

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b2– 6144/8-16a/III-08

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan 8-16a**

**vom 29.10.2013 mit Deckblatt vom 24.9.2014**

(„Clay-Oberschule.“)

für die Grundstücke Köpenicker Straße 45, Neudecker Weg 14 / 22, die Straße 18S und die August-Froehlich-Straße sowie für die Köpenicker Straße zwischen August-Froehlich-Straße und Straße 18S

im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>5</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	8
2.7	Altlasten	9
2.8	Denkmalschutz	9
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>11</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.3	Landschafts- Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94)	12
3.4	Verordnung und Richtwerte über Schularten und Bildungsgänge	13
3.5	Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit sozialen Einrichtungen - Versorgung mit Schulen und Sportflächen (StEP1)	13
3.6	Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe (EpB) / Masterplan Industriestadt Berlin 2010 - 2020	13
3.7	Stadtentwicklungsplan Verkehr Planung 2025	14
3.8	Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin	14
3.9	Stadtentwicklungsplan Klima	15
3.10	Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan 2015 - 2018	16
3.11	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
<b>4</b>	<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>17</b>
4.1	Flächenbeanspruchung	18
4.2	Alternative Standorte	19
4.3	Entwurfsüberlegungen	19
4.4	Art des Verfahrens	20
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b>	<b>22</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b>	<b>22</b>

<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>23</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>24</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung	25
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4	Immissionsschutz / Klimaschutz	27
3.5	Verkehrsflächen	28
3.6	Grünfestsetzungen	29
3.7	Sonstige Festsetzungen	30
3.8	Nachrichtliche Übernahmen	30
<b>4</b>	<b>Abwägung von Stellungnahmen</b>	<b>31</b>
4.1	Mitteilungsverfahren	31
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	31
4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB	32
4.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	42
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	61
4.6	Erste Rechtskontrolle	65
4.7	Sonstige Änderungen nach der ersten Rechtskontrolle	67
4.8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs3 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB	68
4.9	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs3 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB	69
<b>5</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>70</b>
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>71</b>
<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>71</b>
1.1	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	71
1.2	Boden	72
1.3	Luft	74
1.4	Menschen	76
1.5	Tiere	76
1.6	Pflanzen	77
<b>2</b>	<b>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b>	<b>77</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b>	<b>77</b>
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	78
3.2	Maßnahmen, deren Finanzierung bereits erfolgt ist	79
3.3	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	79
<b>4</b>	<b>Weitere Auswirkungen</b>	<b>80</b>

<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>81</b>
1	Altverfahren	81
2	Mitteilung der Planungsabsicht	81
3	Verfahren gem. § 6 oder § 7(1) AGBauGB	81
4	Aufstellungsbeschluss	81
5	Bekanntmachung über den Beschluss	81
6	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB	82
7	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	82
8	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	82
9	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	82
10	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	83
11	Erste Anzeige des Bebauungsplanes	83
12	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) i.V. mit § 4 (2) BauGB	83
13	Erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) i.V. mit § 3 (2) BauGB	83
14	Erneute Anzeige des Bebauungsplanes	84
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>85</b>
<b>VII</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>86</b>
<b>VIII</b>	<b>RASTERLÄRMKARTEN</b>	<b>87</b>

# **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Vom Bezirksamt Neukölln wurde am 5.10.2010 beschlossen, den Neubau der Clay-Oberschule auf dem landeseigenen Grundstück am Neudecker Weg zu realisieren. Der Bebauungsplan 8-16a soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung einer gewerblichen Brachfläche zu einer Fläche für Gemeinbedarf für eine integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe, mit Sporthalle schaffen. Der langjährige, ursprünglich nur für zehn Jahre vorgesehene Standort des Ersatzschulgebäudes am Bildhauerweg ist mit einer Fläche von ca. 2,4 ha für ca. 1.200 Schüler zu klein. Es fehlen insbesondere ausreichende Freiflächen sowie Sportflächen. (Näheres zur Standortprüfung unter I 4.2).

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das für den Schulneubau vorgesehene ca. 3,6 ha große Gelände befindet sich an der östlichen Bezirksgrenze des Ortsteils Rudow. Es liegt in einem Übergangsbereich zwischen verschiedenen Rudower Wohnquartieren, dem Industrie- / Gewerbegebiet zwischen Kanalstraße und Teltowkanal, Kleingärten sowie - im Nachbarbezirk Treptow-Köpenick – Erholungs- und Siedlungsflächen des Ortsteils Altglienicke. Nördlich des Teltowkanals und der parallel hierzu verlaufenden Autobahn A 113 befindet sich der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Berlin Adlershof.

Durch die nahegelegenen drei verschiedenen Buslinien ist das Plangebiet an den etwa zwei Kilometer entfernten Rudower Ortskern und die dort endende U-Bahnlinie 7 angebunden.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Neudecker Weg 14 / 22, Köpenicker Straße 45, einen Abschnitt der Köpenicker Straße, die Straße 18S und die August-Froehlich-Straße im Ortsteil Rudow.

Das fast 36.000 m<sup>2</sup> große Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 8-16a befindet sich, ebenso wie die angrenzenden Straßen, im Eigen-

tum des Landes Berlin. Die Herauslösung des Grundstücks Neudecker Weg / August-Froehlich-Straße aus dem Treuhandvermögen des Liegenschaftsfonds Berlin als Ersatzstandort für die Clayschule erfolgte mit Besitzeinweisung zum 1. März 2011.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### Bestandssituation im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs 8-16a befanden sich auf dem fast vollständig versiegelten Gelände Abstellplätze für Fahrzeuge und Container, ein Imbiss sowie drei leerstehende Gebäude. Eines dieser Gebäude wurde vom Landesdenkmalamt auf seine Schutzwürdigkeit hin überprüft, da es sich um eine Wirtschaftsbaracke eines Zwangarbeiterlagers aus den 1940er Jahren handelt. (Näheres siehe unter I 2.8). Der auf der nördlichen Teilfläche befindliche Imbiss wird weiterhin genutzt. Das übrige Grundstück wurde zwischenzeitlich entsiegelt und eingezäunt.

Das für den Neubau der Schule vorgesehene Gelände wurde zuletzt zwischen den 1950er Jahren bis 2001 als Materialdepot der ehemals an der Kanalstraße und Köpenicker Straße 26 angesiedelten Eternitfabrik (einem rund 250.000 m<sup>2</sup> großen Gelände) am Teltowkanal mit dem Hafen Rudow Ost genutzt.

### Bestandssituation außerhalb des Plangebiets

Das Gelände ist von sehr unterschiedlichen Nutzungen umgeben.

In der ehemaligen Industrieanlage aus dem Jahr 1929, *nördlich* an das Plangebiet angrenzend, wurden Baumaterialien aus Asbestzement hergestellt. Aufgrund der „Erkenntnis der Gesundheitsgefährdung durch Asbest“ wurde die Produktion nach 1980 sukzessive reduziert, bis die Fabrik im Juni 2001 geschlossen wurde. Auf dem Gelände entstehen seit 2012 großflächige Logistik- und Speditionshallen.

Unmittelbar angrenzend, ebenfalls im *Norden*, befindet sich seit 2003 / 2004 ein Holzheizkraftwerk (HHWK; Näheres hierzu unter IV 1.3).

Die beiden benachbarten, nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser an der Köpenicker Straße 31-33A für ehemalige Werksmitarbeiter befinden sich in Privateigentum und dienen Wohnzwecken.

Auf den (*nord-)*östlich angrenzenden Grundstücken Neudecker Weg 6 und Köpenicker Straße 26 (ehemals 23 und 26) wird seit 2009 ein Nutzfahrzeugzentrum mit Werkstatt sowie eine Handelsfläche für Autos mit einem Verkaufspavillon betrieben.

Östlich angrenzend verläuft die Grenze zum Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Altglienicke, wo sich Grünflächen des Grünzuges entlang des Mauerweges, die in Hochlage verlaufende Trasse der Bundesautobahn A 113 sowie Kleingärten, Wohn- und Gewerbenutzungen befinden.

Im *Süden*, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Neudecker Wegs, befindet sich ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern, eine konfessionelle Kindertagesstätte mit angrenzenden Einfamilienhausgebieten. Dahinter liegt die öffentliche Grünanlage „Rudower Höhe“, die mit dem, im Zuge des Autobahnbaus der BAB 113, entstandenen großflächigen Landschaftspark Rudow-Altglienicke verbunden ist.

Hier wurde ein ungefähr 450 m langer, nach 1961 errichteter DDR-Grenzmauerabschnitt – „Hinterlandmauer und -zaun“ erhalten und in den Landschaftspark integriert. Er steht als historisches Erbe der Nachkriegszeit seit 2001 unter Denkmalschutz.

Die Rudower Höhe war in der Nachkriegszeit ein ca. 70 m hoher Trümmerberg, der zu einem Naherholungsgebiet umgestaltet wurde. In südlicher Verlängerung der August-Froehlich-Straße befindet sich an der Werderlake einer der Eingangsbereiche. In unmittelbarer Nähe liegt auch der Priesterpfuhl, der als Naturdenkmal gilt.

Im *Westen* zwischen der Köpenicker Straße und dem Neudecker Weg liegt an der August-Froehlich-Straße die Kleingartenanlage „Neues Heim“, westlich daran angrenzend sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich die großflächigen Rudower Einfamilienhausgebiete.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

### **Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan**

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BauOBln 1958 – und in Verbindung mit den förmlich festgesetzten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch weiter gilt, trifft für den Geltungsbereich folgende Ausweisungen:

Der Baunutzungsplan weist die Grundstücke innerhalb des Plangebiets als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 aus. Es gilt die geschlossene Bauweise, eine Bebauungstiefe ist nicht ausgewiesen.

## **Förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich förmlich festgestellte (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien vom 3.10.1935, 5.4.1907 und 10.2.1905. Bestehende Straßen- und Baufluchtlinien innerhalb des Gemeinbedarfsgrundstücks, die bislang keine Funktion erfüllen, werden durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben, die Straßenfluchtlinien entlang des Köpenicker Weges und des Neudecker Weges durch Straßenbegrenzungslinien ersetzt.

### **2.5 Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die drei den Geltungsbereich begrenzenden öffentlichen Straßen Neudecker Weg, Köpenicker Straße und August-Froehlich-Straße. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 162 mit Halt im Neudecker Weg und direktem Anschluss zu dem ca. 1,5 km entfernten U-Bahnhof Rudow derzeit am günstigsten, so dass die Haupterschließung für den Eingangsbereich der Schule von Süden erfolgen sollte.

Die geplante Sporthalle im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wäre über die Köpenicker Straße bzw. die August-Froehlich-Straße zu erschließen.

Über den Neudecker Weg erfolgt eine Anbindung an die Rudower Chaussee und damit zugleich an die Wohngebiete im benachbarten Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Anschlussstellen Adlershof und Stubenrauchstraße der Bundesautobahn A 113 befinden sich jeweils in ungefähr zwei Kilometer Entfernung. Der Neudecker Weg als Teil des übergeordneten Straßennetzes, Verbindungsstufe III (örtliche Straßenverbindung) und die August-Froehlich-Straße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) stellen eine Umfahrungsmöglichkeit dar und sind zugleich Bestandteil der Erschließung des nördlich angrenzenden Industrie- / Gewerbegebiets Kanalstraße.

### **2.6 Technische Infrastruktur**

Die Abwasserversorgung (Regen- /Schmutzwassertrennung) sowie die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom, Fernwärme und der Telekommunikation ist möglich. Die Abwasserleitungen vom östlich angrenzenden Nachbargrundstück wurden zwischenzeitlich getrennt.

Im Rahmen der Bauvorbereitung erfolgten bereits großflächige Maßnahmen zur Entsigelung des Bodens sowie eine temporäre Anlegung von Sickerrigolen für die Re-

genentwässerung, die bei Ausführung der Baumaßnahmen entsprechend geändert werden.

Ausschließlich auf der nordwestlich gelegenen Ecke des Geltungsbereichs an der Kreuzung Köpenicker Straße / August-Froehlich-Straße bleibt ein Hausanschluss- und Regenwasserschacht für die Regenentwässerungsanschlüsse der Wasserbetriebe erhalten. Dieser ist bei der Anordnung der Sporthalle zu berücksichtigen.

## **2.7 Altlasten**

Ein Teil des Planungsgebietes liegt auf Flächen, welche im Bodenbelastungskataster (BBK) auf den Grundstücken Neudecker Weg 14-22, (BBK Nr. 13674), Straße 18S, Nr. 9+10 (BBK Nr. 242) und Straße 18S, Nr. 25 (BBK Nr. 398) aufgeführt sind:

Die Flächen wurden vom Verdacht auf schädliche Veränderungen des Bodens oder Altlasten befreit. (Näheres hierzu siehe unter IV 1.2)

Im Rahmen einer Gebäudeschadstoffuntersuchung einer auf dem Gelände vorhandenen Baracke wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt (Näheres hierzu siehe unter I 2.8).

## **2.8 Denkmalschutz**

Vom Landesdenkmalamt Berlin (LDA) wurde mit Schreiben vom 28.5.2013 mitgeteilt, dass die Eintragung der sich auf dem Gelände Köpenicker Straße 39-45 befindlichen Wirtschaftsbaracke des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers Rudow in die Berliner Denkmalliste vollzogen wurde und das Objekt somit nachrichtlich als Baudenkmal zu übernehmen sei.

Zur Denkmalbedeutung wurde u. a. ausgeführt, dass die ehemalige Wirtschaftsbaracke das letzte erhaltene Gebäude des Zwangsarbeiterlagers Rudow sei. Sie wurde 1942 als modifizierter Typenbau („Fluko-Baracke“) erbaut und diente als Küche. Sie ist vollständig unterkellert und war ursprünglich ein Holzbau.

Das Zwangsarbeiterlager Rudow I-III wurde Februar 1941 bis Juni / August 1942 auf dem Gelände der Deutschen Asbest Zement AG von der Arbeitsgemeinschaft Rudow errichtet. Es zählte mit 20 Baracken für 1500 Insassen zu einem der großen Lager in Berlin. Die Arbeitsgemeinschaft war ein Zusammenschluss ortsansässiger und neu zugezogener Firmen, die in die Rüstungsproduktion integriert waren. Sie arbeiteten vor allem für die Luftkriegsrüstung.

Zunächst als Kriegsgefangenenlager genutzt, wurde es vermutlich im Juni 1942 zum Lager für ausländische Zwangsarbeiter und der Baubestand um weitere Funktionsgebäude (Wasch-, WC- und erstmals Krankenbaracken) ergänzt.

Zur Prüfung einer Integration in das Bauprojekt und zur Vergewisserung über Schadstoffe wurde eine Gebäudeschadstoffuntersuchung erforderlich. Der Untersuchungsbefund des Ingenieurbüros für Umweltschutztechnik (IFUT) vom 04.04.2013 ergab eine erhebliche Schadstoffbelastung. Das eingeschossige barackenartige Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 45 x 12 m. Es wurden Teile der Originalholzfassade, der Isolierpappe, der Glaswolle, der Innenwandverkleidung, und der Fußbodenplatten etc. auf krebserzeugende Gefahrenstoffe wie Asbest, Teer, Holzschutzmittel und lungengängiges K2- Fasermaterial analysiert. Eine Schadstoffsanierung würde den kompletten Rückbau des Gebäudes erfordern. Da die Baracke als Bauzeugnis mit ihren Original-Bauteilen nicht erhalten werden kann und nicht zu sanieren ist, wurde vom Hochbauamt empfohlen, die Baracke abzurechen und fachgerecht zu entsorgen.

Dem Abrissantrag des Hochbauamtes wurde von Seiten des Landesdenkmalamtes stattgegeben (siehe III 4.4, Landesdenkmalamt, 3. Stellungnahme LDA 14 vom 14.8.2013).

Die Baracke wurde Ende Oktober 2014 abgetragen. Ein Gebäuderelikt wurde fachgerecht geborgen (s. Fotodokumentation). Die Schadstoffbelastung ist hinsichtlich der Lagerung im Depot des Landesdenkmalamtes unbedenklich (s. Gutachten). Für einen Einbau in den Gedenkort der künftigen Schule muss im Planungsprozess ein Konzept erbracht werden.

Für die Erstellung eines Gedenkortes sollten Institutionen einbezogen werden, die Zwangsarbeit erforschen und Erfahrungen in der Vermittlung dieses Themas besitzen.

Das Bodengutachten vom 20.08.2013 ergab eine hohe Schadstoffbelastung der Böden, die bei der Ausschreibung zur archäologischen Grabung berücksichtigt wurde.

Für die Abriss-Dokumentation wurde das Büro Schulz + Drieschner beauftragt die Bestandserfassung und die Rückbaudokumentation in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) und dem Fachbereich Hochbau durchzuführen.

Der Aufbau und etwaige Fundstücke sollen als Grundlage für die spätere Interpretation der Nutzungsabläufe in der Wirtschaftsbaracke dienen (Näheres siehe unter III 4.4, Stellungnahmen LDA und UD). In dem Zwischenbericht vom 17.8.2014 wur-

den insbesondere die Spuren der Nutzung der ehemaligen Baracke als Küchengebäude mit dem Keller als große zusammenhängende Lagerhalle näher erläutert.

Da die Fläche des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wurde, beauftragte der Bezirk das Archäologiebüro archaeofakt um in enger Abstimmung mit den Rückbauarbeiten archäologische Grabungen möglichst baubegleitend durchzuführen.

Der Zwischenbericht der archäologischen Prospektion zum ehemaligen Zwangsarbeiterlager Rudow I bis III vom 22.9.2014 ergab Erkenntnisse über Strukturen der Lagerzeit auch außerhalb von Barackenstandorten. Ferner wurden Hinweise eines urgeschichtlichen Siedlungsbereichs der Römischen Kaiserzeit, eventuell auch der Bronzezeit festgestellt. Das Landesdenkmalamt beauftragte, die bronzezeitlichen Grabungsfunde vor Baubeginn- und die Überreste des Splitterschutzgrabens baubegleitend zu bergen.

Denkmalpflegerisches Ziel ist es, den Denkmalwert des Ortes trotz Neubau zu erhalten und die Forschungsergebnisse in die Wettbewerbsausschreibung einzubringen, um an der Schule eine aktive Gedenkkultur zu etablieren.

Eine auf dem ehemaligen Gelände der Eternitwerke unter Denkmalschutz stehende Kantine des benachbarten Grundstücks des Heizkraftwerks an der Köpenicker Straße (nördlich des Geltungsbereichs) wurde 2011 unter denkmalfachlichen Aspekten zu einem Verwaltungs- und Informationszentrum umgebaut. Das Vorhandensein gesundheitsschädlicher Baustoffe führte zum Rückbau des Bestandes und einem am Original orientierten Neubau. Für die nördlich angrenzenden ehemaligen Eternit-Hallen liegt eine denkmalrechtliche Genehmigung zum weitgehenden Rückbau vor.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B – Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg vom 31.3.2009, GVBl.S.182) stellt in seiner Festlegungskarte 1 den Geltungsbereich als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dar. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs.1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 Abs.1 Nr.2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.31), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und der unmittelbar angrenzenden Umgebung Gewerbliche Baufläche dar.

Mit Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB 17 vom 17.11.2010 wurde darauf hingewiesen, dass die Planinhalte aus den derzeitigen Darstellungen des FNP nicht entwickelbar sind. Dies mache eine FNP-Berichtigung erforderlich. Auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB sei eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich. Am 25.03.2014 wurde vom Senat von Berlin (Beschluss-Nr. S-1541/2014 die Abweichung vom Berliner Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung 8-16a (FNP-Berichtigung) beschlossen.

Nach Festsetzung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit einem Lagesymbol Schule statt gewerblicher Baufläche dargestellt.

### **3.3 Landschafts- Artenschutzprogramm Berlin (LaPro 94)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich des Artenschutzprogramms Berlin vom 19.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 28.6.2006 (ABl. Nr. 32 vom 7.7.2006, S.2350) trifft folgende Aussagen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz: Industrie und Gewerbe. (Bei Nutzungsänderung gem. FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen). Im Einzelnen: Sanierung von Altanlagen, Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Förderung Flächen sparender Bauweise, bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung).
- Biotop- und Artenschutz: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Im Einzelnen: Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna.
- Landschaftsbild: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Im Einzelnen: Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente wie begrünte Straßenräume.
- Erholung und Freiraumnutzung: Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren. Im Einzelnen: Entwicklung von Wegeverbindungen, Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption: Das Gelände ist nicht Bestandteil der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

### **3.4 Verordnung und Richtwerte über Schularten und Bildungsgänge**

Die Richtwerte für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur von 02/2011 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I A setzten für integrierte Sekundarschulen mit gymnasialer Oberstufe für die Berliner Bezirke mit überregionalem Einzugsbereich eine Frequenz von 25 Schüler/innen je Klasse bei 100 Schüler/innen pro Zug in der Sekundarstufe I und 12 Unterrichtsräumen je Zug in Sekundarstufe I und II fest. Die Verordnung über die Schularten und Bildungsgänge der Sekundarstufe I vom 31. März 2010 (GVBl S.175) regelt die Rahmenbedingungen zur Ausgestaltung der Schularten Integrierte Sekundarschule und Gymnasium in den Jahrgangsstufen 7 bis 10.

### **3.5 Stadtentwicklungsplan „Öffentliche Einrichtungen – Versorgung mit sozialen Einrichtungen - Versorgung mit Schulen und Sportflächen (StEP1)**

Auf die Anwendung der Aussagen des Stadtentwicklungsplans zur Versorgung mit Schulen und Sportflächen (StEP 1) vom 25.7.1995 zu den anrechenbaren Sportflächen pro Einwohner für gedeckte (0,34 m<sup>2</sup>) und ungedeckte (2,5 m<sup>2</sup>) Sportanlagen wird aufgrund der Unstimmigkeit hinsichtlich der ehemaligen Richtwerte und dem tatsächlichen Flächenbedarf mit Empfehlung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I A vom 8.4.2011 bis zum Beschluss über neue Richtwerte verzichtet.

