sporthalle und Freiflächen), die zu dem Schulstandort gehören. Da die Einordnung der Sporthalle flächenmäßig nur in dem Baufenster Bouchéstraße 72-73 möglich ist, ist eine Unterteilung der Gemeinbedarfsfläche mittels Knotenlinie in unterschiedliche Zweckbestimmungen nicht erforderlich.

Bei den auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ eingetragenen Baufeldern handelt es sich um Baukörperausweisungen, daher entfällt die Eintragung der Grundflächen (GR). Die Geschoßflächen (GF) sind aufgrund der Höhenangaben entbehrlich.

2. Die Knotenlinie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entfällt und damit auch die Ausweisung der Grundfläche (GR).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine durchgehende Baukörperausweisung erfolgt. Die bebaubare Grundfläche wird durch die Baulinien und Baugrenzen eindeutig bestimmt. Die Eintragung einer Grundfläche entfällt daher und damit auch die Knotenlinie.

3. Die Ausweisung der Geschossigkeit innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeitstätte und Bibliothek“ wurde von „I-II“ auf „II“ geändert.

Die Ausweisung der Geschossigkeit mit einem Mindestmaß von einem Geschoß ist überflüssig. Daher wurde die Ausweisung der Geschossigkeit auf „II“ als Höchstmaß geändert.

4. Textliche Festsetzungen:.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5** entfällt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch u.a. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine Einschränkung dieser Regelung wäre eine Ungleichbehandlung gegenüber den benachbarten Grundstücken und soll vermieden werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 12** ist nach der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung (Änderung der Bauordnung ab 1.11.97) und der Berliner Lärmkarte entbehrlich.

Die **textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 9** werden redaktionell berichtigt. Sie werden dem Wortlaut der Musterfestsetzungen gemäß Handbuch der Verbindlichen Bauleitplanung angepaßt. Der in der textlichen Festsetzung Nr. 3 für das allgemeine Wohngebiet WA 3 enthaltene Ausschluss der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der BauNVO genannten Nutzungen wird auf die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO beschränkt, da ansonsten ein reines Wohngebiet entstehen würde. Dies ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und planerisch nicht gewollt.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 bezieht sich auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Die **textliche Festsetzung Nr. 14** wird ergänzt und lautet jetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für den eingeschossigen Baukörper und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist für den viergeschossigen Baukörper nur ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.“

Die Festsetzung dient der Einfügung des geplanten eingeschossigen hofseitig eingeordneten Baukörpers sowie des viergeschossigen parkzugewandten Baukörpers in die vorhandene Freiraumstruktur und somit der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Blickbeziehungen für direkte Anwohner, auf die sich das Vorhandensein eines eingeschossigen Baukörpers (Kaufmarktes) störend auswirkt, werden durch ein begrüntes Dach aufgewertet.

Außerdem soll die Herabzonierung der Geschossigkeit des viergeschossigen Baukörpers zum Park hin durch die Festsetzung eines Flachdaches deutlich hervorgehoben werden. Somit wird ein behutsamer Übergang zwischen der fünfgeschossigen Umgebungsbebauung und der geplanten öffentlichen Parkanlage geschaffen. Das begrünte Flachdach oder flach geneigte Dach wirkt vermittelnd zwischen den angrenzenden Wohngebäuden und der öffentlichen Parkanlage.

Da extensiv begrünte Dächer wesentlich kostensparender und weniger pflegeintensiv als intensiv gepflegte Dächer sind und eine unzumutbare Härte für die Eigentümer vermieden werden sollte, wird diese Begrünungsart festgesetzt. Außerdem dient die Dachbegrünung dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die **textliche Festsetzung Nr. 15** entfällt, da sie nicht dem erforderlichen Bestimmtheitsgebot gemäß § 1 Abs. 1 BauGB entspricht. Auch durch die Änderung der textlichen Festsetzung unter der Maßgabe der Kostenzuordnung wäre gemäß SenBauWohnV II E das Erreichen des erforderlichen Bestimmtheitsgebots nicht gegeben. Mit der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff im allgemeinen Wohngebiet WA 3 analog dem Eingriff im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gewährleistet. Die textliche Festsetzung Nr. 15 ist daher nicht mehr erforderlich. Damit entfällt auf der Planzeichnung auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Parkanlage, die zur Umsetzung der textlichen Festsetzung vorgesehen war.

5. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XV- 12 wurde entsprechend den Beanstandungen und der Hinweise der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung II überarbeitet.

Im Ergebnis der Überprüfung des Bebauungsplanes im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 4 Abs. 4 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Zeit vom 08.04.1999 – 07.06.1999 wurde eine erneute öffentliche Auslegung aus verfahrensmäßigen Gründen (Überschreitung der wöchentlichen Arbeitszeit bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) erforderlich.

- Veröffentlichung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 59 vom 12.11.99
- Veröffentlichung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Berliner Zeitung , im Tagesspiegel und der Berliner Morgenpost am 12.11.99

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.11.1999 – 21.12.1999

Verfahren

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 AGBauGB für den Bebauungsplanentwurf XV-12 im Bezirk Treptow, Ortsteil Alt-Treptow fand in der Zeit vom 22. November 1999 – 21. Dezember 1999 im Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt - Stadtplanungsamt - statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht.

Ausgelegte Planunterlagen:

Entwurf zum Bebauungsplan XV-12 vom 07.04.1999 mit den Ergänzungen und Änderungen vom 01.11.99 und 11.11.99 einschließlich Begründung und Grundstücksverzeichnis.
Alle anderen Unterlagen konnten eingesehen werden.

Städtebauliches Ziel des ausgelegten Entwurfes:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung

- einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“
- allgemeiner Wohngebiete
- einer öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Spielplatzes
- einer Jugendfreizeitstätte und Bibliothek
- Straßenverkehrsfläche

Während der Auslegungsfrist hatten die Bürger, Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Möglichkeit Anregungen vorzubringen.

Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 6 BauGB einzubeziehen.

Die erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan XV-12 wurde in der offiziellen Auslegungsfrist vom 22. November 1999 – 21. Dezember 1999 von 10 Bürgern und einem Träger öffentlicher Belange besucht.

Während der Auslegungsfrist wurden keine schriftlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Der Änderung der Bezeichnung des Ortsteils Treptow in Ortsteil Alt-Treptow wurde durch eine redaktionelle Änderung der Ortsteilbezeichnung in der Begründung zum Bebauungsplan und der Planzeichnung Rechnung getragen. Dadurch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, die Abwägung und die Anstoßwirkung der erneuten öffentlichen Auslegung.

Des weiteren wurde als redaktionelle Ergänzung das Denkmalsensemble Schulkomplex Bouchéstraße 75-76 und Wildenbruchstraße 53-54 sowie die einzelnen Baudenkmäler Bouchéstraße 75-76 und die Turnhalle Wildenbruchstraße 53-54 nachrichtlich übernommen.

- BA-Beschluß Nr.über die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung und Weiterleitung dieses Entwurfes zum Bebauungsplan XV-12 zur BVV zur Beschlußfassung:
- BVV-Beschluß Nr. über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung, den Entwurf des Bebauungsplans XV-12 vom 7.4.1997 mit den Ergänzungen und Änderungen vom 1.11.1999 und der Begründung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 BezVG und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XV-12 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

V Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).
- Bauordnung für Berlin (BauO Bln) i.d.F. vom 03. September 1997 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 594)
- Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) vom 8. Dezember 1976 (GVBl. I S. 2735), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 19. Juni 1997 (GVBl. S. 320).
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) i.d.F. vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Art. IX des Gesetzes vom 22. Juli 1999 (GVBl. S. 422/430).
- Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) i.d.F. vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302/472), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 2. Juni 1999 (GVBl. S. 192).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S.2994)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) i.d.F. vom 10. Juli 1999 (GVBl. S. 390).

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Treptow von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umwelt

.....
Bezirksstadtrat

.....
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Anhang

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa rugosa	Apfel-Rose
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe
„Veitchii“	

Pflanzen für Dachbegrünung

Bromus erectus	Aufrechte Trespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Dianthus arenarius	Sandnelke
Festuca ovina spec.	Schafschwingel
Poa spec.	Rispengras
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sempervivum tectorum	Dachwurz
Thymus serpyllum	Thymian