### **3.6 Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe (EpB) / Masterplan Industriestadt Berlin 2010 - 2020**

Der **Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)** vom 25. Januar 2011 stellt das Gelände unter EpB-Gebiet 26 Kanalstraße (zwischen Teltowkanal und Kanalstraße) als Entwicklungsmaßnahme für die Aktivierung von Flächenpotential für den produktionsgeprägten Bereich dar. Darin wird der Standort im Stadtraum Süd-Ost Bezirk Neukölln mit einer Größe von insgesamt 49 ha als gewachsener Standort mit besonderer Erschließungsqualität und einem hohen Anteil verarbeitenden Gewerbes sowie größeren Unternehmen vorgestellt. Das Flächenpotential wird mit 11,7 ha angegeben mit besonderer Eignung für größere Produktionsbetriebe, Baugewerbe und Logistik.

Der **Masterplan Industriestadt Berlin 2010-2020** der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung setzt auf eine zukunftsfähige, moderne und sau-

bere Industrie als Wachstumsmotor der Wirtschaft. Besonders in den technologieintensiven Zukunftsindustrien im sogenannten MINT-Bereich Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft und Technik werden neue Arbeitsplätze entstehen. Der Masterplan setzt daher auf eine breite Förderung der entsprechenden Kompetenzen von der Schulzeit an. Bezüglich des zukunftsweisenden Denkens für den geplanten Standort der geplanten Clay-Oberschule ist in Verbindung mit dem „Aktionsfeld Fachkräfte“ des Masterplans zu berücksichtigen, dass insbesondere in Sekundarschulen mit Ihrem Werk-, Arbeits- und Technik-Unterricht und einer gymnasialen Oberstufe die Grundlagen vermittelt werden, die von späteren Fachkräften der Industrie- und Gewerbebetriebe gebraucht werden.

### **3.7 Stadtentwicklungsplan Verkehr Planung 2025**

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr (Senatsbeschluss vom 29.3.2011), Bestand und Planung, sind der Neudecker Weg als Teil des übergeordneten Straßennetzes mit Stufe III als „örtliche Straßenverbindung“ und die August-Froehlich-Straße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft.

Nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII A vom 1.12.2011 basieren die folgenden Angaben zur Verkehrsprognose auf der derzeit aktuellen Modelluntersuchung für das Prognosejahr 2025 der gemeinsamen Prognose der Länder Berlin und Brandenburg. Sie verstehen sich als durchschnittlich werktäglicher KFZ-Verkehr. Neudecker Weg: 15.000 Kfz pro 24 Std. werktags im Querschnitt (mit geschätztem 5% Lkw-Anteil > 3.5t). August-Froehlich-Straße: 5.000 Kfz pro 24 Std. werktags im Querschnitt (mit geschätztem 3% Lkw-Anteil > 3.5t). Kanalstraße: 6.000 Kfz pro 24 Std. werktags im Querschnitt (mit geschätztem 3% Lkw-Anteil > 3.5t).

### **3.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin**

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 7.6.2011 werden die Belange des Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005 – 2010 nicht berührt.

Mit dem Luftreinhalteplan 2011 - 2017 (Ausgabe 2012) wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin fortgeschrieben.

Das Ziel der Verbesserung der Luftqualität konnte gemäß des Entwurfs des Luftreinhalteplans in Berlin durch zahlreiche Maßnahmen in den letzten Jahren verbessert werden. Demzufolge werden die Konzentrationen der europäischen Luftwertgrenzwerte für die Schadstoffe Schwefeldioxid, Benzol, Kohlenmonoxid, die sehr kleinen

Partikel  $PM_{2,5}$  und für Schwermetalle im Feinstaub in Berlin bereits weit unterschritten. Ein starker Verursacher für eine hohe Luftbelastung ist der Berliner Straßenverkehr an Hauptverkehrsstraßen. Hier sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Reduzierung der Grenzwerte für Feinstaub ( $PM_{10}$ ) und Stickstoffdioxid ( $NO_2$ ) notwendig. Als wesentliche und wirksame Maßnahme hat sich an Straßen die Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf Tempo 30 bewährt.

Gemäß der Karte zur verkehrsbedingten Luftbelastung aus dem **Umweltatlas** vom September 2011 für  $PM_{10}$  (Feinstaub) und  $NO_2$  (Stickstoffdioxid) sind die Straßen im Bereich des Bebauungsplanentwurfs mit einem Indexwert von weniger als 1,20 als gering belastet eingestuft.

Ebenfalls als gering eingestuft wurden die  $NO_2$ -Konzentrationen in der Kartenebene Ist-Zustand 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020 Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und Trendrechnung für  $PM_{10}$  und  $NO_2$ .

### **3.9 Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) wurde erstellt, um die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des anstehenden Klimawandels zu sichern und negative Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Ein Schwerpunkt liegt hierbei auch auf der sogenannten Klimaanpassung – also der Anpassung der Stadtstruktur an die zu erwartenden Klimaveränderungen und zunehmenden Extremwetterereignisse (z.B. Hitzeperiode, Starkregen) sowie der stärkeren Betrachtung des Zusammenhangs zwischen Bebauungsstruktur und Mikroklima auf Quartiersebene.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im StEP Klima aufgeführten 12 Aktionsplan-Projektgebiete. Der Maßnahmenplan zu Bioklima stellt Flächenpotentiale zur Entsiegelung un bebauter Flächen dar. Konkrete Maßnahmen sollen auf Bauungs- und Landschaftsebene umgesetzt werden. Durch die geplanten Festsetzungen wurden bereits im Vorfeld Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeräumt und entsiegelt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 und Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindungen werden die Ziele des StEP Klima angemessen berücksichtigt.

Die Karte zur Klimafunktion des **Umweltatlas** von 2009 stellt für den betreffenden Rudower Bereich im Süden Berlins einen mittleren Kaltluftvolumenstrom mit Haupt-

strömung aus Süden dar. Dieser wird beeinflusst durch die Kaltluftentstehungsgebiete im Umland.

Der Geltungsbereich wird in der Karte zu den Planungshinweisen zum Stadtklima des Umweltatlas von 2009 als Siedlungsraum mit geringer, in Einzelfällen mäßiger bioklimatischer Belastung dargestellt mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung mit der Forderung keiner weiteren Verdichtung.

### **3.10 Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan 2015 - 2018**

Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vom 7.6.2011 werden die Belange der Lärminderungsplanung nicht berührt. Aufgrund des Heranrückens unterschiedlich sensibler Nutzungsarten wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB empfohlen, die Lärmprobleme durch ein Fachgutachten untersuchen zu lassen und im gegebenen Fall planungsrechtliche Regelungen zur Problembewältigung zu finden. Am 21.12.2011 wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das insbesondere Aussagen zu den Geräuschauswirkungen durch Gewerbelärm und Sportanlagen untersuchte. Mit der Ergänzung vom 21.2.2012, aktualisiert am 10.9.2014 flossen zusätzlich Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet ein.

### **3.11 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### **Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist südlich und westlich des Geltungsbereichs Allgemeine Wohngebiete mit der Baustufe II / 2 und einen kleinen Teil im Süden als Nichtbaugebiet aus. Der Geltungsbereich sowie die angrenzenden Grundstücke im Norden bis zum Teltowkanal und östlich bis zur Bezirksgrenze sind als reines Arbeitsgebiet mit der Baustufe 6 ausgewiesen.

#### **Bebauungsplanentwurf 8-16b**

Der 9.11.2004 aufgestellte Bebauungsplan 8-16 wurde mit Beschluss vom 5.5.2007 in die Bereiche 8-16a und 8-16b geteilt. Vorrangiges Planungsziel des nördlich angrenzenden Bebauungsplanentwurfs 8-16b ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets.

### **Bebauungsplanentwurf XIV-79b**

Der am 11.7.1977 aufgestellte und am 4.1.1989 in die Bereiche XIV-79a und XIV - 79b geteilte Bebauungsplanentwurf XIV-79 grenzt westlich der August-Froehlich-Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-16a. Der Bebauungsplanentwurf XIV-79b sieht die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Kleingartenkolonie Neues Heim sowie eine öffentliche Durchwegung mit Anbindung an die Kanalstraße, den Neudecker Weg und die August-Froehlich-Straße vor. Eine ursprünglich geplante Straßenerweiterung der August-Froehlich-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XIV-79b – zu Lasten der bestehenden Kleingartenanlage – wird nicht mehr weiterverfolgt; diese soll nunmehr durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-16a sichergestellt werden.

### **Bebauungsplan XIV-148**

In dem nordwestlich an den Geltungsbereich grenzenden festgesetzten Bebauungsplan XIV-148 vom 9.11.1972 wird zwischen der Kanalstraße und der Köpenicker Straße allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4, zweigeschossig, in offener Bauweise festgesetzt.

## **4 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die 1975 als integrierte Gesamtschule auf dem Grundstück Lipschitzallee 25 in Betrieb genommene Clay-Oberschule wurde aufgrund erheblicher baulicher Mängel nach 14 Jahren an dem dortigen Standort geschlossen und von der Gropiusstadt an den Bildhauerweg in den Ortsteil Rudow verlegt. Das für die Zwischennutzung in einfacher Leichtbauweise – unter Maßgabe einer 5-jährigen Nutzungsdauer – geschaffene Ersatzgebäude weist nach nunmehr über 25 Jahren gravierende Substanzschäden und energetische Missstände auf.

Das Gelände für dieses „Dauerprovisorium“ ist mit 2,4 ha für die ca. 1.200 Schüler/innen nach wie vor zu klein, es bietet keine Sport- und keine ausreichenden Freiflächen. Für die dringend erforderliche Errichtung des Schulneubaus stand nach einer langwierigen und differenzierten Standortsuche nur noch das brachliegende Gelände am Neudecker Weg zur Verfügung, nachdem sich die ursprünglichen Planungen zur Ansiedlung auf dem nicht im Eigentum des Landes befindlichen Grundstück Ostburger Weg 44 als nicht durchsetzbar erwiesen (siehe hierzu Pkt. I 4.2).

Aufgrund der Änderung von Dringlichkeitsstufen durch die Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung (SenBWF) konnte die Einreichung des Bedarfsprogramms bei der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) erst im September 2012 erfolgen. Nach Durchführung eines angestrebten Wettbewerbsverfahrens 2015 sowie der Prüfung der Vorplanungsunterlagen und Bauplanungsunterlagen sowie einer Bauzeit von etwa 3,5 Jahren ist nunmehr im Jahr 2022 mit der Fertigstellung des Neubaus zu rechnen.

#### **4.1 Flächenbeanspruchung**

Da dieser Standort im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) vom 25. Januar 2011 neu aufgenommen worden war (StEP / EpB-Gebiet 26) und nach Stellungnahme der Senatverwaltung für Stadtentwicklung I A vom 10.11.2010 die landeseigenen Grundstücke vermarktet werden sollten, gab es auf der Grundlage eines Kooperationsvertrages zwischen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen sowie der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH vom 31.5.2010 eine Vergabeempfehlung für eine Teilfläche von 1,95 ha.

Als Bestandteil des Steuerungsausschuss-Vorverfahrens im September 2010 wurde die Förderungswürdigkeit und Kompatibilität mit den Zielen des EpB bestätigt, wodurch dringende Gesamtinteressen Berlins i.S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt seien. Dem gegenüber stand die Position, dass vor der Zusammenführung der beiden alten Planwerke StEP Gewerbe (1999) und EpB (Senatsbeschluss Nr. 2447/99, 2004) im Jahr 2011 das Gelände zwischen der Köpenicker Straße und dem Neudecker Weg nicht Bestandteil der Gebietskarte 26 - Kanalstraße - mit der Maßgabe zur Sicherung für den produktionsgeprägten Bereich und Aktivierung von Flächenpotentialen war. Durch die Einbeziehung des Geländes war nun der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-16a betroffen; dies beruhte auf dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Erstellung des neuen StEP's, wonach das betreffende Grundstück bereits durch den Liegenschaftsfonds für eine gewerbliche Nachnutzung veräußert wurde.

Die Darstellungen im EpB waren unter Beteiligung des Bezirks aufgenommen worden, allerdings erfolgte die Stellungnahme des Bezirks zu einem Zeitpunkt, als die Rückabwicklung des vom Liegenschaftsfonds geschlossenen Kaufvertrags sowie die

Standortentscheidung für die Clay-Oberschule noch nicht abzusehen und der zwischenzeitlich geplante Standort an der Neuhofer Straße noch nicht aufgegeben war. Zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses am 25.1.2011 des StEP Industrie und Gewerbe konnte dies für das Plangebiet bereits als überholt angesehen werden (zur Abstimmung mit SenWTF siehe auch Pkt. I 4.2).

#### **4.2 Alternative Standorte**

Die Zusammenfassung über die geprüften alternativen Standorte für den Schulneubau vom 21. November 2011, die für die Abstimmung von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen angefordert wurde, verdeutlicht, dass keine weiteren ausreichenden Flächenkapazitäten in Rudow und der Gropiusstadt zur Verfügung stehen. Im Wesentlichen liegen folgende Gründe vor:

- Der derzeitige Ersatzstandort am Bildhauerweg 9 ist für einen dauerhaften Schulneubau für ca. 1.200 Schüler mit dem erforderlichen Raumprogramm und allen notwendigen Sport- und Freiflächen mit einer Größe von 24.000 m<sup>2</sup> nicht geeignet.
- Gegen die Rückkehr an den alten Standort Lipschitzallee 25 in der Gropiusstadt spricht, dass im Umkreis von nur einem Kilometer ein Überangebot an Schulen besteht, während im gesamten Ortsteil Rudow mit über 50.000 Einwohnern auf einer Größe von 10 Quadratkilometern nur ein Gymnasium vorhanden und der Sekundarschulbereich völlig unterversorgt ist.
- Die Realisierung des Vorhabens auf einem ca. 4 ha (brutto) großen, nicht landeseigenen Grundstück zwischen Neuhofer Straße und Ostburger Weg, das bis 1989 als Flächenreserve für den Wohnungsbau vorgesehen war, scheiterte an verschiedenen Rahmenbedingungen, u. a. den gescheiterten Ankaufsverhandlungen und den Eingaben einer Rudower Bürgerinitiative im Sommer 2010 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf XIV-221a.
- Das Gelände im Bereich Waltersdorfer Chaussee – Südpark befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV-272. Es handelt sich um eine naturnahe Parkanlage, die Teil der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau des „Frauenviertels Rudow“ ist. Der Südpark ist zudem Bestandteil des zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg festgelegten Grüngürtels entlang der ehemaligen Grenze und auf dieser Grundlage im Flächennutzungsplan von Berlin enthalten. Daher ist die vorgeschlagene Fläche sowohl planungsrechtlich als auch aus regional- und landesplanerischer Sicht für eine Bebauung nicht entwickelbar.
- Das Nachbargrundstück der Schliemann-Grundschule (Groß-Ziethener Chaussee 65) hat nur insgesamt eine Fläche von ca. 1,7 ha (brutto) und ist daher ungeeignet.

#### **4.3 Entwurfsüberlegungen**

Ein studentisches Projekt der Hochschule Zittau / Görlitz, der Fakultät Bauwesen, Studiengang Architektur richtete mit dem Thema „Architektur macht Schule“ seine Aufgabenstellung auf das konkrete Schulneubauobjekt in Rudow aus. Die Ergebnis-

se dieser Diplomarbeiten aus dem Sommersemester 2011 wurden dem Amt für Bildung, Schule und Sport sowie den Fachbereichen Hochbau und Stadtplanung des Bezirksamtes Neukölln im Rahmen einer Dokumentation vorgestellt.

Für die Hochbauten der Schul- und Sportgebäude ist die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs beabsichtigt.

#### **4.4 Art des Verfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und ist als Infrastrukturvorhaben als „Sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ einzuordnen. Die für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 der BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird mit einer maximal zulässigen Grundfläche von etwa 18.000 m<sup>2</sup> unterschritten, welche entsprechend des bisherigen Nutzungskonzepts für die benötigten Schul- und Sportflächen von rund 13.100 m<sup>2</sup> voraussichtlich nicht ausgeschöpft wird.

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan, dessen Grundflächen mitzurechnen wären.

Die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs.1, Satz 1 BauGB ist erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs.2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dadurch wird auf die Durchführung der Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs.2 Nr.1 i. V. m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB verzichtet. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB wird abgesehen.

Ein sachlicher, zeitlicher oder räumlicher Zusammenhang des Bebauungsplans 8-16a mit den benachbarten Bebauungsplänen 8-16b, XIV-79b und XIV-148 im Sinne des §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben, eine kumulierende Wirkung liegt nicht vor.

Gemäß § 13a Abs.2 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

## **II Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (siehe unter Art des Verfahrens Kap. I 4.4). Der Verzicht auf die Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigen.

Das betrifft insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. IV aufgeführt.

### **III Planinhalt und Abwägung**

#### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Der derzeitige, ursprünglich für zehn Jahre befristete provisorische Ersatzstandort der Clay-Oberschule am Bildhauerweg ist lange nicht mehr tragbar. Eine planungsrechtliche Sicherung für den Neubau der geplanten Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe ist an dem neuen Standort erforderlich. Dies beinhaltet auch eine Verlagerung der dort am Bildhauerweg ansässigen Stadtteilbibliothek. Diese sollte ursprünglich auch an den Neudecker Weg umziehen, soll inzwischen aber ihr neues Domizil im Ortskern Alt-Rudow erhalten (siehe IV 3.3).

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Sporthalle im nördlichen Grundstücksbereich sowie Schule im sonstigen Grundstücksbereich mit einer zulässigen GRZ von 0,5 (entspricht einer Grundfläche von rund 18.000 m<sup>2</sup>) festsetzen. Ferner werden die Abschnitte der Köpenicker Straße und des Neudecker Weges als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ursprünglich gewerblich genutzten, derzeit brachliegenden Fläche zur Sicherung der dringend erforderlichen Infrastruktureinrichtung einer weiterführenden Schule schaffen.

Die Planinhalte (Art und Maß der baulichen Nutzung) ergeben sich insbesondere aus den Angaben für den schulischen Flächenbedarf aus dem vorläufigen Raumprogramm der Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport – Schulorganisation – des Bezirksamts Neukölln (AB II 6 Stand 2012). Darüber hinaus lässt der Bebauungsplannentwurf genügend Spielräume, um gleichermaßen eine spätere bauliche Erweiterung durch ein- oder mehrgeschossige bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Vorgesehen ist eine Integrierte Sekundarschule (ISS) mit acht Zügen für die Jahrgangsstufen 7 bis 10 für ca. 960 Schüler/innen sowie mit drei Zügen für eine gymnasiale Oberstufe für 225 Schüler/innen. Die gymnasiale Oberstufe dauert an einer ISS in der Regel 3 Jahre. Insgesamt wird eine Schule für 1185 Schüler/innen mit einem Musikleistungsmodell konzipiert. Der Flächenbedarf der Schule mit Sport- und Freiflächen liegt etwa bei rd. 28.500 m<sup>2</sup>.

Für den Vereinssport ist keine Nutzung der Sportfreiflächen vorgesehen.

Geplanter Flächenbedarf ca.-Werte in m²:	Bedarf	Bedarf Außenbereich	Gesamt
Schulgebäude	10.134		10.134
Sporthalle	2.429		2.429
Lesegarten		500	500
Schulgarten		720	720
Sportfreiflächen		6.460	6.460
Pausenfläche 5m²/Sch.		5.925	5.925
380 Abstellmögl. für Fahrräder		400	400
Fläche mit Pflanzbindung		1.750	1.750
6 Kfz-Stellplätze f.M.m.B.*		150	150
<b>Summe</b>	<b>12.563</b>	<b>15.905</b>	<b>28.468</b>

\* für Menschen mit Behinderung

Der Flächenbedarf für die Gebäude von ca. 12.600 m² ohne Berücksichtigung einer möglichen mehrgeschossigen Bauweise von vier Geschossen entspricht bei einer Gesamtfläche des Grundstücks von rd. 36.000 m² etwa einer GRZ von 0,35 - festgesetzt ist eine GRZ von 0,5.

## 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Am 25.03.2014 wurde vom Senat von Berlin die Abweichung vom Berliner Flächennutzungsplan durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung 8-16a (FNP-Berichtigung) beschlossen (Senatsvorlage Nr. S-1541/2014). Nach Festsetzung dieses Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird die Fläche im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit einem Lagesymbol Schule statt gewerblicher Baufläche dargestellt. Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt nach § 13a BauGB. Nach Abschluss des Verfahrens wird die FNP-Berichtigung in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.



Abbildung ohne Maßstab

Die Bekanntmachung der Anpassung im Wege der Berichtigung erfolgt im Amtsblatt. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-16a aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Die zu dieser Sachlage im Vorfeld erfolgten Abstimmungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung SenWTF III B12 kamen mit dem abschließenden Antwortschreiben vom 20.3.2012 zu dem Ergebnis, dass die geforderte Voraussetzung für eine FNP-Anpassung im Wege einer Berichtigung als erfüllt betrachtet werde.

Im Ergebnis wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass im Bereich Köpenicker Straße / Neudecker Weg der Neubau der Clay-Oberschule errichtet werden kann. Voraussetzung hierbei war, dass die angrenzenden gewerblich / industriellen Nutzungen in ihrem Bestand, aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigt werden.

### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen SCHULE / SPORTHALLE sowie SCHULE dient der planungsrechtlichen Sicherung für den Neubau der Clay-Oberschule. Eine nordöstlich angrenzende Fläche der nicht hergestellten, keine Erschließungsfunktion besitzenden Straße 18S wird hierbei in das zu entwickelnde Gemeinbedarfsgrundstück einbezogen (siehe III 3.6).

Die Gemeinbedarfsfläche wird im Planbild durch eine Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knotenlinie“) geteilt; dadurch wird ein separates Gebiet für die Sporthalle und Schule im Norden und die hauptsächliche Schulnutzung im Süden

festgelegt. Die Teilung der Fläche ist als Resultat des Lärmgutachtens zu betrachten, da der massive Baukörper der vorgesehenen Vierfachsporthalle im besonderen Maße Abschirmfunktionen übernehmen soll. Dafür wurde auch die Baulinie an der Köpenicker Straße festgelegt, an die herangebaut werden muss. Die Außensportanlagen sind auf beiden Teilflächen zulässig.

Eine außerschulische Sportnutzung der Sporthalle wird durch die Schul- bzw. Sportverwaltung geregelt. Die Einbeziehung der Außensportanlagen für eine außerschulische Nutzung wurde hierbei nicht in Betracht gezogen. Somit besteht auch kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Zulässigkeit einer außerschulischen Nutzung der Außensportanlagen.

Bei einer geplanten Sporthalle mit drei trennbaren Hallenteilen ist mit einer lichten Höhe für den uneingeschränkten Sportbetrieb innen mit mindestens 7 m zu rechnen. Mit Dachbinderhöhe und Dachaufbau können ca. 9 m Oberkante Dachhaut erreicht werden; mit einer Attika oder einer Überhöhung der Dachkonstruktion bis zu 11 m.

Durch die differenzierte Festsetzung der Zweckbestimmungen soll verdeutlicht werden, dass die Sporthalle nur im nördlichen Baufeld - entlang der Köpenicker Straße - errichtet werden kann. Durch die gebundene Anordnung des Gebäudes (siehe unter III 3.3) kann sie für den sonstigen Schulbetrieb Schutz vor Lärm- und Luftbelästigung gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet herstellen und dient gleichzeitig als „Sichtschutz“ der räumlichen Trennung zwischen öffentlichem Straßenraum und Schulgelände.

Da derzeit noch keine konkrete Entwurfsplanung für den Neubau vorliegt, soll keine weitergehende Differenzierung der Zweckbestimmung erfolgen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit einer zulässigen GRZ von 0,5 und einer Festsetzung von vier Vollgeschossen bei einer Grundstücksfläche des gesamten Gemeinbedarfsstandorts von rund 36.000 m<sup>2</sup> liegt die zulässige Grundfläche bei rund 18.000 m<sup>2</sup>.

Damit wird den von der Schulverwaltung berechneten Flächenansprüchen von ca. 12.600 m<sup>2</sup> Grundfläche ohne Freiflächen - bei gleichzeitiger Sicherung von Flächenreserven - ausreichend Genüge getan.

Die Festsetzung von bis zu vier Vollgeschossen entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 12 m. Eine hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes

ist nicht erkennbar und angesichts der heterogenen Umgebungsbebauung auch nicht zu befürchten.

Auf die Festsetzung einer GFZ wurde im Übrigen verzichtet, um auch zukünftig ausreichend Handlungsspielräume zu haben, um angemessen auf geänderte Flächenanforderungen und Raumansprüche reagieren zu können. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und von vier Vollgeschossen kann hierdurch eine GFZ von 2,0 realisiert werden, was mit dem bisherigen, in einem reinen Arbeitsgebiet der Baustufe 6 zulässigen Nutzungsmaß (BMZ 8,4) vergleichbar ist.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Baufeld erfolgt über eine flächenhafte Festsetzung mittels Baulinien (nur teilweise, entlang der Köpenicker Straße) und Baugrenzen auf der Grundlage der funktionalen Anforderungen des Gemeinbedarfsstandortes. Die Anordnung der überbaubaren Flächen leitet sich zum überwiegenden Teil aus dem Ergebnis und den Empfehlungen der Lärmschutzgutachten ab. Durch die Festlegung der Baugrenzen entsprechend der im Lärmgutachten ermittelten Werte reduziert sich die überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere entlang des Neudecker Weges (Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen), hier kann ein erweiterter Vorplatz geschaffen werden.

Die Fläche zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Grundstücksgrenze ermöglicht ausreichend Platz zur Freihaltung für eine mind. 3 m breite Feuerwehrdurchfahrt zwischen Neudecker Weg und Köpenicker Straße. Diesbezügliche Festsetzungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Um sicherzustellen, dass der größtmögliche Abschirmeffekt durch den Bau der Sporthalle erfolgen kann, wurde für den betreffenden Abschnitt die Festlegung einer Baulinie gewählt. Sie verläuft entlang der Köpenicker Straße, um so nah wie möglich an die Lärmquelle gerückt die höchste Wirkung erzielen zu können.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Abweichend von der offenen Bauweise wird so die Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht; entlang der Köpenicker Straße ist auf Grund der Festsetzung einer Baulinie auf einer Länge von 60 m eine diesbezügliche Überschreitung zwingend geboten. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 8-16a nicht berührt.

### **3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz**

Für den aktuellen Bebauungsplanentwurf 8-16a wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dem Immissionsschutzgutachten der ACBM Acoustic Consulting, B. Marx vom 21.12.2011 / 28.2.2012 wurden insbesondere die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie mögliche vom Plangebiet ausgehender Sportlärmemissionen ermittelt und beurteilt.

Das nach der Rechtskontrolle überarbeitete Immissionsschutz - Gutachten über die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für die Gemeinbedarfsfläche der SAB Scholz Akustikberatung vom 10.9.2014 kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Anhand von Berechnungen - unter Einbeziehung der Topografie und der vorhandenen Bebauung – wurde nachgewiesen, dass die Beurteilungspegel auf der Basis der prognostischen Verkehrsbelastung (2025) der angrenzenden Straßen sowie durch die benachbarten Gewerbeflächen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 überschreiten. Ausgehend von der geplanten Nutzung einer Schule wurde die Prognose für den Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) durchgeführt. Der Nachweis wurde durch Einzelpunktberechnungen an Nachweisorten und global in Form von Rasterlärmkarten geführt (siehe Anhang 2).

Da die Gemeinbedarfsfläche kein eigenständiges Baugebiet im Sinne der BauNVO bzw. der DIN 18005, Beiblatt 1 darstellen, wurden zur Beurteilung der Lärmsituation die Orientierungswerte für ein Mischgebiet herangezogen (Tagwert: 60 dB(A)). Das Baufeld wurde so gelegt, dass mögliche Lärmpegelüberschreitungen möglichst außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die östliche Baugrenze berücksichtigt die Belange des angrenzenden Gewerbebetriebes unter Einhaltung von 60 dB(A) / Tag. Auch die westliche und südliche Baugrenze wurde entsprechend der Beurteilungspegel für Verkehrslärm am Tag so festgelegt, dass sie unter Einhaltung der 60 dB (A) / Tag-Werte liegt.

Mit der Anordnung der Baugrenzen wird eine räumliche Trennung zwischen immissionsempfindlichen und emittierenden Nutzungen durch vorhandene Verkehrswege und benachbarte Gewerbeflächen erreicht. Somit werden entsprechend des Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz durch Einhaltung hinreichender Abstände wie auch der Zuordnung der Fläche für die Sporthalle im nördlichen Geltungsbereich die Anforderungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

bereits erfüllt und keine weiteren planungsrechtliche Maßnahmen für passiven und aktiven Schallschutz erforderlich.

Die Richt- bzw. Orientierungswerte werden nicht überschritten und das an emittierende Anlagen heranrückende Bauvorhaben setzt sich keinen unzumutbaren Immissionen aus und erfüllt somit das Rücksichtnahmegebot. Siehe dazu auch Ausführungen zu Änderungen nach der Rechtskontrolle unter Kapitel III 4.6.1.

Die Geräuschemissionen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung SCHULE / SPORTHALLE ausgehend von den Umfassungsbau- teilen der Sporthalle unterschreiten die Immissionswerte für Ruhezeiten um mindestens 9 dB gegenüber der benachbarten Kleingartenanlage und um 14 dB gegenüber dem Wohnhaus Köpenicker Straße 33. Der Gesamtbeurteilungspegel, ausgehend von vier Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen östlich der geplanten Sporthalle ergab mit weniger als 47 dB (A) eine Unterschreitung für die Ruhezeiten von 8 dB und führten diesbezüglich zu keinen weiteren Regelungen.

In der textlichen Festsetzung **TF 3** werden Festlegungen für die Zulässigkeit von Be- und Entlüftungsöffnungen der Sporthalle getroffen, die aufgrund von Hinweisen des Umwelt- und Naturschutzamts vom 19.9.2013 aktualisiert und ergänzt wurden. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen werden Be- und Entlüftungsöffnungen an der nördlichen und östlichen Sporthallenfassade ausgeschlossen, um gleichermaßen die Nutzer der Sporthalle, im Fall einer außergewöhnlichen Belastung von Seiten des Gewerbegebiets, als auch die Bewohner des angrenzenden Grundstücks Köpenicker Straße 31/33A vor Immissionen zu schützen. Weitergehende Regelungen zum Schutz vor Geräuschemissionen waren auf Grundlage des Gutachtens auf der nördlichen, vorrangig für die Sporthalle vorgesehene Teilfläche, nicht erforderlich.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die August-Froehlich-Straße, ein Abschnitt der Köpenicker Straße sowie der Teilabschnitt des Neudecker Weges werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans (textliche Festsetzung **TF 4**). Zur Verbesserung der Erschließungssituation für das Industrie- und Gewerbegebiet Kanalstraße, nördlich des Geltungsbereichs, sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Ausbau der August-Froehlich-Straße in einer Ausbaubreite von 10,5 m auf 16,5 m berücksichtigt. Hier-

durch wird auch der bedarfsgerechte Ausbau für Fußgänger und Radfahrer gemäß der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) vom 16. Mai 2013 planungsrechtlich ermöglicht. Die mögliche Einbeziehung der vorhandenen Vegetation entlang der August-Froehlich-Straße ist im Rahmen der Entwurfsplanung für den Ausbau der August-Froehlich-Straße zu prüfen; dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleiches gilt für einen möglichen Ausbau der Kreuzung Kanalstraße / Köpenicker Weg / August-Froehlich-Straße als kleiner Kreisverkehr (BVV-Antrag, Drs. Nr. 1727/XVIII), eine mit Ausbau der August-Froehlich-Straße verbundene Verlegung der Buslinie 172 sowie die straßenverkehrsbehördliche Anordnung einer Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich August-Froehlich-Straße / Neudecker Weg / An der Werderlake.

### **3.6 Grünfestsetzungen**

Die in der Plangrundlage verzeichnete, im Eigentum des Landes Berlin befindliche „Straße 18S“ wird zukünftig nicht als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert, da diese bereits im Bestand keine Erschließungsfunktion besitzt. Bereits mit Bekanntmachung vom 15.12.1960 (ABl. Nr.59 vom 30.12.1960) sollte sie als öffentliche Straße eingezogen und an den damaligen Pächter zur Bepflanzung der Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die betreffende Fläche soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplanentwurf 8-16a in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen und mit einer Pflanzbindung belegt werden (siehe **TF 2**). Innerhalb dieser Fläche, an der Köpenicker Straße, befindet sich ein Holzkreuz als Mauermahnmal zum Gedenken an zwei Maueropfer, welches aufgrund der Festsetzung erhalten bzw. in die Fläche integriert werden kann.

Als optische abschirmende Maßnahme zum angrenzenden Grundstück Neudecker Weg 6 sollen im Übrigen Flächen für Anpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden (siehe **TF 1**).

Beide Grünfestsetzungen unterstützen ferner die Ziele des Landschaftsprogramms, insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie den Schutz vor Immissionen der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**TF 5**). Hiermit wird verdeutlicht, dass die bisher für den Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen des Baunutzungsplanes (reines Arbeitsgebiet) in Verbindung mit dem Bebauungsplan XIV-A sowie den förmlich festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien aufgehoben werden und künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplan 8-16a ersetzt werden.

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Die ca. 480 m<sup>2</sup> große ehemalige Wirtschaftsbaracke auf dem Grundstück Köpenicker Str. 45 wurde bis zu ihrem Abriss als Baudenkmal gemäß § 9 Abs. 5 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Nachdem die Wirtschaftsbaracke unter den denkmalschutzwürdigen Aspekten (siehe Ausführungen unter I 2.8) abgetragen wurde, kann die Darstellung als Baudenkmal entfallen und wurde im Bebauungsplan redaktionell gestrichen.

Da es innerhalb des Geltungsbereichs archäologische Verdachtsgebiete gibt, wurden die weiteren archäologischen Untersuchungen zwischen dem Fachbereich Hochbau und dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Da diese insbesondere in den Randbereichen des ehemaligen Lagers vermutet werden, sind mögliche Ausgrabungsfunde im Vorfeld der geplanten Bebauung zu sichern und zu dokumentieren.

Eines nachrichtlichen Hinweises auf ein archäologisches Verdachtsgebiet im Bebauungsplan bedarf es nicht, da die weitere Vorgehensweise verbindlich geregelt wurde. Sollten sich innerhalb des städtebaulich vorgegebenen Baufeldes des Bebauungsplanentwurfs Funde ergeben, fließen die Ergebnisse dieser Untersuchung neben den Festsetzungen des Bebauungsplans in die Aufgabenstellung als Vorgaben für das weitere Ausschreibungs- bzw. Wettbewerbsverfahren ein. Hierbei war zu prüfen, ob und wie die Schule diesen historisch authentischen Ort integrieren kann, der Rudower Standort als Ausstellungsbeitrag in dem seit 2006 eingerichteten Lern- und Dokumentationszentrum zur NS-Zwangсарbeit, das in einem ehemaligen Zwangsarbeiterlager in Berlin-Schöneweide eingerichtet wurde, aufnehmen kann. (Siehe Ausführungen unter I 2.8)

## **4 Abwägung von Stellungnahmen**

### **4.1 Mitteilungsverfahren**

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 zur Mitteilung über die Planungsabsicht vom 10.11.2010 wurde mitgeteilt, dass in Bezug auf die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung festgestellt wird. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sei hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsabsicht berücksichtige auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007. Durch die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB würden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 25.11.2010 wurde mitgeteilt, dass die Planinhalte - Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sport anstelle eines Gewerbegebietes - aus den FNP-Darstellungen nicht entwickelbar seien. Voraussetzung zur Anpassung des FNP gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist eine Klärung und Abstimmung mit der Senatswirtschaftsverwaltung (im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt; siehe unter III 2). Gegen die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB bestünden im Übrigen keine Bedenken.

### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-16a wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie dem Nachbarbezirk Treptow-Köpenick, mit Schreiben vom 23.5.2011 zur Stellungnahme aufgefordert, sich zu äußern. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 27. Juni 2011 festgesetzt.

#### **Ergebnis:**

Den von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geäußerten Hinweisen wurde nachgegangen, sie führten zur Konkretisierung der zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen.

Entsprechend der Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens vom 21.12.2011 / 28.2.2012 erfolgte eine differenzierte Festsetzung der Zweckbestimmung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch wird insbesondere die Errichtung der Sporthalle entlang der Köpenicker Straße durch Festsetzung einer Baulinie ermöglicht. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden konkretisiert; es wurden zudem Flächen definiert, für die besondere Lärmschutzanforderungen gelten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der Hinweise aktualisiert. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte nicht zu Änderungen, welche die Grundzüge der Planung berührten.

#### **4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB**

Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf 8-16a um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, und gemäß Abs.2 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen. Die Öffentlichkeit erhielt gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zwischen dem 6.Juni 2011 und 17.Juni 2011 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (ABl. Nr. 23 vom 3.6.2011). Der bereitgehaltene Bebauungsplanentwurf entsprach dem Stand der Planunterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Zu der Planung eine Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei sowie ein Schreiben mit Anregungen des Bauausschusses der Lehrerschaft der Clay-Oberschule. Im Folgenden die Abwägung vom 22.8.2011.

##### **1. Stellungnahme (Rechtsanwaltskanzlei):**

**Zitat Anfang:** „Namens und in Vollmacht der XXXAG nehmen wir hiermit zum o. g. Aufstellungsbeschluss des B-Plans 8-16 a wie folgt Stellung: Der Entwurf des B-Planes 8-16a berücksichtigt nicht die Ziele des Flächennutzungsplanes und führt bei seiner Verwirklichung zu erheblichen Konflikten mit den Nachbarn. Ursprünglich bestand für eine größere Gewerbefläche, gelegen zwischen dem Teltow- Kanal, der Kanalstraße, der August-Fröhlich-Straße und dem Neudecker Weg, ein Bebauungsplanentwurf 8-16. Gemäß Beschluss des Bezirksamtes vom 17.07.2007 wurde dieser in den Bebauungsplan 8-16 a, der jedoch größer ist als der derzeitige 8-16 a, sowie in den Bebauungsplan 8-16b zwischen Teltow-Kanal, Kanalstraße und Köpenicker Straße, dessen Fläche zum großen Teil im Eigentum unserer Mandantin steht, geteilt. Auch nach Teilung des Bebauungsplanes war wesentlicher Inhalt die Festsetzung als Gewerbegebiet, wobei für das Gebiet des B-Planentwurfes 8-16 a gewährleistet werden sollte, dass eine möglichst geschlossene und gestalterische Harmonie mit der südlich „des Neudecker Weg bestehende Randbebauung gewähr-

leistet wird. Es sollen straßenbegleitende Baulinien und eine Geschosshöhe von mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,5 verwirklicht werden. Beide Bebauungsplanverfahren wurden nicht weiter verfolgt. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 8-16 a (neu) wurde durch das Bezirksamt von Neukölln am 05.10.2010 festgelegt, dass der Planausschnitt reduziert wird und ungefähr nur noch zwei Drittel des ursprünglichen Gebietes des 8-16 a Gegenstand eines Bebauungsplans ist, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Eine Begründung für die Reduzierung der Fläche erfolgt nicht. Die ursprünglich für das gesamte Gebiet des 8-16 a geplante Festsetzung als Gewerbegebiet wird aufgegeben, es soll nur noch das westlich davon liegende Gelände für die Neuplanung des Schulgeländes planungsrechtlich gesichert werden und dann als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ festgesetzt werden. 1. Zur Planungsrechtlichen Ausgangssituation.

1.1. Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Gemäß Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen: gewerbliche Baufläche. Die nunmehr geplante Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf lässt sich aus den Entwicklungsgrundsätzen nicht herleiten. Es ist daher eine FNP-Berichtigung erforderlich. Dies kann zwar formal - wie zutreffend ausgeführt - auch nach Festsetzung erfolgen. Inhaltlich hat sich die Behörde bei einer Abweichung des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan jedoch an die Prinzipien der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu halten. Dabei hat der Bebauungsplan der Innenentwicklung die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufzugreifen und angemessen zu berücksichtigen. D. h. er muss sich mit der gewachsenen Siedlungsstruktur ebenso auseinandersetzen wie mit ihrer organischen Fortentwicklung. „Die schließt übrigens auch ein, dass sich der Bebauungsplan mit dem vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzt. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklung primär auseinandersetzen und die Abweichung begründen.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, § 13 a Rn. 74). Das Bezirksamt hat sich vorliegend nicht mit der Abweichung auseinandergesetzt, insbesondere die Abweichung nicht begründet. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB 17 ist mit Stellungnahme vom 17.11.2010 darauf hingewiesen worden, dass eine FNP-Berichtigung erforderlich sei, diese sei jedoch erst dann möglich, wenn die erfolgreiche Durchführung der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan durchgeführt worden ist. Die Senatsverwaltung ist der Meinung, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplansverfahren nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) vorliegen und die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt sei (5.6 der Begründung zum Bebauungsplan 8-16 a). Die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C vom 25.11.2010, zitiert auf S.19 der Begründung zum B-Plan trifft folgende Aussage: „Gegen die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planungsziels: Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sport anstelle eines Gewerbegebietes - sowie im Entwurf der BA-Vorlage zur Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 8-16a, Stand 03.11.2009, dargelegt, bestünden aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 AGBauGB erhebliche Bedenken, die einer Festsetzung entgegenstehen würden. Eine Beurteilung der Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen könne aufgrund der vorliegenden Unterlagen jedoch nicht abschließend erfolgen. Die in Rede stehenden Planinhalte seien aus den derzeitigen FNP-Darstellungen nicht entwickelbar.“ Es wird auf eine Klärung mit SenWT und dem Liegenschaftsfonds

über die Grundstücksvergabe hingewiesen. Des Weiteren weist SenStadt darauf hin, dass die Errichtung des Schulneubaus im Widerspruch zu der im neuen StEP Industrie- und Gewerbe vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich steht.

1.2. Widerspruch zum StEP 2 zum StEP 1 sowie zum StEP Industrie und Gewerbe In der Begründung zum Bebauungsplan werden zwar StEP 1 und StEP 2 erwähnt, jedoch wird nicht dargelegt, warum den in den jeweiligen Stadtentwicklungsplänen genannten Kennzahlen und Einrichtungen nur durch die Errichtung des Schulstandortes mit Sportplätzen an dieser Stelle Rechnung getragen werden kann. Warum die Aussagen im StEP I aufgrund von angeblichen Unstimmigkeiten hinsichtlich der ehemaligen Richtwerte nicht mehr anzuwenden sind, wird ebenfalls nicht begründet. Der Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe vom 25.01.2011 stellt das Gelände als Entwicklungsmaßnahme für die Aktivierung von Flächenpotential für den produktionsprägenden Bereich dar (EpB). Die Stadtentwicklungspläne sind die Grundlagen für alle weiteren Planungen § 4 AGBauGB). Mit Aussagen aus der Begründung zum Bebauungsplan war am 31.05.2010 eine Vergabeempfehlung für eine Teilfläche von 1,95 ha getroffen worden, wobei sich aus den Unterlagen nicht ergibt, ob diese 1,95 ha auch den Bereich des Bebauungsplans 8-16a umfassen, wovon hier auszugehen ist. Diese Vergabe wurde für förderungswürdig und als kompatibel mit den Zielen des EpB bestätigt und es seien dringende Gesamtinteresse von Berlin berührt. Dies widerspricht diametral dem hier vorliegenden Planentwurf. Insoweit führt das Bezirksamt aus, dass zwar zum damaligen Zeitpunkt auch der Bezirk davon ausging, dass diese Fläche dem produktionsdirekten Bereich weithin unterfallen solle. Der StEP Industrie und Gewerbe ist am 25.01.2011 veröffentlicht worden. Am 05.10.2010 jedoch wurde durch das Bezirksamt die Standortentscheidung für den Ersatzneubau der Klee-Oberschule beschlossen. Dies hat das Bezirksamt getan, obwohl es sich darüber im Klaren war, dass es noch kurze Zeit vorher in Vorbereitung der Erarbeitung des neuen StEP Industrie und Gewerbe anderer Auffassung gewesen ist. Der Bebauungsplanentwurf widerspricht damit den dringenden Gesamtinteressen Berlins, da eben genau in diesem Bereich Gewerbe geplant und realisiert werden sollte. Auch in diesem Fall unterlässt es der B-Plan zu begründen, warum hier eine Abweichung vom Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe notwendig ist und inwieweit diese insbesondere begründet ist.

1.3 Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr-Planung Der Stadtentwicklungsplan Verkehr-Planung 2025 sieht vor, dass der Neudecker Weg als Teil des übergeordneten Straßennetzes mit Stufe 3 als „örtliche Straßenverbindung Abführung“ und die August-Fröhlich-Straße als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft wird. Da mit dem B-Plan diese beiden Straßen ausgebaut werden sollten, dürfte dies in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Verkehr-Planung 2025.

## 2. Abwägung von Stellungnahmen beteiligter Behörden

### 2.1. Umweltbelange

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III C äußert in ihrer Stellungnahme vom 25.11.2010 weitere Bedenken. Aus der direkten Nachbarschaft des Schulstandortes zur Gewerbeansiedlung mit 24-Stunden-Betrieb können sich nicht lösbare nachbarschaftliche Konflikte ergeben. Außerdem bestünden Bedenken gegen die Festsetzung des Schulstandortes in ca. 1.600 m Entfernung von einem Seveso-II-Betrieb (Tanklager der TBC). Der 24-Stunden-Betrieb des benachbarten Gewerbeunternehmens sei zu beachten. Es wird allerdings eingeschätzt, dass ein Abend- und Nacht-

*betrieb für eine benachbarte Schule aufgrund der normalen Schulzeiten (anders als z. B. für Wohnnutzung) nicht problematisch sei. Auf alle diese Bedenken wird in der Begründung zum B-Plan nicht eingegangen. Hinsichtlich des Tanklagers wird darauf hingewiesen, dass sich in dem genannten Radius von 1.600 m diverse Wohngebiete, andere Schulstandorte etc. befinden. Dies ist allerdings kein Grund, weitere Standorte zuzulassen, wenn schon die bisher bestehenden aufgrund des Bestandsschutzes nicht zurückgebaut werden können. Indem eine Gefahr vervielfacht wird, wenn sie sich denn verwirklicht, werden Grundzüge des Bauplanungsrechtes konterkariert. Der Betrieb des Gewerbeunternehmens ist jedoch nicht auf die Abend- und Nachtstunden beschränkt, sondern findet auch am Tage statt. Diese Auswirkungen auf den Schulstandort werden völlig vernachlässigt. Inwieweit die Umweltbelange im weiteren Bebauungsplan erst ermittelt und berücksichtigt werden sollen, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar bzw. widerspricht den Grundsätzen eines ordnungsgemäßen B-Planverfahrens. Die übrigen Belange, die bei der Bauleitplanung zur Berücksichtigung gegeneinander abzuwägen sind, wurden hier völlig außer Acht gelassen. Gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 8 sind auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und es sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Bebauungsplan setzt sich an keiner Stelle ausführlich mit der Problematik der nachbarlichen Wirtschaftsbetriebe und insbesondere denen unserer Mandantin auseinander und auch nicht mit der Tatsache, dass sich unmittelbar gegenüber dem Schulstandort an der Köpenicker Straße die Haupteinfahrt für das Gelände unserer Mandantin sowie für die RWE, die dort ein Holz- Heizkraftwerk betreibt, befindet. Nicht berücksichtigt wird, dass entlang des gesamten Schulstandortes in der August-Fröhlich-Straße und dem Neudecker Weg der LKW-Verkehr aller an der Kanalstraße und der Köpenicker Straße anliegenden Gewerbebetriebe sowie der noch zu entwickelnden Gewerbeflächen unserer Mandantin bis zur Autobahnanschlussstelle abgewickelt wird und damit das Gelände des Schulstandortes entsprechend belastet ist. Dies ist keine konfliktfreie Bebauungsplanung, sondern eine konfliktträchtige. Im Übrigen werden damit die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, die natürlich im weitesten Sinne auch möglichst wenig beeinträchtigenden Lärm umfassen, nicht berücksichtigt. Jedenfalls setzt sich das Bezirksamt an keiner Stelle mit diesem Problem auseinander.*

*2.2. Aussagen zu den Immissionen. Die Behörde bezieht sich unter Ziff. 2.2.12 auf ein Verkehrsgutachten der Hübner Ingenieure GmbH vom 20.06.2008 für das benachbarte Gelände, auf dem ein Nutzfahrzeug Center errichtet werden sollte. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtliches, welches benachbarte Gelände gemeint ist. Das Gutachten kommt zu der Auffassung, dass für die geplante Schule von einem geringen Störpotential ausgegangen werden kann, wobei nicht klar ist, welche Untersuchungen der Gutachter vorgenommen hat. Er hat jedoch relativ geringe Prognose-daten -welche auch immer das sind - für das NFZ-Center angenommen und ist dabei davon ausgegangen, dass es sich nicht um ein verkehrintensives Vorhaben handelt. Gutachten, inwieweit sich der Lkw-Verkehr von RWE und von Daimler auf den Schulstandort auswirken könnten, liegen bis zum heutigen Zeitpunkt nicht vor. Die Auswirkung des Verkehrs der XXXAG, auch unter Berücksichtigung der prognostizierten und dem BZA bekannten Bauvorhaben, werden völlig außer Acht gelassen.*

*3. Fristen Schließlich wird auf die sehr kurze Frist hingewiesen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte am 03.06.2011. Die Frist für die Einsicht und die Stellungnahme wurde festgelegt auf den 06.06.2011 (Zu dem Tag erreicht das Amtsblatt gewöhnlich erst seine Abonnenten) bis zum 17.06.2011. Dies widerspricht im Übrigen der Fest-*

legung in der Begründung zum B-Plan-Entwurf unter Ziff. 1V.f). Danach soll die Öffentlichkeit die Gelegenheit erhalten, sich in der Zeit vom 06.06. bis einschließlich 06.07.2011 über das Planvorhaben zu unterrichten und sich zu dieser Planung zu äußern. Obwohl dies durch das Bezirksamt Neukölln am 15.05.2011 so festgelegt wurde, ist die Frist von einem Monat auf 11 Tage verkürzt wurde. Hier hat sich das Bezirksamt über seine eigenen Vorgaben hinweggesetzt. Zusammenfassung: Wie dem Bezirksamt bekannt ist, plant die XXX AG auf der Fläche des Bebauungsplanes 8-16b eine Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe. Sie befinden sich damit völlig in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe. Die XXXAG hat diese planungsrechtlichen Voraussetzungen als Grundlage der Entscheidung des Kaufs des Grundstücks angesehen. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die in der Begründung als Gewerbebrachen bezeichneten Flächen durch die XXX mit einem erheblichen Aufwand durch Abbruchmaßnahmen und Altlastensanierung bereits wieder baureif gemacht wurden und dies bereits vor dem Beschluss des Bezirksamtes vom 05.10.2010. Des Weiteren ist inzwischen eine erste Baugenehmigung für gewerbliche Gebäude erteilt worden. Dem Bezirksamt ist bekannt, dass weitere Ansiedlungen vorbereitet werden. Entgegen den Darstellungen in der Begründung zum B-Plan handelt es sich damit nicht um eine Gewerbebrache, sondern um ein sich in der Vermarktung befindliches Gewerbegebiet mit einer guten Infrastruktur und einer wachsenden Nachfrage. Mit der nun verfolgten Planung der Festsetzung einer Gemeindebedarfsfläche Schule und Sport und der Ansiedlung einer Schule unmittelbar gegenüber dem Grundstück der XXXAG werden die weiteren geplanten Vorhaben der XXXAG erheblich erschwert. Damit werden die Gesamtinteressen des Landes Berlin beeinträchtigt, da diese in den Stadtentwicklungsplänen ihren Niederschlag gefunden haben. Der Bebauungsplanentwurf 8-16a ist insoweit abwägungsfehlerhaft. Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten.“ **Zitat Ende**

#### Hierzu Stellungnahme des FB Stadtplanung:

Das Grundstück des anwaltlich vertretenen Eigentümers befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich der Köpenicker Straße / Kanalstraße, und liegt zwischen der Kanalstraße und dem Teltowkanal. Hier soll ein „Logistikcenter“ entstehen, das so geplant und zwischenzeitlich genehmigt wurde, dass die Aktivitäten nicht zur Kanalstraße hin orientiert stattfinden, sondern ausschließlich in östliche Richtung zum Teltowkanal. Die der Wohnbebauung zugewandten Hallenkomplexe sollen zur Kanalstraße geschlossen (ohne Ein- und Ausfahrt) hergestellt werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr soll ausschließlich über die Ausfahrt Köpenicker Str. 36 abgewickelt werden. Bei der Planung wurde auf die vorhandene Wohnbebauung westlich der Kanalstraße sowie südlich des Köpenicker Wegs Rücksicht genommen, weitergehende Schutzansprüche sind durch den geplanten Schulstandort nicht zu erwarten. Im Einzelnen wurde zu den Hinweisen wie folgt Stellung genommen:

Zu 1.1 Widerspruch FNP: Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-16a, Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen – SCHULE und STADTEILBIBLIOTHEK – sowie SCHULE UND SPORTHALLE lassen sich aus den Darstellungen einer gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans gemäß der Entwicklungsgrundsätze nicht entwickeln. Daher ist eine FNP-Änderung bzw. eine Berichtigung erforderlich.

Bei dieser Änderung würde das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und somit als Regefall eingestuft werden. Folgende Anmerkungen dazu erfolg-

ten mit der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IB 17 vom 17.11.2010:

Gegen die Geltungsbereichsreduzierung bestünden keine Bedenken, die Änderung der Planinhalte sei jedoch aus den derzeitigen Darstellungen des FNP nicht entwickelbar. Letzteres mache eine FNP-Berichtigung erforderlich. Mit der nachträglichen B-Plan -Verfahrensumstellung nach § 13a BauGB sei eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich.

Da die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) vorlägen und die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt sei, kann der Bebauungsplan weitergeführt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Für dieses Verfahren sei ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach erfolgreicher Durchführung der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan herbeigeführt werden kann. Erst danach könne der Bebauungsplan festgesetzt werden und der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden. Vorgesehen sei eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Symbolen für Schule und Sport.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erfolgte eine Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B vom 15.6.2011, die auf die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen abzielte.

„Der B-Plan ist aus den derzeitigen FNP-Darstellungen nicht entwickelbar. Die Voraussetzungen für die Durchführung des B-Planverfahrens nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) liegen vor, sofern der Bezirk nachweist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dazu ist eine Abstimmung mit SenWTF bezüglich der Gewerbeflächen (StEP Industrie und Gewerbe) erforderlich. Unter diesen Bedingungen kann der Bebauungsplan weitergeführt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht. Mit der Verfahrensdurchführung nach §13a BauGB ist eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung möglich. Dazu ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach abgeschlossener Trägerbeteiligung, besser noch nach dem BA-Beschluss kurzfristig herbeigeführt werden kann. Wir bitten diesbezüglich um rechtzeitige Benachrichtigung, um eine entsprechende Senatsvorlage vorbereiten zu können. Nach dem Senatsbeschluss werden wir Ihnen das Ergebnis mitteilen, eine Festsetzung des B-Plans kann erst danach erfolgen. Anschließend wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst. Vorgesehen ist eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit Symbol Schule und Sport.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen. Es ist hierzu folgendes vorzutragen:

Das Referat für Stadtentwicklungsplanung sieht die Umsetzbarkeit des B-Plans 8-16a weiterhin nicht gegeben und hält seine Bedenken der Stellungnahme SenStadt I A 24 vom 10.11.2010 aufrecht (...). Der Standort ist gem. Senatsbeschluss S-3385/2011 Bestandteil der Flächenkulisse des EpB (neu jetzt StEP Industrie und Gewerbe) und soll grundsätzlich einer gewerblichen Ansiedlung dienen. (...)

Die zu dieser Sachlage erfolgten Abstimmungen zwischen dem Stadtentwicklungsamt und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung SenWTF III B12 kamen mit dem abschließenden Antwortschreiben vom 20.3.2012 zu dem Ergebnis, dass die geforderte Voraussetzung für eine FNP-Anpassung im Wege einer Berichtigung als erfüllt betrachtet werden. Darin wurde dargelegt, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen Stands der Kenntnisse und sofern die Realisierung der Schulstandortplanung nicht das gewerblich-industrielle Umfeld beeinträchtigen würde, eine Aufgabe der gewerblichen Baufläche zu Gunsten des Schulstandortes

sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 8-16a von SenWTF III B 12 mitgetragen wird.

#### Zu 1.2 Widerspruch StEP

Die wirtschaftspolitischen Bedenken der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen (SenWTF) III B 19 vom 24.6.2011 erfolgten insbesondere auf Grundlage des am 25.1.2011 beschlossenen StEP Industrie und Gewerbe mit Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB). Bei dem darin beschriebenen Gelände handelt es sich um die Arrondierung einer ca. 7 ha großen Fläche südlich der Köpenicker Straße, des insgesamt 46 ha großen Gebiets Nr.26 (Kanalstraße) der Flächenkulisse des EpB. Die darin beschriebenen Ziele stimmen nicht mit den Zielen des Bezirks überein.

Die Aufstellungs- bzw. Planinhaltsänderung des Bebauungsplanentwurfs 8-16a zu der Entscheidung für die Inanspruchnahme dieser Fläche für den dringend benötigten Neubau einer bereits bestehenden Sekundarschule mit Stadtteilbibliothek, sowie für eine Sporthalle zwischen Neudecker Weg und Köpenicker Straße wurde am 14.12.2010 vom Bezirksamt beschlossen und im Amtsblatt für Berlin am 30.12.2010 veröffentlicht. Die Mitteilung zur Änderungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IIC erfolgte am 25.10.2010.

Die Rückäußerung mit den in der Begründung genannten Bedenken hinsichtlich des StEP Gewerbe erfolgte am 25.11.2010. Der konkrete Bedarfsnachweis mit den geprüften, alternativen Schulstandorten erfolgte mit Schreiben von Stapl vom 21.11.2011 an SenWTF.

Eine Anpassung des EpB bzw. die Entlassung der Fläche aus dem EpB erfolgt nach Aussage von SenStadtUm I B vom 2.5.2013, nach Klärung der Sachfragen und nach Änderung bzw. Berichtigung des FNP mit der nächsten Aktualisierung des StEP Industrie und Gewerbe.

#### Zu 2.1 Umweltbelange:

Zu dem Hinweis auf den benachbarten 24-Stunden-Betrieb für Nutzfahrzeuge, lässt sich feststellen, dass von den dort überwiegend zum Verkauf angebotenen Pkw und der weiter entfernt liegenden Reparaturwerkstatt kaum Konflikte zu erwarten sind. Mögliche Konflikte sollen durch bauliche Prävention, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, vermieden werden. Gutachten zu Lärmschutz wurden beauftragt.

SenGUV IIC 1, ist bei Bebauungsplanverfahren lediglich im Einzelfall zu beteiligen, wenn die durch sie vertretenen Belange berührt sind. Da im vorliegenden Fall eindeutig weder ein Schutzbereich eines Seveso-II-Betriebes berührt wird, noch ein Industriegebiet ausgewiesen noch ein Heranrücken einer schutzwürdigen Nutzung gegenüber einem Störfallbetrieb als eine bereits bestehende schutzwürdige Nutzung vorliegt, ist eine Beteiligung nicht erforderlich. In der Stellungnahme der SenGUV vom 18.6.2009 zum Bebauungsplanentwurf 8-48 (Geltungsbereich Seidelbastweg / Kanalstraße) wurde u.a. ausgeführt, dass das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 8-48 gelegene Tanklager des Betreibers TBG Tanklagerbeteiligungsgesellschaft mbH dem Betriebsbereich der Seveso-II-Richtlinie (RL 96/82/EG) sowie der Störfall-Verordnung mit erweiterten Pflichten unterfällt und einem externen Notfallplan nach dem Berliner Katastrophenschutzgesetz unterliegt; ferner ist das Tanklager genehmigungsbedürftig nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Nach § 50 BImSchG i.V.m. Art. 12 Seveso-II-Richtlinie ist zwischen empfindlicher Nutzung und dem Seveso-II-Betrieb ein angemessener Abstand einzuhalten, um negative Auswirkungen soweit wie möglich zu vermeiden. Unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte wird das Brandgeschehen der Klasse I (in der alle brandbezogenen

Einzelstoffe enthalten sind) mit 200 m Achtungsabstand angegeben. Im Rahmen der gutachterlichen Ermittlung angemessener Abstände durch den TÜV Rheinland erfolgte zwischenzeitlich eine Reduzierung der immissionsschutzrechtlich gebotenen Abstände auf max. 90 m (siehe Pkt. II 4.2). Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurf 8-16a liegt mit einer Entfernung von ca.1700 m deutlich außerhalb der berechneten angemessenen Abstände. Mögliche negative Auswirkungen des „Seveso-II-Betriebes“ auf den geplanten Schulstandort sind daher nicht zu erwarten.

Zu 2.2 Immissionsschutzrechtliche Bedenken:

Bei dem zitierten Gutachten, handelte es sich um des Verkehrsgutachten des östlich benachbarten Grundstücks. Es ist für den Bebauungsplan 8-16a nicht von Bedeutung und wird im weiteren Verfahren nicht weiter berücksichtigt.

Zu 3 Fristen:

Da es sich bei dem Bebauungsplanentwurf 8-16a um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß Abs.2 Satz 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB im Amtsblatt von Berlin darüber informiert, innerhalb des Zeitraums vom 6. Juni 2013 bis zum 17. Juni 2013 Kenntnis zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung zu nehmen. Die in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs 8-16a genannte fehlerhafte Angabe der Beteiligungsfrist vom 6.6.2011 bis 6.7.2011 wird entsprechend korrigiert. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren sind hiermit nicht verbunden, da allein die im ortsübliche Bekanntmachung für die Beteiligungsfrist maßgeblich ist. Im Übrigen liegen auch keine Stellungnahmen vor, die auf Grund der Beteiligungsfrist bis zum 17. Juni 2011 nicht berücksichtigt wurden.

Zur Zusammenfassung:

Der in der Stellungnahme formulierte Anspruch einer nachvollziehbaren und abschließenden Abwägung und abwägungsfehlerfreien Dokumentation in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 8-16a ist aufgrund des frühzeitigen Verfahrensstandes der frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB nicht zu erfüllen und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowie der Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan 8-16a weitgehend berücksichtigt.

Das anwaltlich vertretene Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, nördlich der Köpenicker Straße / Kanalstraße, und liegt zwischen der Kanalstraße und dem Teltowkanal. Darauf entsteht ein „Logistikcenter“, das so geplant und zwischenzeitlich genehmigt wurde, dass die Aktivitäten nicht zur Kanalstraße hin orientiert stattfinden, sondern ausschließlich in östliche Richtung zum Teltowkanal. Die der Wohnbebauung zugewandten Hallenkomplexe sollen zur Kanalstraße geschlossen (ohne Ein- und Ausfahrt) hergestellt werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr soll ausschließlich über die Ausfahrt Köpenicker Str. 36 abgewickelt werden. Bei der Planung wurde auf die vorhandene Wohnbebauung westlich der Kanalstraße sowie südlich der Köpenicker Straße Rücksicht genommen, weitergehende Schutzansprüche sind durch den geplanten Schulstandort nicht zu erwarten.

## 2. Stellungnahme (Empfehlungen des Bauausschusses der Clay-Schule vom 31.5.2011)

**Zitat Anfang:** „Diskussionsstand in ein drei-dimensionales Modell zur Bebauung des gesamten Geländes (...). Auf dem nördlichen Gebäudeteil befinden sich die Sportanlagen mit der Turnhalle. Dieser Teil kann/soll durch einen Zaun von dem Restgelände abgetrennt werden.

Von Süden aus gesehen, fänden wir im Erdgeschoss des linken Flügels die Aula und im Erdgeschoss des rechten Flügels die Stadtbücherei geeignet, da beide Räumlichkeiten Publikumsverkehr vom Haupteingang Neudecker Weg haben.

Im Zentralbau befindet sich der Haupteingang der Schule mit den Fachbereichen Musik und Kunst (Mitte links) und Naturwissenschaften und WAT (Mitte und rechts).

Die Verwaltung befindet sich im ersten Stock (incl. IT-Bereich). Danach schließt sich im Trakt nach Norden im 1. Stock der Oberstufenbereich an.

Im Erdgeschoss soll sich eine Schulstraße befinden, die in das fünfeckige Atrium übergeht. In das Atrium münden die beiden zweigeschossigen Jahrgangstrakte (7/9) und (8/10) sternförmig ein. Es schließt sich nach Norden der Bereich der Mensa / Cafeteria und des zentralen AUB an mit einer Zugangsmöglichkeit ins Freie (Schulgarten - Sportanlagen). Weitere Erläuterungen können wir gern bei einem Besuch Ihrerseits in der Clay-Schule geben. Wir denken, dass die Vorstellungen des Kollegiums, der Schülerschaft und der Elternschaft nicht grundlegend von unseren Vorstellungen abweichen, so dass unsere Papiere einen ersten Einblick auf unsere Bedürfnisse geben.

Empfehlungen des Bau-Ausschusses der Clay-Schule zur Entwurfsplanung des neuen Schulgebäudes am Neudecker Weg.

### Sportanlage

(1) Die Sportanlage (Turnhalle, Spielfeld, Laufbahn u.a.) soll vom restlichen Gelände abtrennbar (Zaun) angeordnet werden.

(2) Die gesamte Sportanlage soll auf dem nördlichen Grundstücksteil errichtet werden.

Erläuterung: Die Sportanlage auf dem südlichen Grundstücksteil zu errichten, würde dazu führen, dass das Grundstück für das Schulgebäude sehr schmal würde und eine langgestreckte, weitläufige Gebäudeform zur Folge hätte.

(3) Für die Gestaltung der Sport-Außenflächen mit zusätzlichen Sportmöglichkeiten auf dem Außengelände entwirft der FB Sport (Hr. Damm) auf der Basis der vorhandenen nutzbaren Flächen ein Konzept, das gesondert vorgestellt wird.

### Mittelstufenbereich

(4) Die Trakte für die Jahrgänge 7-10 sollen maximal 2-geschossig angelegt sein (EG+OG).

(5) Die Nutzer wünschen insgesamt eine möglichst gute natürliche Belichtung in allen Gebäudeteilen. In Gängen sollte dies durch Fensterfronten, Oberlichter oder Lichthöfe realisiert werden.

(6) Die Klassenräume der einzelnen Jahrgänge 7-10 sollen zusammen mit den Differenzierungsräumen, den Jahrgangslernzimmern, einem AUB-Raum, den Beratungs- und Nebenräumen und den zugehörigen Toiletten jeweils als räumliche Einheit gestaltet werden. Erläuterung: Die einzelnen vier Jahrgangsbereiche dürfen kein Durchgangsbereich zu anderen Jahrgängen oder anderen Gebäudeteilen sein.

(7) Ein Differenzierungsraum und der große Jahrgangs-AUB-Raum soll durch eine mobile Trennwand variabel teilbar sein. Erläuterung: Durch Öffnen der Trennwand bekommt man einen großen Raum mit 100 m<sup>2</sup> für größere Veranstaltungen im Jahrgangsbereich.

(8) Die als Flügel angelegten vier Jahrgangstrakte sollen von einem zentralen "Hof" bzw. Atrium abspreizen.

*Erläuterung:*

Die Wege zwischen den Jahrgängen werden hierdurch so kurz wie möglich. Gleichzeitig ermöglicht dies sowohl eine separate als auch eine jahrgangsübergreifende Nutzung der außerunterrichtlichen Bereiche.

(9) Die Mensa/Cafeteria und der zentrale AUB sollen sich möglichst nah an den Trakten für die Klassenräume (7-10) befinden. Dabei sollen Mensa/Cafeteria und zentraler AUB eine räumliche Einheit bilden, die die teilweise Mitnutzung der Mensa durch den AUB ermöglicht.

*Erläuterung:* Insbesondere den Schülern der Jahrgänge 7-10 muss es möglich sein, die Mensa/Cafeteria und den zentralen AUB in kurzer Zeit zu erreichen.

(10) Die Mensa/Cafeteria und der zentrale AUB sollen freundlich und hell gestaltet werden und sich zum Schulgarten hin öffnen (Glasfronten, Tore).

*Erläuterung:* Im gebundenen Ganztagsbetrieb müssen unbedingt die Voraussetzungen für ein gemeinsames Mittagessen in angenehmer Atmosphäre geschaffen werden.

(11) Der außerunterrichtliche Bereich wird in Kombination zentral (260 m<sup>2</sup> mit offenem Bereich, Teestube, Trainingsraum, psychologischem Beratungsraum, Krankenzimmer und SV/Schülerzeitung) und dezentral (2 Räume mit insgesamt 80 m<sup>2</sup> (60 + 20) in jedem Jahrgang) angelegt.

(12) Einer der Räume des außerunterrichtlichen Bereiches soll als Rückzugsmöglichkeit (Raum der Stille) ausgewiesen werden.

(13) Statt Kreidetafeln sollen in allen Klassenräumen Whiteboards und Smartboards angebracht werden.

*Lehrerzimmer*

(14) Zur Aufteilung der geplanten Flächen für das pädagogische Personal wird zur Zeit vorgeschlagen:

- 4 Jahrgangslieferzimmer mit je 60 m<sup>2</sup> (eventuell in zwei Räumen geteilt)
- Lehrerzimmer für Oberstufe und NAT mit je 50m<sup>2</sup>
- Lehrerzimmer Musik mit 40 m<sup>2</sup>
- Lehrerzimmer Kunst und Arbeitslehre mit je 30 m<sup>2</sup>,

Eine räumliche Aufteilung innerhalb der Lehrerzimmer wird den Fachbereichen bzw. Jahrgängen überlassen.

(15) Die zum Fachbereich zählenden Lagerräume sollen nach Möglichkeit an die Lehrerzimmer angrenzen und direkt zugänglich, bzw. nutzbar sein.

*Pausenhöfe*

(16) Für die Schüler der Mittelstufe sollen zwei oder drei getrennte Hofbereiche entstehen.

*Schulstraße*

(17) Die Verbindung des Mittelstufenbereichs zum Fachräume-Trakt soll durch eine "Schulstraße" hergestellt werden (vgl. Carl-Zeiss-Schule), die Möglichkeiten und eine angenehme Atmosphäre zum Aufenthalt und Platz für Ausstellungen und Präsentationen bietet.

(18) Räume der Verwaltung und Schulleitung sollen von der Schulstraße aus erschlossen werden.

*Fachräume*

(19) Die Fachräume des FB Naturwissenschaften, Arbeitslehre, ITG, Kunst, Musik sollen jeweils möglichst separat angeordnet werden, um "Durchgangsverkehr" zu vermeiden. Die Räume von NAT und AL sollen wegen kombinierter Nutzung relativ

*nah zueinander liegen. (20) Die Räume des FB Musik sollen sich im Erdgeschoss befinden, möglichst nah an der Aula.*

*Erläuterung: Wege für Instrumententransport sollen kurz sein und nicht über Treppen gehen.*

*Oberstufe*

*(21) Der Bereich der Oberstufe könnte im Obergeschoss der Schulstraße angesiedelt werden, er soll an das Atrium anschließen, um auch hier kurze Wege zu erhalten.*

*(22) Die Unterrichtsräume der Oberstufe sollen nach Osten oder nach Westen (nicht nach Süden) ausgerichtet werden.*

*Erläuterung: Im Oberstufenbereich findet auch an heißen Tagen nachmittags noch Unterricht statt.“ **Zitat Ende.***

#### Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung:

Die Raumanforderungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Anordnung der Sportanlagen im nördlichen Bereich wurde durch die geplante Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule / Sporthalle“ unterstützt.

Die detaillierten Anforderungen wurden an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet, da die geplanten Festsetzungen nur den planungsrechtlichen Rahmen schaffen, innerhalb dessen eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Die konkrete Umsetzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt der Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern vorbehalten.

#### **4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-16a für die Grundstücke Köpenicker Straße 45, Neudecker Weg 14 / 22, die Straße 18S und die August-Froehlich-Straße sowie für die Köpenicker Straße zwischen August-Froehlich-Straße und Straße 18S im Bezirk Neukölln, Ortsteil Rudow wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie dem Nachbarbezirk Treptow-Köpenick mit Schreiben vom 29.4.2013 per E-Mail zur Stellungnahme aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde ein Monat festgesetzt. Auf Grund der erforderlichen Prüfung gutachterlicher Stellungnahmen wurde die Frist zur Rückäußerung bis zum 19.9.2013 verlängert, die nachträglich eingegangenen Rückäußerungen wurden bei der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

## Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

Stellungnahme der TöB	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung (Stapl)
<b>Stapl, Untere Denkmalschutzbehörde (UD), c5/UD vom 20.6.2013</b>	
<p>„Ich bitte um die Berücksichtigung folgender Pkt. im laufenden B-Plan-Verfahren: Zu Pkt. I 2.8</p> <p>Das <b>Objekt wurde am 11.06.2013 in die Berliner Denkmalliste</b> aufgenommen. Ob die Baracke langfristig erhaltungsfähig und nutzbar ist, wird durch weitere Untersuchungen überprüft. Das erwähnte Gutachten vom 04.04.2013 wies vor allem an nicht bauzeitlichen Bauteilen gefährdende Substanzen nach, die denkmalfachlich rückbaubar sind, da sie für das Denkmal „Wirtschaftsbaracke des Zwangsarbeiterlagers Rudow“ nicht konstituierend sind.</p> <p>Eine zweite, auf dem ersten Gutachten aufbauende Untersuchung vom 18. Juni 2013 liegt der UD und dem LDA seit 19.06.2013 vor und wird geprüft. Im Weiteren muss untersucht werden, welche Bauteile nach einer Sanierung übrig bleiben würden. Dafür ist eine Bauaufnahme mit Sanierungsvorplanung unumgänglich. Diese kann im Falle, dass es nicht zum Erhalt der Baracke kommt, als Grundlage einer Abriss-Dokumentation dienen. An einer Rekonstruktion ist den Denkmalschutzbehörden nicht gelegen.</p> <p>Entgegen den Ausführungen von SE FM sind der Denkmalpflege Maßnahmen bekannt, belastete Bauteile so zu behandeln, dass von Ihnen keine Schadstoffemission ausgeht und damit eine weitere Nutzung möglich ist. Dies umfasst Baustoffe, welche zum Denkmalwert beitragen. Baustoffe späterer Zeitschichten müssen unabhängig vom Erhalt der Baracke entsorgt werden und dürfen nicht in die Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einfließen.</p> <p>Entgegen des Entwurfs „Begründung zum Bebauungsplan“ ist vom ehemaligen Eternitwerk kaum Originalsubstanz verblieben. Der Umbau der ehem. Eternit-Kantine unterlag ähnlichen Rahmenbedingungen, wie die Baracke. Das Vorhandensein gesundheitsbelastender Baustoffe führte zum Rückbau des Bestandes und einem am Original orientierten Neubau. Denkmalfachlich ist dies eine Möglichkeit ein Baudenkmal zu überliefern, erstrebenswert für die Denkmalpflege ist jedoch der Erhalt der Substanz, da sich ein Denkmal nach dem heutigen Stand der Forschung vor allem durch Authentizität auszeichnet.</p> <p>Bisher nicht erwähnt ist die Archäologie als Teil der Denkmalpflege. Das B-Plan-Gebiet unterliegt lt. LDA einem Fundortverdacht. Aus möglichen Bodenfunden werden Aufschlüsse über das Lagerleben erwartet. Kurzfristig sind hier Sondierungen vorgesehen. Des Weiteren können Grabungen auf den Bauflächen nötig werden. Diese Maßnahmen sind in der finanziellen und zeitlichen Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Es liegt im Eigeninteresse des Eigentümers und Verfügungsberechtigten in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Berlin (Archäologie und Inventarisierung) Voruntersuchungen in Form von archäologischen Sondagen oder geophysikalischen Prospektionen durchzuführen, um das Risiko eines Zufallsfundes mit den Folgen der Sicherung und Bergung während des Bauablaufes möglichst gering halten zu können.</p> <p>Diese Maßnahmen dienen dem Schutz und der Erhal-</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet.</p> <p>Die Plausibilitätsprüfung der Gebäudeschadstoffgutachten für die ehem. Wirtschaftsbaracke vom 4.4.2013 und vom 18.6.2013 wurde im Rahmen eines denkmalrechtlichen Abrissantrages von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im August 2013 durchgeführt, dem Abrissantrag wurde seitens des Landesdenkmalamtes unter Auflagen zugestimmt (s.u. - Stellungnahme LDA 14 vom 14.8.2013). Die Begründung wird entsprechend ergänzt und aktualisiert.</p> <p>Die Anforderungen für die Bestandserfassung und die Rückbaudokumentation wurden abgestimmt und mit Schreiben vom 18.9.2013 von UD dem FB Hochbau mitgeteilt. Ziel ist eine Spezifikation und Einordnung des Bautyps in die Berliner „Lagerlandschaft“.</p> <p>Während der Dokumentation soll gutachterlich untersucht werden, ob aussagekräftige Teile des Objektes als Spolien (Bauteile) erhalten werden können. Der Aufbau und etwaige Fundstücke sollen als Grundlage für die spätere Interpretation der Nutzungsabläufe in der Wirtschaftsbaracke dienen.</p>

<p>tung von Denkmälern und obliegen nach Denkmalschutzgesetz Berlin (Denkmalschutzgesetz - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 8. Juli 2010 (GVBl. S. 396) dem Verfügungsberechtigten, der zudem die Dokumentationspflicht nach den Paragraphen 8 i.V.m. 11 (4) trägt.</p> <p>Zu Pkt. III 3.3</p> <p>Nach § 8 DSchG kann der Denkmaleigentümer verpflichtet werden, Maßnahmen zum Erhalt von Denkmälern zu ergreifen. Hierzu gehören auch Voruntersuchungen, deren Erbringung dem Eigentümer obliegt. Daraus ergeben sich noch zu spezifizierende Kosten für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baubestandaufnahme</li> <li>• Sanierungsvorplanung</li> <li>• Archäologische Sondierungen</li> <li>• Ggf. daraus folgende archäologische Prospektion</li> <li>• Dokumentation</li> </ul> <p>Diese sind bisher nicht kalkuliert, belaufen sich jedoch erfahrungsgemäß auf max. 1 % der Bausumme.</p>	
<p>Umwelt- und Naturschutzamt UmNat II 1, UmNat I 4 vom 19.9.2013</p>	
<p><b><u>1.Immissionsschutz</u></b></p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen werden folgende Hinweise gegeben: Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Sporthalle und integrierter Stadtteilbibliothek auf dem betreffenden Grundstück wird als problematisch angesehen.</p> <p>Gründe:</p> <p><b><u>1. Interessenskonflikte</u></b></p> <p>Das Grundstück liegt nach Planungsrecht derzeit in einem reinen Arbeitsgebiet und grenzt zu fast 50% ebenfalls an reinen Arbeitsgebieten mit Flächen, welche schon seit Jahrzehnten von Industrie und Gewerbe genutzt werden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich die nördlich zum Grundstück gelegenen gewerblichen Flächen aktuell in der Umgestaltung durch den Neubau von Großhallen.</p> <p>Interessenskonflikte zwischen den benachbarten Wohnbebauungen und den Gewerbe- und Industriebetrieben bestehen bereits seit geraumer Zeit, welche vorwiegend auf nicht ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebieten zurückzuführen sind. Diese äußern sich vorwiegend durch Lärm- und Geruchsbeschwerden der Anwohner und entsprechenden Einschränkungen auf gewerblicher Seite beim Betrieb sowie bei der Errichtung neuer Anlagen (Planung zusätzlicher Abschirmungen / Lärmschutzwände etc.)</p> <p>In diesem Zusammenhang kann die Neuplanung einer weiteren sensiblen Nutzung, hier in Form einer schulischen Nutzung, in nächster Nähe zu gewerblichen und industriellen Nutzungen, weitere Interessenskonflikte mit sich bringen, da ein Lehrbetrieb üblicherweise in einem gesunden und störungsarmen Umfeld erfolgen sollte; ein intensiv genutztes großflächiges Industrie/Gewerbegebiet ist als solches Umfeld dafür kaum geeignet.</p>	<p><b><u>Zu 1. Immissionsschutz</u></b></p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet. Die Begründung wird aktualisiert.</p> <p><b><u>Zu 1. Interessenskonflikte</u></b></p> <p>Die planungsrechtliche Situation ist bekannt, aus diesem Grund wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.</p> <p>Die Konzeption der Ausrichtung der neu geplanten Lagerhallen auf dem angeführten, nördlich angrenzenden Gelände an der Kanalstraße erfolgte insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Kanalstraße mit dem Hauptaugenmerk eines abschirmenden Bauungsriegels. Es ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung eine Verbesserung im Vergleich zur ursprünglichen industriellen Nutzung eintritt (vgl. Kap. I 2.3). In diesem Zusammenhang wurde auch der Rechtsstreit zwischen dem Eigentümer und dem Bezirksamt beigelegt, da durch den Bauungsriegel die Verträglichkeit mit dem gegenüberliegenden Wohngebiet sichergestellt wurde. Dies kann auch auf den geplanten Schulstandort übertragen werden.</p> <p>Mögliche Konflikte wurden im Vorfeld der Planung ermittelt und gutachterlich bewertet, im Ergebnis wurde diese durch die Anordnung einzelner Nutzungen auf dem zukünftigen Schulgrundstück (Lageanordnung einer Sporthalle im Norden entlang der Köpenicker Straße) sowie durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen weitgehend minimiert. Da die geplante Gemeinbedarfsnutzung gleichermaßen eine schützenswerte Nutzung darstellt als auch selbst mit Lärmemissionen verbunden sein kann (Sporthalle, Außenanlagen), ist dieser</p>

<p>Im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Holzheizkraftwerk/Heizwerk, welches mit unbehandeltem Holz, mit Abfallhölzern, die als gefährliche Abfälle eingestuft sind, sowie mit Ergas beheizt wird und eine Feuerungswärmeleistung von 251,6 MW besitzt.</p> <p>Nach dem laufend fortgeschriebenen „Abstandserlass“ aus NRW /1/, welcher mehrfach von der Rechtssprechung bestätigt wurde und als antizipiertes Sachverständigengutachten gilt, werden Schutzabstände von 700 m zu den sensiblen Nutzungen schon ab einer Feuerungswärmeleistung bei Kraftwerken von 150 MW angegeben ( bei Einhaltung dieses Abstandes ist im allgemeinen ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet, wenn die angegebenen Anlagen dem Stand der Technik entsprechen und bestimmungsgemäß betrieben werden). Der vorliegende Abstand zwischen den Grundstücksgrenzen beträgt lediglich 50 Meter!</p> <p><b><u>2. Gefährdungen durch Havarien/ nicht bestimmungsgemäßer Betrieb</u></b> Aufgrund der geringen Abstände zu den industriellen und gewerblichen Nutzungen sind im Falle von dortigen</p>	<p>Standort für ein störungsarmes Umfeld nur bedingt geeignet. Die in der Begründung, Kapitel I 4.1 erläuterten Kriterien zur Standortwahl verdeutlichen hierbei die Schwierigkeiten, die sich in den baulich verdichteten Wohngebieten den Entscheidungsträgern stellten, ein ursprünglich vorgesehener Standort innerhalb der Rudower Wohngebiete zwischen Neuhofer Straße und Ostburger Weg scheiterte u. a. an den Stellungnahmen der Anwohner im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.</p> <p>Der Betrieb des Holzheizkraftwerks (HHKW) wurde insbesondere in Bezug auf die Luftbelastung bereits in der Begründung berücksichtigt (s. insbesondere Pkt. IV 2.1, S.59 ff.). Messergebnisse liegen der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi) vor. Diese bestätigte in Ihrer Ergänzung der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in Ihrem Schreiben vom 9.1.2012, dass die Anlagen seit der Inbetriebnahme 2002/2003 störungsfrei laufen und die Schadstoffkonzentration im Abgas kontinuierlich gemessen und aufgezeichnet wird. Ferner wurde dokumentiert, dass bezüglich der genannten Staubbelastungen aus Anlieferung, Transport und Aufbereitung der Holzhackschnitzel vom Betrieb entsprechende Nachbesserungen durchgeführt wurden. Sollten dem Umweltamt Erkenntnisse vorliegen, die einen ordnungswidrigen Sachverhalt darstellen, ist die zuständige Behörde ggf. einzuschalten, um diesen zu beheben.</p> <p>Die in dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aufgeführten Abstände sind zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Bauleitplanverfahren bestimmt. Die Anwendung des Abstandserlasses, erstmals 1972 eingeführt, ist für das Land Berlin nicht einschlägig. Für die Ermittlung der tatsächlichen Konfliktsituation ist die Angabe des Abstands der Grundstücksgrenzen im Übrigen wenig geeignet, der Abstand zwischen baulichen Anlagen des HHKW sowie der geplanten Schule/Sporthalle beträgt voraussichtlich über 100 m.</p> <p>Mit Stellungnahme des LaGetSi vom 3.6.2013 wurde im Übrigen bestätigt, dass gegen den Bebauungsplanentwurf 8-16a keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Zum Vergleich der Gefahreinstufung wird hier das Tanklager an der Stubenrauchstraße / Seidelbastweg in Rudow herangezogen, das als sogenannter Seveso-II-Betrieb eingestuft und somit im Gegensatz zum HHKW, mit einem höheren Gefährdungspotenzial eingruppiert wurde. Das Ergebnis des Technischen Gutachtens vom 26.11.2012 zur Bestimmung angemessener Abstände im Sinne der Bauleitplanung zeigte für das Tanklager, mit einer flächenspezifischen Strahlungsleistung von 1,6 kW/m<sup>2</sup> für unterstellte Tankbrände, einen ausreichenden Radius von weniger als 100 m auf.</p> <p><b><u>Zu 2. Gefährdungen durch Havarien/ nicht bestimmungsgemäßer Betrieb</u></b> Da Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-</p>
---	--

<p>gen Havarien (z.B. Staubexplosionen), Unfällen (z.B. mit Chemikalien) und Bränden (z.B. Trafobränden) Gefährdungen für Schüler und Lehrpersonal möglich. Ansaugöffnungen für Hallenbelüftungen sollten daher auch nicht in Richtung von Industrieanlagen angeordnet werden.</p> <p><b><u>3. Verkehrsbelastungen</u></b> Das Grundstück ist derzeit dreiseitig von z. T. stark befahrenen Straßen umgeben. Ausführungen zum Neudecker Weg sowie der August-Fröhlich Str. sind in der Begründung zum Entwurf enthalten. Nicht ausreichend bewertet wurde bisher die nördlich angrenzende Köpenicker Str., welche als Zufahrt für drei gewerbliche Komplexe dient bzw. zukünftig dienen wird als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt für das Center für Nutzfahrzeuge,</li> <li>- Zu- und Abfahrt für Holzlieferungen zum Kraftwerk (lt. Genehmigungsbescheid v. 23.09.2002 max. 60.140 Tonnen/Jahr Anlieferung von Holzbrennstoffen per LKW) sowie</li> <li>- Zu- und Abfahrt für die geplanten Großhallen Kanalstr / Köpenicker Str.</li> </ul>	<p>Richtlinie) in Betriebsbereichen immer Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes zu Grunde liegen, tragen die in der Abstandsliste aufgeführten Abstände dem im Einzelnen nicht Rechnung. Sind solche Betriebsbereiche (vgl. § 3 Abs. 5a BImSchG) Gegenstand raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen i.S. des § 50 BImSchG oder sind sie von den Planungen tangiert (z. B. Schaffung der planerischen Voraussetzungen für Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe), wird deshalb zur Ermittlung angemessener Abstände zusätzlich auf den gemeinsamen Leitfadens der Störfallkommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" SFK/TAA-GS-1 (<a href="http://www.kasbmu.de">www.kasbmu.de</a>) verwiesen. Das Holzheiz-kraftwerk gehört hierbei nicht zu den seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannten Betriebsbereichen, die der sogenannten Seveso-II-Richtlinie unterliegen.</p> <p>Der Hinweis zu den Ansaugöffnungen wird aufgenommen und die in der Textlichen Festsetzung <b>TF 3</b> formulierten Anforderungen des Verbots für die Be- und Entlüftungsöffnungen der Sporthalle auch auf die nördliche Fassade ausgeweitet. Die Festsetzungen für die geplante Sporthalle an der Köpenicker Straße sollen dazu beitragen, störende Faktoren aus der Nachbarschaft von den Schulfreiflächen abzuschirmen.</p> <p><b><u>Zu 3. Verkehrsbelastungen</u></b> Daten der Verkehrlenkungsbehörde Berlin mit Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2010 u. a. für den Neudecker Weg sowie die August-Froehlich-Straße standen dem Immissionsgutachter zur Verfügung. Eine ergänzende Bewertung der Verkehrsbelastung der Köpenicker Straße wird auf Grund der geplanten Anlage der Schulsporthalle entlang der Köpenicker Straße sowie der eingeschränkten Nutzung für Lkw-Anlieferverkehr nicht für erforderlich erachtet. Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, dass die Lkw-Nutzung der Köpenicker Straße durch die angrenzenden Gewerbe-/ Industriebetriebe mit der geplanten Nutzung einer Schule / Schulsporthalle nicht vereinbar ist. Die im Rahmen des Bauantragsverfahrens für das Nutzfahrzeugzentrum im Verkehrsgutachten der Hübner Ingenieure GmbH favorisierte Anbindung an die Rudower Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, im äußeren Kurvenbereich, wurde inzwischen realisiert. Die Anbindung des Grundstücks erfolgte bis dahin von westlicher Seite über die Köpenicker Straße und von südlicher bzw. östlicher Richtung über den Neudecker Weg. Durch die geänderte Erschließungssituation des im 24-Stunden-Betrieb arbeitenden Nutzfahrzeugzentrums hat sich die Verkehrs- und Lärmsituation erheblich verbessert. Die im Verkehrsgutachten zitierte Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüro Moll GmbH vom 29.4.2008 favorisierte ebenfalls die Erschließungsvariante von der Rudower Straße aus Gründen der geringeren Belastung für die Anwohner im Neudecker Weg 7 und 9. Ein Gutachten aus dem Bauantragsverfahren der nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Grundstücke</p>
---	--

<p><b><u>4. Verkehrslärmbelastung</u></b>  Aufgrund der o.g. Verkehrsbelastungen sollte geprüft werden, ob die Annahmen im aufgeführten Lärmgutachten noch zutreffend sind und welche Änderungen sich daraus ergeben. Geklärt werden sollte, inwiefern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die bisher verwendete Verkehrsprognose bis 2025 an die aktuelle Entwicklung angepasst ist,</li> <li>- die abschirmende Wirkung der Sporthalle, durch den Verkehr zur neu geplanten Zufahrt der Gewerbehallen (in Höhe der Feuerwehrezufahrt zum Plangebiet) sowie des Verkehrs zum Kraftwerk ausreichend ist,</li> <li>- ggf. notwendige Ampelanlagen in Schulnähe eine Lärmerhöhung beim Verkehr (Abbremsen/Anfahren) bewirken.</li> </ul> <p><b><u>5. Luftbelastungen</u></b>  Es wird darauf hingewiesen, dass durch die o.a. dreiseitige Umgrenzung des Grundstücks von teilweise stark befahrenen Verkehrsstraßen als Zugänge für die Industrie/Gewerbebereiche in der Kanalstraße und Köpenicker Str., einer Zuführungsstraße zur nahe gelegenen Autobahn sowie der westlichen Umschließung von der Autobahn selbst, erhöhte Luftbelastungen auftreten können.  Die Schule befindet sich nicht im Bereich des Luftreinhalteplans von Berlin. Somit ist mit einem erhöhten LKW-Verkehr ohne Rußfilterausstattung zu rechnen. Belastungen durch den Kraftwerksbetrieb z. B. bei Inversionswetterlagen sowie weitere Emittenten sind</p>	<p>Kanalstraße / Köpenicker Straße zur Verkehrsbelastung lag dem Fachbereich Stadtplanung vor. Die aus der Beurteilung der Schalltechnischen Untersuchung des KSZ Ingenieurbüro vom 12.7.2012 für das geplante Logistikzentrum in Bezug auf gewerbliche Geräusche und anlagenbezogenen Verkehr traf die Feststellung, dass bei Einhaltung der für die beiden Lärminderungsvarianten ermittelten Verkehrszahlen keine erheblichen Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch die geplante Anlage zu erwarten seien. Um die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Nacht zu gewährleisten, erfolgten Auflagen zur Verschwenkung der Betriebseinfahrt, zur Errichtung einer 3m hohe Lärmschutzwand sowie zu Errichtung der Außenbauteile der Hallen und eventueller Lüftungs- und Klimatechnik, so dass die hierdurch verursachten Geräuschanteile keinen wesentlichen Anteil an der Gesamtgeräuschimmission verursachen.  Bezüglich des HHKW erfolgt die Anlieferung des Holzes hauptsächlich per Schiff über den Hafen Rudow-Ost. Die LKW-Notbeschickung erfolgt nur in Ausnahmesituationen, wie z. B. bei zugefrorenen Wasserwegen. Dafür wird vom Betreiber seit 2009/2010 eine mobile für den Winter errichtete Windschutzwand betrieben. (Nach Gewässerinformation des Wasser- und Schifffahrtsamts Berlin liegt die Dauer der Vereisung der Berliner Gewässer im langjährigen Mittel bei 67 Tagen/Jahr.  Der zusätzliche LKW-Verkehr im Bereich der Köpenicker Straße würde demnach bei Außentemperaturen stattfinden, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die mit dem Schulbetrieb verbundene Nutzung der Außenanlagen saisonal nur eingeschränkt statt findet.</p> <p><b><u>Zu 4. Verkehrslärmbelastung</u></b>  Gegenüber den bisherigen Annahmen liegen insoweit neue Erkenntnisse vor, dass eine zusätzliche Erschließungsstraße von der Rudower Straße im Bezirk Trepow-Köpenick direkt das Nutzfahrzeugzentrum nördlich der Köpenicker Straße anbindet, was zu einer Entlastung des Neudecker Weges und der August-Froehlich-Straße führt.. Grundsätzliche Änderungen des Verkehrs- und Lärmgutachtens sind damit nicht verbunden, ein Erfordernis für eine Anpassung der bisher verwendeten Verkehrsprognose wird nicht gesehen.</p> <p>Die Anordnung einer Lichtsignalanlage ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern bleibt der Ausführungsplanung für die August-Froehlich-Straße bzw. der straßenverkehrsbehördlichen Anordnung vorbehalten.</p> <p><b><u>Zu 5. Luftbelastungen</u></b>  Der Hinweis zur Luftbelastung wird zu Kenntnis genommen, die Begründung wird in Kap. I.3.9 ergänzt.  Die Aussage bezüglich der Rußfilterausstattung von Lkws gilt allerdings für alle Nutzungen und Einrichtungen, die außerhalb des S-Bahn-Innenrings von Berlin an Straßen liegen, und trifft somit für alle Schulstandorte zu, die - bedarfsbezogen - in den südlichen Neuköllner Bezirken liegen. Im Übrigen liegen keine konkreten Erkenntnisse vor, die auf eine unzumutbare gesundheitliche Belastung schließen lassen.</p>
--	--

möglich.“	
<p><b>„2. Altlasten</b>  <b>2.1 Vorliegende bisherige Erkenntnisse zu Altlasten</b>  <b>Allgemeines</b>  Ein großer Teil des Planungsgebietes liegt auf Flächen, welche im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt sind.  Es liegen Hinweise auf diverse frühere Nutzungen vor. Geologische Erkundungen weisen zum Teil flächendeckende anthropogene Auffüllungen auf.  Für einige Flächen bestand der Verdacht auf verfüllte Kiesgruben.  Weiterhin wurde auf Karten der Verlauf von Splittergräben/ Panzergrabenabschnitten eingetragen. Diese wurden oftmals mit unbekanntem Material verfüllt.</p> <p><b>Kenntnisse zu den Katasterflächen im Einzelnen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Grundstück Neudecker Weg 14-22, gespeichert unter der BBK Nr. 13674</b>  Aus einem im Umweltamt vorliegenden Gutachten mit orientierenden Untersuchungen gehen für das Grundstück Neudecker Weg 16-22 keine altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen hervor. Es wurden allerdings bis zu 2,7m mächtige Auffüllungen mit Bauschuttanteilen erbohrt.  Aufgrund der ehemaligen Nutzungen können lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Flächendeckende Daten zu Boden und Grundwasser liegen dem Umweltamt nicht vor.  Diese Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.</li> <li>• <b>Grundstück Straße 18s, Nr. 9+10, gespeichert unter der BBK Nr. 242</b>  Es wurden Auffüllungen von 1 bis 2,7m Mächtigkeit (mit Bauschutt) erbohrt. Weitere Auffüllungen in bisher nicht untersuchten Bereichen können nicht ausgeschlossen werden, da auch angrenzende Flächen von Auffüllungsschichten überdeckt sind.  Es erfolgte die Befreiung der Fläche vom Altlastenverdacht hinsichtlich Grundwasserpfad.</li> <li>• <b>Grundstück Straße 18s, Nr. 25, gespeichert unter der BBK Nr. 398</b>  Es wurden anthropogene Auffüllungen von 1 bis 2m Mächtigkeit erbohrt, welche Bauschuttanteile enthielten. Untersuchungen des Bodens liegen nicht vor. Lokale Belastungen des Bodens sind nicht auszuschließen.  Es erfolgte die Befreiung der Fläche vom Altlastenverdacht hinsichtlich Grundwasserpfad.</li> </ul> <p><b>2.2 Darstellung der neuesten Erkenntnisse aus den Gutachten vom Oktober 2012 und August 2013</b>  Zwischenzeitlich erfolgten im Planungsbereich eine ‚Orientierende Baugrunduntersuchung‘ (keine Bodenanalytik) und eine ‚Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung‘ (mit Analytik) durch das IngGeo Ing.-Büro Danny Behm. Die Gutachten vom 16.10.2012 und 20.08.2013 liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt seit Mai bzw. August 2013 vor und wurden mit folgendem Ergebnis ausgewertet:</p>	<p>Zu 2. Altlasten  Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet. Die Begründung wird aktualisiert.</p>

<p>Bei beiden Erkundungen wurden Auffüllungen von 0,2m bis maximal 2m Mächtigkeit erbohrt. Es wurden überwiegend sandige Auffüllungen angetroffen, nur sehr vereinzelt wurden Betonreste bzw. Reste von RC Material erbohrt. An den untersuchten Bohrpunkten wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von verfüllten Kiesgruben oder ehemaligen Splittergräben festgestellt. Die untersuchten Proben aus den Auffüllungsbereichen waren nahezu schadstofffrei. Lediglich in 2 Bodenproben (Bohrung RKB 5 und RKB 6) wurde ein erhöhter Gehalt an Quecksilber in der Eluatbestimmung gemessen. Die Herkunft dieser Belastungen ist nicht bekannt, ist aber vermutlich auf die vorliegende Auffüllung zurückzuführen. Da der Untergrund vom Gutachter als nur bedingt tragfähig eingestuft wurde, ist von einer Entfernung der Auffüllungsschicht auszugehen.</p> <p><b>2.3 Zu erforderlichen Maßnahmen für eine sensible Nutzung</b> Vor der Realisierung der geplanten baulichen Veränderungen im Planungsbereich empfiehlt das Umwelt- u. Naturschutzamt detaillierte Bodenuntersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999), welche zuvor mit dem Umwelt- u. Naturschutzamt abzustimmen sind. Bei diesen Bodenuntersuchungen steht die geplante sensible Nutzung im Vordergrund. Dazu sind dann die oberen 10 bzw. 30 cm des anstehenden Bodens gemäß der BBodSchV zu untersuchen.</p> <p><b>2.4 Vorsorgender Bodenschutz</b> Der gesamte Planungsbereich ist als Unerheblichkeitsbereich gekennzeichnet. Hier sind daher die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.</p> <p><b>Einschätzung der Planungsabsicht aus Altlastensicht:</b> Aus Altlastensicht bestehen gegen die Planungsabsichten grundsätzlich keine Einwände. Sehr kleinräumig vorhandene Bodenbelastungen können trotz der erfolgten Bodenuntersuchungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Dann würden ggfs. erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Es werden Bodenuntersuchungen für die Bereiche mit einer geplanten sensiblen Nutzung nach der BBodSchV empfohlen, welche zuvor mit dem Umwelt- u. Naturschutzamt abzustimmen sind.“ „Fundstelle: /1/ Immissionschutz in der Bauleitplanung Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung... (Abstandserlass) Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf Stand Oktober 2007“</p>	
<b>Jugendamt JugPlan, 7.5.2013</b>	
<p>„Zum o.g. B-Plan bestehen seitens des Jugendamtes keine eigenen Planungen oder Einwände Planungen. Die Sicherung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur- hier Schule- liegt grundsätzlich auch im Interesse des Jugendamtes. „</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

<b>Gesundheitsamt Ges Hyg 109, 2.5.2013</b>	
„Der vorliegende Bebauungsplan wurde von mir geprüft. Es bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes - FB Hygiene und Umweltmedizin - keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben, wenn im Rahmen der Objektplanung das Gesundheitsamt -FB Hygiene und Umweltmedizin - rechtzeitig mit einbezogen wird. Eine Bau- und Betriebsbeschreibung und die Genehmigungsplanungen sind mir einzureichen. Eine Stellungnahme folgt hierzu anschließend mit separatem Schreiben.“	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet.
<b>Berliner Stadtreinigung BSR 15.5.2013</b>	
„Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden: Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können, um Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen. In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.“	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet.
<b>Berliner Verkehrsbetriebe BVG, 8.5.2013</b>	
„ <i>Stellungnahme Bereich Omnibus:</i> Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit plan-	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Fachbereiche Hochbau und Tiefbau weitergeleitet. Es wurden keine bauleitplanerisch relevanten Hinweise gegeben.

<p>mäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Orts-termin mit unserem Herrn .....unter der Tel.-Nr.: 256 29144 anzuberaumen.“</p>	
<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 , 16.5.2013</b>	
<p>„im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung (Artikel 13 Landesplanungsvertrag) äußern wir uns erneut zu der Planung. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 10. November 2010“</p>	Kenntnisnahme.
<b>Berliner Wasserbetriebe, 27.5.2013</b>	
<p>gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Im o. g. Baubereich befindet sich im Neudecker Weg eine Abwasserdruckleitung DN 400 und in der Köpenicker Straße eine Abwasserdruckleitung DN 300 (teilweise im Schutzrohr DN 500). Diese Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen im Bereich Köpenicker Straße vorgesehen. Geplanter Baubeginn ist September 2013. Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen. Alle Anlagen unseres Unternehmens, die im nicht öffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss. Wir bitten Sie, die Belange der Berliner Wasserbetriebe im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.“</p>	<p>In Bezug auf die Leitungen erfolgten keine neuen Erkenntnisse; die Leitungen liegen innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Bezüglich der Baumaßnahmen in der Köpenicker Straße erfolgte die Weiterleitung an den Fachbereich Tiefbau zur Kenntnisnahme. Der Fachbereich Hochbau wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am 21.6.2011 informiert.</p>
<b>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit Berlin - vom 3.6.2013</b>	
<p>„In unserer bereits zum Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahme vom 23.06.2011 wurde angeregt, die Turn- und Sporthalle in den nördlichen Bereich des Plangebietes zu legen und das Schulgebäude mit den Unterrichtsräumen dahinter zu positionieren.“</p>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der Entwurfsbearbeitung durch differenzierte Festsetzung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt

<p>nieren, da ausgehend vom gegenüber befindlichen HHKW in der Köpenicker Str. ein akustisch leichtes Rauschen, das vorwiegend auf Ansaugeräusche und den Förderanlagen /Transportbändern zurückzuführen ist, wahrnehmbar ist. Unsere Anregung wurde, wie aus der, dem B-Plan 8-16a beigefügten Zeichnung ersichtlich ist, berücksichtigt, so dass aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich unserer Ergänzung vom 15.11.2011 zu o.g. Stellungnahme zum Thema "Feinstaub" unter Punkt 1.2 Luft teile ich Ihnen mit, dass die darin getroffenen Aussagen nach wie vor Bestand haben. *</p> <p>Ansonsten sind mir aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.** (siehe Kap.IV 1.3)</p>	
<p><b>Feuerwehr, 31.5.2013</b></p>	
<p>„Die von der Berliner Feuerwehr wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Vattenfall Europe Wärme AG, 8.5.2013</b></p>	
<p>„der oben genannte Bebauungsplan wurde auf die Belange der Wärme Berlin überprüft. In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin.</p> <p>Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. Gern informieren wir Sie auch über ein alternatives Wärme- bzw. Kälteversorgungskonzept für die Bebauung im Plangebiet. Ihre Fragen dazu beantwortet unser Mitarbeiter (...) Tel.: 030/267-45034“.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Fachbereiche Hochbau und Tiefbau weitergeleitet.</p>
<p><b>Vattenfall Europe Business Services GmbH, 24.5.2013</b></p>	
<p>„den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 21.06.2011 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich und sind in der Begründung (zur TöB gem. §4 (2)) auf Seite 43 vermerkt.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, ... gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer (.....).Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 11 QkV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.“</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Fachbereiche Hochbau und Tiefbau weitergeleitet. Kabeltrassen sowie Netz- und Übergabestation befinden sich im Straßenland.</p>

Netzgesellschaft Berlin Brandenburg NBB vom 13.5.2013	
<p>„die WGI GmbH (nachfolgend WGI genannt) wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB.</p> <p>Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Spree-Gas GmbH.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Bei nicht bekannter Lage der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der 01 N 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen.</p> <p>Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die Fachbereiche Hochbau und Tiefbau weitergeleitet.</p>

<p>Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält. Ist im Baubereich eine Gas-Straßenbeleuchtung vorhanden, wenden Sie sich bitte an den Betreiber: Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Öffentliche Beleuchtung, Puschkinallee 52, 12435 Berlin. Die Zuständigkeit für die Zuleitungen liegt ebenfalls beim Betreiber. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Zuleitungen zu vorhandenen und ehemaligen Gas-Straßenlampen nicht vollständig in unseren Plänen dokumentiert sind. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B 17 vom 2.5.2013</b>	
<p>„Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Wir weisen erneut darauf hin, dass nach Abschluss der Trägerbeteiligung eine Benachrichtigung an uns erforderlich ist, damit wir den notwendigen Senatsbeschluss herbeiführen können. Erst danach kann der B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Eine Anpassung des EpB / Entlassung aus dem EpB erfolgt nach Klärung der Sachfragen und nach Änderung bzw. Berichtigung des FNP frühestens mit der nächsten Aktualisierung des StEP Industrie und Gewerbe.“</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B wird entsprechend über das Ergebnis der Behördenbeteiligung informiert.</p>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31 vom 13.5.2013	
<p>„(...)hinsichtlich verkehrsverursachtem Lärm werden zu dem Planentwurf keine weiteren Hinweise gegeben. Der vorliegenden Entwurf setzt sich in ausreichender Form mit der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrssituation und mit dem Lärmaktionsplan 2008 auseinander. „ Ergänzung vom 15.3.2015 „(...) folgende Hinweise zum Lärm. Solange in der Schule keine Wohnung (z. B. Hausmeisterwohnung) entsteht, ist für die benachbarten Kraftwerke und Gewerbestandorte durch die Ansiedlung der Schule aus Sicht des Anlagenlärms keine zusätzliche Einschränkung zu erwarten. Aber darauf, dass keine Wohnung geplant wird, sollte geachtet werden oder im B-Plan festgeschrieben werden. Für die Turnhalle, die häufig auch für den Freizeitsport genutzt wird, sollte spätestens in der Baugenehmigungsplanung ein Schalltechnisches Gutachten gefordert werden, weil deren Immissionen nach 18. BImSchV zu beurteilen sind und die Lage konfliktträchtig ist. Die Betrachtungen könnten zum Beispiel Einfluss auf die Gestaltung der Fenster oder die Lage des Parkplatzes haben. Außerdem kann im Interesse der Raumakustik (Schulakustik!) ein Gutachten außerordentlich hilfreich sein.,,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Ergänzung: Die Einbeziehung der Außensportanlagen für eine außerschulische Nutzung (Freizeitsport) wird nicht in Betracht gezogen Mit dem Immissionsschutzgutachten vom 21.12.2011 wurden Aussagen zu den Geräuschauswirkungen durch Gewerbelärm und Sportanlagen untersucht. Die daraus resultierenden Empfehlungen bildeten die Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe Kap.III 3.4). Diese treffen zwar mit den Regelungen für Aufenthaltsräume Schutzmaßnahmen auch für die Möglichkeit der Einrichtung einer Hausmeisterwohnung – Diese ist jedoch ohnehin nicht in der Kostenplanung vorgesehen. Daher wird im Bebauungsplan dazu keine zusätzliche Aussage getroffen. Die Beachtung der Raumakustik gehört beim Fachbereich Hochbau zum Standard bei der Ausführungsplanung.</p>
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 28.5.2013	
<p>„Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: XF1, XPS A, XOI, XPSE, XOS ,XPW, XOW , XPIA, XPIE“</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Landesdenkmalamt 1. Stellungnahme LDA 14 vom 28.5.2013	
<p>„im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Landesdenkmalamt auf diesem Weg innerhalb der vorgesehenen Monatsfrist Stellung zum B-Plan 8-16a "Clay -Oberschule". Nach Rücksprache mit dem Leiter des Referats Inventarisierung wird die Eintragung der auf dem Gelände befindlichen Wirtschaftsbaracke des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers Rudow, Köpenicker Straße 39-45 in die Berliner Denkmalliste vollzogen. Damit ist das Objekt nachrichtlich als Denkmal in den B-Plan zu übernehmen.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

## Landesdenkmalamt 2. Stellungnahme LDA 34 vom 31.5.2013

“(…)beigefügt den aktuellen Text zur Denkmalbe-  
deutung der Zwangsarbeiterbaracke Köpenicker Str.  
45 in Neukölln, Rudow. In der Begründung zum  
Bebauungsplan, Punkt 2.8, ist der 3. Absatz auf S. 6  
und der 1. Absatz auf S.7 durch die neueren Kennt-  
nisse, die in der beigefügten Denkmalerläuterung  
beschrieben sind, überholt. Des weiteren bitte ich,  
eine Bemerkung zur Schadstoffbelastung einzufügen:  
Zur Schadstoffbelastung: Hier müsste über-  
prüft werden, welche der belasteten Materialien zur  
Denkmalsubstanz gehören. Als nächster Schritt  
wäre daher eine bauhistorische Dokumentation der  
Baracke erforderlich. **Anhang** der E-Mail, Stand  
vom 25.1.2013: Erläuterungen zum Vorliegen der  
Merkmale eines Denkmals nach § 2 DSchGBln vom  
24.5.95 Grundstück(e): Köpenicker Str. 45 (früher  
39-45), Neudecker Weg 16/22. In Berlin- Neukölln  
Ortsteil: Rudow Bezeichnung: Zwangsarbeiterlager  
Rudow (Februar 1941-26.4.1945) Gebäudetyp:  
Wirtschaftsbaracke eines Zwangsarbeiterlagers  
Bauzeit: 1941-1942 Architekt(en): Gartenarchitek-  
ten: Bauherr: Arbeitsgemeinschaft Rudow Bau-  
denkmal Bedeutungskriterien: geschichtliche Be-  
deutung

**Erläuterung der vorliegenden Denkmalbedeu-  
tung:**

Die ehemalige Wirtschaftsbaracke ist letztes erhal-  
tenes Gebäude des Zwangsarbeiterlagers Rudow.  
Sie wurde als modifizierter Typenbau (Fluko-  
Baracke) erbaut zwischen Januar 1942 und vor dem  
19.8.1942 und diente als Küche vermutlich für das  
gesamte Lager. Sie ist vollständig unterkellert und  
war ursprünglich ein Holzbau.

Das Zwangsarbeiterlager Rudow wurde Februar  
1941 bis Juni/August 1942 in drei Bauabschnitten  
von zehn, vier und sechs Holzbaracken zuzüglich  
Funktionsgebäuden auf dem Gelände der Deut-  
schen Asbest Zement AG von der Arbeitsgemein-  
schaft Rudow errichtet. Die Arbeitsgemeinschaft  
war ein Zusammenschluss ortsansässiger und neu  
zugezogener Firmen, die in die Rüstungsproduktion  
integriert waren. Die Mitglieder der Arbeitsgemein-  
schaft Rudow, so u. a. das Flugzeugwerk Johannis-  
thal und das Flugzeugreparaturwerk Rudow, arbei-  
teten vor allem für die Luftkriegsrüstung. Die Grün-  
dung der Arbeitsgemeinschaft und der Bau des  
Lagers erfolgten auf Anregung und unter Beteili-  
gung des Rüstungsbereichs Berlin IV. Auch die  
Gestapo nahm 1943 Einfluss auf Baumaßnahmen  
im Lager. Ab 18. April 1942 ging die Zuständigkeit  
für Bauleitung und Genehmigung zum Lagerbau im  
Großraum Berlin an eine neugegründete Abteilung  
beim Generalbauinspektor für die Reichshauptstadt  
Albert Speer über, von deren Baustab auch die  
Wirtschaftsbaracke im Abschnitt Rudow III vollendet  
wurde. Zunächst als Kriegsgefangenenlager gebaut  
und genutzt, wurde das Lager vermutlich im Lauf  
der Fertigstellung des Abschnitts Rudow III im Juni  
1942 zum Lager für ausländische Zwangsarbeiter.

Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend  
ergänzt.

Wohl deshalb wurde 1942-43 der Baubestand um weitere Funktionsgebäude ergänzt (Wasch-, WC- und erstmals Krankenbaracken).

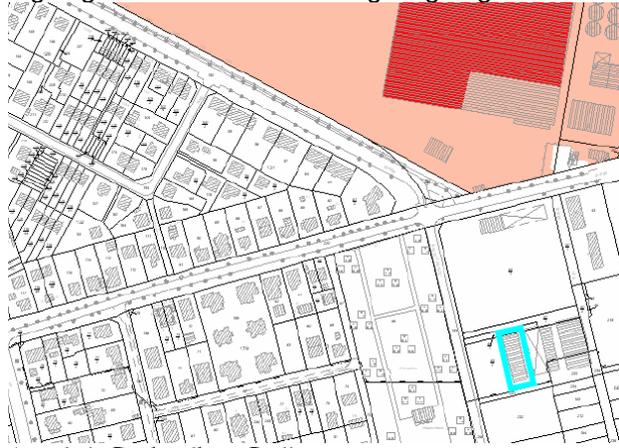
Das Zwangsarbeiterlager Rudow I-III zählte mit 20 Baracken für 1500 Insassen zu einem der großen Lager in Berlin. Bereits wenige Jahre nach Kriegsende waren mit Ausnahme der Wirtschaftsbaracke alle Bauten des Rudower Zwangsarbeiterlagers verschwunden. 1953 stand nur noch die Wirtschaftsbaracke, die dank ständiger Nutzung bis in jüngste Zeit heute das letzte Zeugnis des Zwangsarbeiterlagers Rudow ist. Dabei wurden im nördlichen Teil die Holzwände durch Massivwände ersetzt.

Geschichtliche Bedeutung: Während des II. Weltkrieges entstanden allein in Berlin mehrere tausend Barackenlager für Kriegsgefangene und Zwangsarbeiter. Ihre Gesamtzahl kann heute nur noch geschätzt werden. In einer Liste des Hauptgesundheitsamts von 1942/43 sind 1012 Lager erfasst. Diese Zahl dürfte bis Kriegsende noch deutlich höher ausfallen. Bremberger schätzt aufgrund eigener Untersuchungen seit 2001, dass die Zahl im fünfstelligen Bereich gelegen haben dürfte, darunter mehr als 1000 Barackenlager. Häufig war auch die Unterbringung in umgenutzten Gebäuden oder einzelnen Baracken üblich. Von den Barackenlagern ist kaum mehr etwas erhalten. Während die Forschung laufend neue Quellen für Zwangsarbeiterlager entdeckt, schwindet der erhaltene bauliche Bestand rapide. Das spiegelt sich wider in der Berliner Denkmalliste. Bisher sind darin nur drei Beispiele vertreten. Die wenigen erhaltenen Zeugnisse verdienen deshalb besondere Aufmerksamkeit. Die Masse der Kriegsgefangenen und verschleppten Zivilpersonen war Anfang 1942 zur Grundvoraussetzung für die Wirtschaft, die Kriegführung, den ganz normalen Alltag geworden. Jede erhaltene Zwangsarbeiterbaracke bezeugt, mit welcher Verachtung sich das NS-Regime die dringend benötigten Arbeitskräfte als bloßes Menschenmaterial einverleibte und verschliss.

Gleichzeitig besitzen Zwangsarbeiterbaracken architekturgeschichtliche Bedeutung. Die Masse der Zwangsarbeiterbehausungen war das provisorische Pendant zu den für die Ewigkeit errichteten steinernen Zeugen der Nazigroßbauten. Ausgangspunkt für die Beschaffung von massenhaften ausländischen Arbeitskräften war die Neugestaltung der Reichshauptstadt mit ihren ungeheuren Baumassen. Das Barackenbauprogramm wurde unter Ägide desselben GBI Speer genauso radikal und in nie gekanntem Maßstab organisiert wie das Programm zur Neugestaltung der Reichshauptstadt und war im Rückblick seine Hauptbauaufgabe, nachdem das Neugestaltungsprojekt durch den Krieg zum Erliegen gekommen war. Schutzgutbezeichnung: Der Denkmalschutz erstreckt sich auf: Baudenkmal.

Zu einem Bau- oder Gartendenkmal gehören sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit diesem eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Dem Erläuterungsbogen ist ein Lageplan mit farbiger angelegter Denkmalausweisung beigegefügt“



Ausschnitt Denkmalkarte Berlin  
Eternitwerke (oben), blau umgrenzt: Baracke Zwangsarbeiterlager

### Landesdenkmalamt 3. Stellungnahme von LDA14 vom 14.8.2013 (zum Abrissantrag vom 24.07.2013)

„Wirtschaftsbaracke des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers Rudow  
Ihr Schreiben vom 29.05.2013, Unser Gespräch mit Ihnen im Bezirksamt vom 19.06.2013  
Ihr Abrissantrag vom 24.07.2013  
Sehr geehrter Herr (.....),  
mit Ihrem Schreiben vom 29.05.2013 haben Sie dem Landesdenkmalamt einen Bericht "Untersuchung auf Gebäudeschadstoffe" des Ingenieurbüros IFTU vom 4.4.2013 geschickt. Wir haben daraufhin telefoniert und einen Gesprächstermin vereinbart. Der gemeinsame Gesprächstermin fand am 19.06.2013 in Ihrem Haus statt. Zu diesem Termin haben Sie dem Landesdenkmalamt eine überarbeitete Fassung des Untersuchungsberichts überreicht. Wir vereinbarten, dass es sowohl für das Landesdenkmalamt als auch für den Bezirk Neukölln wünschenswert ist, wenn die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung von dritter Stelle durch einen Experten gegengelesen wird, um eine Plausibilitätskontrolle zu gewährleisten.  
Inzwischen haben Experten der Abteilung V der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Plausibilität des vorgelegten Schadstoffgutachtens bestätigt. Das Landesdenkmalamt beabsichtigt nicht, ein weiteres Gutachten zu beauftragen.  
Das Gelände des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers wurde, wie Sie aus der Besprechung vom 19.06.2013 wissen, inzwischen als archäologisches Verdachtsgebiet ausgewiesen.  
Insbesondere im Randbereich des ehemaligen Lagers ist mit Abfallgruben zu rechnen, die Rückschlüsse auf die Herkunftsländer und die Lebensverhältnisse der Insassen zulassen, die nicht in den Quellen zu finden sind. Bei einer archäologischen Untersuchung müsste auf diesen Bereich sowie auf den Keller der ehemaligen zweiten Wirtschaftsbaracke besonderes Augenmerk gerichtet werden. Letz-

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet.  
Die Anforderungen für die Bestandserfassung und die Rückbaudokumentation wurden abgestimmt und mit Schreiben vom 18.9.2013 von UD dem FB Hochbau mitgeteilt.  
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

<p>terer könnte womöglich als authentischer Ort integriert werden in ein noch zu entwickelndes Erhaltungs- und Vermittlungskonzept zur Aufarbeitung der Geschichte an diesem Ort. Unabhängig davon werden archäologischen Belange in einem Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein.</p> <p>Zur Beurteilung des Umgangs mit dem Baudenkmal im Zusammenhang mit einer Neuordnung/Neubebauung des Grundstücks sollten die planungsrechtlichen Erfordernisse der in unserem Gespräch angedeuteten Baufeldereinteilung/Baukörperanordnung bzw. die von Seiten der bezirklichen Stadtentwicklung angeführte eingeschränkte Flexibilität der Bebaubarkeit des Areals noch einmal detailliert dargestellt werden. Vorbehaltlich einer Klärung der Schadstoffe im Boden, müsste eine archäologische Voruntersuchung Orientierung zur Befundlage im Boden sowie zum Erhaltungszustand der Reste des ehemaligen Lagers im Boden geben. Eine archäologische Untersuchung würde sich an der geplanten Stellung der neuen Baukörper ausrichten. Die archäologischen Untersuchungen sollten auch zu Ihrer Planungssicherheit und wegen der Kosten nach dem Verursacherprinzip möglichst im Vorfeld der geplanten Bebauung abgeschlossen werden. In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einem Schulneubau auf dem Gelände des ehemaligen Arbeitslagers in Neukölln stellt das Landesdenkmalamt seine schwerwiegenden denkmalfachlichen Bedenken gegen den Abriss des Baudenkmals zurück. Die Dokumentation des Abrisses der Baracke sollte so umfangreich wie möglich erfolgen, ggf. auch unter Einsatz verschiedener Medien, z.B. auch Film bzw. Video. So könnte eine laufende/begleitende Abrissdokumentation während der Abriss- und Gründungsarbeiten der neuen Gebäude später auch für die Aufklärungs-, Erinnerungs- und Geschichtsarbeit eingesetzt werden. Mögliche Kooperationspartner für ein solches Projekt, das im Übrigen auch Vorbild sein könnte für den Umgang und die Dokumentation solcher Denkmäler der Zeitgeschichte und für die Vermittlung der Zwangsarbeitertopographie in Berlin, wären neben dem Stadtmuseum Neukölln zum Beispiel die Filmhochschule und das Berliner Forum für Geschichte und Gegenwart. Eine gründliche Dokumentation ist auch eine wichtige Grundlage für den auszulobenden Wettbewerb zur Neubebauung des Areals, um zu gewährleisten, dass die Befunde angemessen kommentiert und gewürdigt werden.“</p>	
<b>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung vom 24.5.2013</b>	
<p>„Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanverfahrens 8-16a erfolgten umfangreiche Erörterungen und Abstimmungen zwischen dem Bezirksamt Neukölln von Berlin und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung. Im Ergebnis wurde im Rahmen einer Einzelfallentscheidung Einvernehmen darüber erzielt, dass im Bereich Köpenicker Straße / Neudecker Weg der Neu-</p>	<p>Im Baunutzungsplan werden angrenzende Grundstücke als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen, was weitgehend einem Industriegebiet im Sinne von § 9 der Baunutzungsverordnung entspricht. Einschränkungen des in einem Industriegebiet zulässigen Störungsgrades ergeben sich im Bestand auf Grund vorhandener schützenswerter Wohnnutzungen westlich der Kanalstraße, südlich der Kö-</p>

<p>bau der Clay-Oberschule errichtet werden kann. Voraussetzung hierbei war und ist, dass die angrenzenden gewerblich / industriellen Nutzungen in ihrem Bestand aber auch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. „Obwohl die tatsächliche Bebauung noch nicht hinreichend bestimmt ist“ (vgl. Begründung 3.4 Seite 27) bitte ich diesen Aspekt durch entsprechende bauliche/technische Vorgaben bei der beabsichtigten Realisierung des Neubaus der Clay-Oberschule zu berücksichtigen. Hierbei müssen m. E. nicht nur der „status quo“ sondern auch die potentiellen Möglichkeiten des gewerblich/industriellen Umfeldes auf der Basis des Baunutzungsplanes berücksichtigt werden.“</p>	<p>penicker Straße sowie südlich des Neudecker Weges. Die geplante Festsetzung eines Standortes für Gemeinbedarf führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen angrenzender Gewerbebetriebe.</p>
<p><b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 vom 13.5.2013</b></p>	
<p>„Zu dem o.g. B-Plan(-entwurf) nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. II D) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele bestehen keine Einwände. Hinweis: Die teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist anzustreben. Sofern die Altlasten beseitigt werden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, können Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden.“</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet.</p> <p>Vorbereitungen und Ausführungsarbeiten zur Entsiegelung des Geländes sowie eine vorläufige Entwässerungskonzeption sind bereits durch den Fachbereich Hochbau durchgeführt worden</p>
<p><b>Senatsverwaltung für Finanzen ID 13 vom 26.7.2013 (neu)</b></p>	
<p>I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken. 2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Nach Rücksprache mit der der Abteilung II der Senatsverwaltung für Finanzen bitte ich folgende Anmerkungen/Änderungswünsche zu berücksichtigen: Aus S. 63 der Begründung ist unter Nr. 3.1 die Angabe "Platz 13 der 25 Positionen" zu ändern in "Platz 9 der 30 Positionen". Auf S. 64 ist ein neuer Absatz 3 mit folgendem Wortlaut einzufügen: "Nach Prüfung der Gesamtkosten des Bedarfsprogramms (Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 31.01.2013) betragen diese nunmehr 41.230 T€ dieser Betrag vermindert sich noch um die Kosten für die Errichtung der Stadtteilbibliothek, da diese und die Kosten für den Umzug der Stadtteilbibliothek an den neuen Ort anderweitig und nicht aus Mitteln für die gezielte Schulzuweisung für die Clay-Oberschule zu finanzieren sind." Außerdem sollte auf den Seiten 29 und 63 des B-Planentwurfs die Angaben bezüglich des Sporthallenbaus einheitlich mit "Vierfach- bzw. Vierfeldsporthalle" gemacht werden.</p> <p>II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an den Fachbereich Hochbau weitergeleitet. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert</p>

<b>Bezirksamt Treptow Köpenick vom 23.5.2013</b>	
für die Information des Bezirksamtes Treptow-Köpenick als Nachbarbezirk danke ich Ihnen. Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Belange des Bezirkes Treptow-Köpenick durch die beabsichtigte Entwicklung eines Schulstandortes am Neudecker Weg nicht berührt werden und dass negative Auswirkungen auf den Bezirk durch die Planung nicht zu erwarten sind. Ergänzenden Anregungen und Bedenken bestehen nicht.	Kenntnisnahme.

**Ergebnis:**

Grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurden auf Grund der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Das Planbild wurde zunächst durch die nachrichtliche Übernahme eines Baudenkmals zu ergänzen.

Die Textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert und in der **TF 3** zunächst wie folgt ergänzt:

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule / Sporthalle sind zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen Be- und Entlüftungsöffnungen, die unmittelbar an die benachbarte Wohnbebauung der Köpenicker Straße 31/33A sowie an die Köpenicker Straße grenzen nicht zulässig. Aufgrund von Beanstandungen und Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II C – wurde die textliche Festsetzung TF 3 zwischenzeitlich modifiziert.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte liegen nicht vor.

**4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-16a fand in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 18.12.2013 statt.

Es gingen fünf schriftliche Stellungnahmen, davon eine mit geringer Fristüberschreitung:

Stellungnahmen:	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung (Stapl)
<b>1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C31 Grundsatz- und Planungsangelegenheiten des Lärmschutzes vom 20.11.2013:</b>	
„(...)zu dem öffentlich ausliegenden Bebauungsplamentwurf werden hinsichtlich verkehrsverursachter Immissionen sowie zu den Aktionsplänen zur Luftreinhaltung und des Lärms keine Hinweise gegeben.“	Kenntnisnahme.
<b>2. Bezirksamt Treptow vom 5.12.2013</b>	
„(...)Nach Prüfung der Unterlagen ist davon auszugehen, dass die Belange des Bezirkes Treptow-Köpenick durch die beabsichtigte Entwicklung eines Schulstandortes am Neudecker Weg nicht berührt werden und dass negative Auswirkungen auf den Bezirk durch die Planung nicht zu erwarten sind. Die Information zum Vorhaben wurde an das bezirkliche Schulamt im Hinblick auf die künftige Beachtung bei der Infrastrukturplanung (Schulentwicklungsplanung) entsprechend weitergeleitet. Ergänzende Anregungen und Bedenken bestehen nicht.“	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
<b>3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B vom 26.11.2013</b>	
<p>„(...)“Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der B-Plan 8-16a ist aus den derzeitigen FNP Darstellungen nicht entwickelbar.</p> <p>Damit schnellstmöglich eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung nach §13a BauGB durchgeführt werden kann, bitten wir zeitnah nach Auswertung dieser öffentlichen Auslegung (vor BVV-Beschluss) um Benachrichtigung, damit wir unsererseits mit der notwendigen Senatsvorlage beginnen können.</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Siehe unsere Stellungnahme vom 2.5.2013.“</p> <p>Darin hieß es:</p> <p>„(...)Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Wir weisen erneut darauf hin, dass nach Abschluss der Trägerbeteiligung eine Benachrichtigung an uns erforderlich ist, damit wir den notwendigen Senatsbeschluss herbeiführen können. Erst danach kann der B-Plan festgesetzt werden.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>SenStadtUm IB wird nach Beschlussfassung des Bezirksamtes über die Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung informiert.</p>

<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Eine Anpassung des EpB / Entlassung aus dem EpB erfolgt nach Klärung der Sachfragen und nach Änderung bzw. Berichtigung des FNP frühestens mit der nächsten Aktualisierung des StEP Industrie und Gewerbe.“(Letzter Stand Mai 2011)</p>	
<p>4. Landesdenkmalamt, LDA 241 vom 21.11.2013</p>	
<p>„gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA keine Bedenken.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. BLN (BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände) vom 18.12.2013 (eing. 20.12.2013)</p>	
<p>„Zum B-Plan 8-16a möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Da das Grundstück unweit der Rudower Höhe und der Ausgleichsflächen der Autobahn A 113 liegt, bereits beräumt und entsiegelt ist und voraussichtlich bis 2017 bleiben wird, muss die Fläche vor Baubeginn auf Vorkommen von Zauneidechsen und Bodenbrütern untersucht werden. Sollte ein positiver Nachweis erfolgen, muss der Baubeginn mind. bis zum Ende der Brutsaison ausgesetzt und Maßnahmen zur Sicherung von Tieren und deren Fortpflanzungsstätten bzw. zur Vermeidung eines Verbottatbestandes ergriffen werden. Die zwischenzeitlich angelegten Sickerrigolen sind regelmäßig auf mögliche gefangene Tiere zu untersuchen und bei gehäuftem Auftreten dessen sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hineinfallen solcher Individuen vorzunehmen. Da das Grundstück bereits beräumt ist, kann keine Aussage über ggf. ehemals vorhandene Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen in den damals leer stehenden Gebäuden getroffen werden. Leider wird keine Aussage über die Zukunft des ehemaligen Schulstandortes Lipschitzallee 25 getroffen. Ggf. könnte das Grundstück als Grünfläche gesichert werden. „Die Einbeziehung der Außensportanlagen für eine außerschulische Nutzung wird nicht in Betracht gezogen.“ Diese Festlegung / Aussage bedauern wir, da durch die Möglichkeit einer außerschulischen Nutzung der Bedarf an Sport- und Freizeitstätten und damit eine Neuversiegelung von Flächen in der näheren Umgebung verringert werden könnte. „Zur Verbesserung der Erschließungssituation für das Industrie- und Gewerbegebiet Kanalstraße, nördlich des Geltungsbereichs, ... wird der Ausbau der August-Froehlich-Straße in einer Ausbaubreite von 10,5 m auf 16,5 m berücksichtigt.“ Diese Aussage ist für uns unverständlich, da die Erschließung des o. g. Industrie- und Gewerbege-</p>	<p>Rechtzeitig vor Baubeginn werden die artenschutzrelevanten Erfordernisse geprüft. Die Hinweise wurden an den Fachbereich Hochbau sowie das Umwelt- und Naturschutzamt weitergeleitet.  Die Obere Naturschutzbehörde (SenStadtUm I E) wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es liegen keine Hinweise vor, die ein weitergehendes artenschutzrechtliches Untersuchungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens begründen.  Die Anlage von Sickerrigolen sowie etwaiger Sicherungsmaßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Kenntnisnahme. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 8-16a wurden ausschließlich Asphaltflächen (ehem. ungedeckte Materiallagerflächen) entfernt, so dass dies mit keinen Auswirkungen auf die Lebensräume von Fledermäusen verbunden war. Aussagen zum ehemaligen Schulstandort Lipschitzallee 25 sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es besteht kein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Zulässigkeit einer außerschulischen Nutzung der Außensportanlagen. Die Begründung wird in Pkt. III.3.1 entsprechend ergänzt  Zum Ausbau der August-Froehlich-Straße: Aus der Textlichen Festsetzung Nr. 6 geht hervor, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist. D.h. es werden keine konkreten Ausbaumvorgaben im Bebauungsplan gemacht. Für eine sichere verkehrliche Erschließung ist jedoch eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Wie unter Kap. III 3.5 bereits erwähnt wurde, sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit der Ausbau der August-Froehlich-Straße in</p>

<p>bietet bereits sehr gut über die Köpenicker Straße / Kanalstraße direkt zur Rudower Straße und zur Autobahn A 113 vorhanden ist.</p> <p>Sinnvoller wäre es die August-Froehlich-Straße mit einem extrabreiten Rad- und Gehweg incl. Parktaschen auszustatten, damit die Schüler sicher die Schule bzw. Sporthalle erreichen können und bringende Eltern den Verkehr in der Köpenicker Straße und im Neudecker Weg durch falsches Halte- / Parkverhalten nicht behindern.</p> <p>Im Zuge dieses Ausbaus könnte die vorhandene Baum- / Strauchvegetation einbezogen werden und müsste bei Beseitigung nicht ausgeglichen werden. Gleichzeitig hätte das den Vorteil der Schallreduzierung für die Anwohner der August-Froehlich-Straße sowie der höheren Schadstoffreduzierung durch ältere großkronige Bäume und bereits integrierte Sträucher und dem Erhalt von Brutstätten.</p> <p>Bezüglich der Bindung von Schadstoffe und Staubemissionen aus Kohleheizkraftwerk und verkehrlicher Situation wäre eine Festlegung von Dachbegrünung hier besonders wichtig. Zumal es nicht nur ökologische sondern auch wirtschaftliche Vorteile (z.B. Heizkosten) hätte.</p> <p>Für die geplanten Anpflanzungen an der östlichen Grundstücksgrenze fordern wir eine Pflanzliste. Da aufgrund der Nähe zu den A- und E-Flächen der A 113 sowie der Rudower Höhe und bei Flächen des Gemeinbedarfs die Verwendung gebietsheimischer Pflanzen maßgeblich ist.</p>	<p>einer Breite von 10,5 m auf 16,5 m berücksichtigt werden. Hierdurch wird der bedarfsgerechte Ausbau für Fußgänger und Radfahrer gemäß der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) vom 16. Mai 2013 planungsrechtlich ermöglicht (siehe Begründung unter Kap.III 3.5).</p> <p>Im Rahmen der Entwurfsplanung für die August-Froehlich-Straße ist auch über die mögliche Einbeziehung der vorhandenen Baum- / Strauchvegetation zu entscheiden.</p> <p>Für die Festsetzung von Dachbegrünung gibt es kein städtebauliches Erfordernis, jedoch wird sie durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und kann als Hinweis für die Ausschreibung des Wettbewerbs aufgenommen werden. Die Weiterleitung an das zuständige Fachamt ist erfolgt (s.o.).</p> <p>Im Übrigen wurde das ehemalige Kohleheizwerk bereits um 2002 abgeräumt und durch ein Holzheizkraftwerk abgelöst, was nach Angaben des Betreibers zu einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Minderung von ca. 235.000 t Kohle/Jahr führte.</p> <p>Zu Pflanzliste: Eine Pflanzliste hat Empfehlungscharakter und soll insbesondere private Bauherren und Grundstückseigentümer bei der Auswahl der Pflanzen unterstützen. Sie als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, ist in diesem Fall nicht erforderlich, da es sich hier um ein öffentliches Vorhaben handelt und die konkrete Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt wird.</p>
---	---

### Ergebnis:

Vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie ein Verein haben Anregungen und Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele zwingend erfordern. Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Stellungnahmen führt daher zu keinen Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### 4.6 Erste Rechtskontrolle

Mit Schreiben vom 8. Mai 2014 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C im Rahmen der Rechtskontrolle mit, dass der Bebauungsplan 8-16a nicht festsetzbar sei und beanstandete folgende Punkte:

1. Verstoß gegen § 23 Abs. 3 BauNVO: Mit der Festsetzung der Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen in diesem vorgesehenen Ausmaß sei der Sinn des § 23 Abs. 3 BauNVO verkannt worden. Anerkannt in der Rechtsprechung sei ein Abweichungsbefugnis nur für ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, jedoch nicht für die komplette bauliche Anlage. Die Ausnahmen müssen im Bebauungsplan vorgesehen und nach Art und Umfang bestimmt werden. Es genüge nicht nur in Verbindung mit dem Lärmschutz in der (textlichen) Festsetzung Nr. 4, dass diese Ausnahme ausnahmsweise zugelassen werden könne.

zu 1.: Die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen wird gestrichen (zur Lärmkonfliktbewältigung siehe zu 3.).

2. Zur textlichen Festsetzung Nr. 3: Da im Bebauungsplan die östliche Baugrenze in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/Sporthalle“ in einem Abstand von 13 m zu den Grundstücken der benachbarten Wohnbebauung Köpenicker Straße 31/33A festgesetzt werden soll, könne sich auch keine Be- und Entlüftungsöffnungen ergeben, die unmittelbar an diese Grundstücksgrenze angrenzen. Die textliche Festsetzung sei entsprechend zu konkretisieren.

zu 2.: Die textliche Festsetzung **Nr. 3** wurde entsprechend der Beanstandung Nr. 2 wie folgt geändert: „Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule / Sporthalle sind zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen Be- und Entlüftungsöffnungen, die ~~unmittelbar an die zur~~ benachbarten Wohnbebauung der Köpenicker Straße 31 / 33A sowie an die Köpenicker Straße **orientiert sind**, nicht zulässig.“

3. Lärmschutzsicherung: Die Abwägung lege nicht nachvollziehbar dar, wie die Lärmbelastung durch Verkehrslärm entlang der August-Froehlich-Straße und entlang des Neudecker Wegs bewältigt würde. Die Beurteilungspegel betrügen 62 dB(A) bzw. 67 dB(A), wobei in der Abwägung von Orientierungswerten am Tag von 55 dB(A) ausgegangen wurde. Die vorgesehene Baufensterausweisung min-

dere nicht die Belastung entlang der August-Froehlich-Straße. Der Gutachter hatte, da die Orientierungswerte an den Straßen zugewandten Fassaden überschritten werden, passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Sollten diese möglicherweise nicht erforderlich sein, weil aufgrund anderer Vorschriften (z. B. durch die Energiesparverordnung) diese Bedingungen erfüllt würden, sei dies in der Abwägung darzulegen.

Ferner solle als Voraussetzung der Nachvollziehbarkeit der Abwägung aus der Begründung hervorgehen, welches Baugebiet für die Heranziehung der der Orientierungswerte zugrunde gelegt wurde. Da der Bebauungsplan Flächen für Gemeinbedarf festsetzt und diese in der DIN 18005, Beiblatt 1 typischerweise kein eigenständiges Baugebiet bilde.

Die außerschulische Sportnutzung sei durch den Bebauungsplan (siehe Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung A 8 10 „Doppelnutzung“) und nicht durch die Schul- und Sportverwaltung zu regeln (Seiten 22 und 48 der Begründung).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 erübrigen sich möglicherweise, da mit einem angemessenen Baufenster die überbaubare Fläche bestimmbar bzw. nach Ausräumung der Beanstandungen entsprechend anzugleichen sei.

*zu 3.:*

Das Immissionsschutz – Gutachten über die schalltechnische Untersuchung vom der Acoustic Consulting Bernhard Marx ACBM vom 28.2.2012 wurde entsprechend der Hinweise aus der Rechtskontrolle überarbeitet und von der SAB (Scholz Akustikberatung vom 10.9.2014 neu erstellt. Aus dem Ergebnis dieses Gutachtens (siehe Ausführungen unter III 3.4) resultierten folgende Änderungen:

Die Darstellung der Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen im Planbild sowie die textliche Festsetzung **Nr. 4** wurden entsprechend der Beanstandung Nr. 1 ersatzlos gestrichen.

Das Erfordernis Schall absorbierender Maßnahmen der textliche Festsetzung **Nr. 5**) wurde gutachterlich bewertet und entfällt, da die schallabsorbierende Ausbildung der Fassade des geplanten Schulgebäudes durch Verschiebung der Baugrenze keine relevante Erhöhung der Verkehrslärmbelastung durch Reflexionen an den bestehenden Wohngebäuden erwarten lässt.

Unabhängig davon, dass durch die Neufestlegung der Baugrenzen eine ausreichende Lärmschutzwirkung erzielt wird und auf passive Schallschutzmaßnahmen wie der Errichtung von Fenstern in Festverglasung für Aufenthaltsräume (bisher textliche

Festsetzung Nr. 4), verzichtet werden kann, soll die Schule unter Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und dem geplanten Niedrigenergiestandard mit einer maschinellen Zu- und Abluftanlage ausgestattet werden, so dass ein Schulbetrieb auch ohne die Notwendigkeit einer Öffnung der Fenster möglich wäre. Festverglasung wurde seitens der Schulverwaltung aus Gründen der Zweckmäßigkeit sowie aus psychologischen Gründen abgelehnt.

Die textlichen Festsetzungen **Nr. 4 und 5** hatten folgenden Wortlaut:

Nr. 4.:

Zum Schutz vor Lärm können innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen SCHULE UND STADTTEILBIBLIOTHEK bauliche Anlagen die Baugrenze bis zur Linie der Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen überschreiten, wenn die Fenster der zu den Straßenverkehrsflächen sowie der zum Grundstück Neudecker Weg 6 ausgerichteten Aufenthaltsräume in Festverglasung ausgeführt werden. Die Belüftung dieser Räume ist so anzuordnen, dass diese von der lärmabgewandten Seite erfolgt.

Gebäude mit Räumen die nicht dem Aufenthalt dienen, können generell bis zur Linie der Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen zugelassen werden.

Es sind auch andere als die im ersten Absatz aufgeführten Maßnahmen möglich, wenn eine gleichwertige Wirkung zur Lärminderung erreicht wird.

Nr. 5.:

Zum Schutz vor Lärm sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen SCHULE UND STADTTEILBIBLIOTHEK die Fassaden entlang des Neudecker Wegs zwischen der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen und der Baugrenze schallabsorbierend zu errichten.

Aufgrund der Streichung rücken die nachfolgenden textlichen Festsetzungen entsprechend auf. Die geänderten Textlichen Festsetzungen sind im Anhang dieser Begründung aufgeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend der genannten Änderungen angepasst.

Die Änderungen erfolgen mittels eines Deckblatts vom 24.9.2014. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mit Einschränkung des Beteiligungszeitraums gem. § 4a (3) BauGB mit paralleler Information bzw. Beteiligung der (betroffenen) Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

#### **4.7 Sonstige Änderungen nach der ersten Rechtskontrolle**

Als weitere Änderung wurde die Zweckbestimmung innerhalb der südlichen Gemeinbedarfsfläche geändert, da die ursprünglich am Schulstandort vorgesehene Stadtteilbibliothek nunmehr im alten Rudower Dorfkern errichtet werden soll. Somit be-

steht kein Planerfordernis zur Festsetzung einer Stadtteilbibliothek. Die Zweckbestimmung „STADTTEILBIBLIOTHEK“ wurde entsprechend im Planbild gestrichen.

#### **4.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs3 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB**

Für den Bebauungsplanentwurf 8-16a wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) am 7.11.2014 von der erneuten Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde mitgeteilt dass der Bebauungsplanentwurf ab 10.11.2014 unter: [www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html](http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) einsehbar ist. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln deren Aufgabenbereich durch die Änderungen der Planung berührt wurden aufgefordert, ihre Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen innerhalb von 14 Tagen zu äußern.

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

Stellungnahme der TöB	Abwägung des Fachbereichs Stadtplanung
<b>Stapl, Untere Denkmalschutzbehörde, 18.11.20014</b>	
<p>„nachfolgend möchte ich auf die Begründung zu o.g. B-Plan eingehen: Pkt. 2.8 S. 8</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ..wurde vom Hochbauamt empfohlen, die Baracke abzubrechen und fachgerecht zu entsorgen. Dem Abrissantrag des Hochbauamtes wurde von Seiten des Landesdenkmalamtes stattgegeben.</li> <li>○ Die Baracke wurde Ende Oktober 2014 abgetragen. Ein Gebäuderelikt wurde fachgerecht geborgen (s. Fotodokumentation). Die Schadstoffbelastung ist hinsichtlich der Lagerung im Depot des Landesdenkmalamtes unbedenklich (s. Gutachten). Für einen Einbau in den Gedenkort der künftigen Schule muss im Planungsprozess ein Konzept erbracht werden.</li> <li>○ Für die Erstellung eines Gedenkortes sollten Institutionen einbezogen werden, die Zwangsarbeit erforschen und Erfahrungen in der Vermittlung dieses Themas besitzen.</li> <li>○ ... beauftragte der Bezirk das Archäologiebüro archaeofakt ...</li> <li>○ Das Landesdenkmalamt beauftragte, die bronzezeitlichen Grabungsfunde vor Baubeginn- und die Überreste des Splitterschutzgrabens baubegleitend zu bergen (s. Stellungnahme)“</li> </ul>	Begründung wurde redaktionell aktualisiert
<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat IX C - Immissionsschutz vom 18.11.2014</b>	
„ zum vorliegenden Stand der Planung und zum Bebauungsplanentwurf werden hinsichtlich vom Verkehr verursachter Immissionen keine weiteren Hin-	Kenntnisnahme

weise gegeben. Auch kann die Abwägungsentscheidung des Bezirks zum Umgang des Heranrückens an andere sensible Nutzungsarten nachvollzogen werden.“	
<b>SE FM FB Objektmanagement OM 2</b>	
„Im Hinblick auf die erneute Trägerbeteiligung bestehen aus gurdstücksverkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die weitere Durchführung des verfahrens.“	Kenntnisnahme
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IB 17, 14.11.2014	
„Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wird von uns folgender Hinweis zum Begründungstext gegeben: In der Begründung steht unter Punkt 2 ( Entwickelbarkeit aus dem FNP), dass die Berichtigung in der nächsten Planzeichnung zur Neubekanntmachung des FNP übernommen wird. Diese Aussage ist nicht ganz richtig, da der B-Plan zuvor erst festgesetzt werden muss und erst dann kann die FNP-Berichtigung in die darauf folgende Neubekanntmachung übernommen werden. Bitte schreiben Sie daher folgende Formulierung: Nach Abschluss des Verfahrens wird die FNP-Berichtigung in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans übernommen.“	Begründung wurde entsprechend geändert
Umwelt- und Naturschutzamt UmNAt I 4 / UmNAt II 1 vom 21.11.2014	
„Altlasten und Bodenschutz Der Sachstand zu Altlasten und die gegebene Empfehlung für künftige Vorhaben wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (s. Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 19.09.2013)“	Kenntnisnahme

#### Ergebnis:

Von den oben aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die redaktionelle Änderungen und Aktualisierungen in der Begründung erforderlich machten. Es wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele erforderten.

#### **4.9 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs3 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB**

Vom 10.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan durchgeführt. Diese wurde auf einen Zeitraum von zwei Wochen angemessen verkürzt.

Zugriffe auf der Internetseite des Bezirks für den Bebauungsplan lagen in diesem Zeitraum bei 90 Besuchern.

Dazu gab es eine schriftliche Stellungnahme eines Vereins. Dieser hat in seiner Stellungnahme vom 21.11.2014 bis auf die Einleitung, in der geschrieben wurde, dass

die Anmerkungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom Dezember 2013 aus dem Grund wiederholt würden, da nicht auf sie eingegangen worden sei bzw. diese nicht kommentiert worden seien. Da Hinweise mit gleichen Wortlaut vorgebracht wurden und diese bereits im Rahmen der Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung behandelt und abgewogen bzw. kommentiert wurden (vgl. III 4.5) und zu den geänderten und ergänzten Teilen keine Stellungnahme abgegeben wurde hier sind keine weiteren Belange zu beachten.

Ergebnis:

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Belange geltend gemacht, die eine Änderung der Planungsziele erforderten und somit zu keinen weiteren Änderungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen der Abwägung von Stellungnahmen wurde den Belangen des Bildungswesens Vorrang vor den Belangen der Wirtschaft eingeräumt, eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belange der Wirtschaft ist nicht erkennbar und wurde im Rahmen der Abwägung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auch nicht geltend gemacht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für die Nutzer des Gemeinbedarfsstandorts als auch für Anwohner angrenzender Grundstücke bleiben gewahrt, unzumutbare umweltbezogene Auswirkungen insbesondere auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden in der Ausführungsplanung angemessen berücksichtigt. Die geplanten Festsetzungen stehen im Übrigen den Belangen des Denkmalschutzes nicht entgegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geltend gemachten privaten Belange stehen den geplanten Festsetzungen nicht entgegen, eine adäquate wirtschaftliche Ausnutzung benachbarter Gewerbegrundstücke ist weiterhin gegeben.

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

## IV Auswirkungen der Planung

### 1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 1.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bis auf eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Grundstück, die Straße 18S und die Fläche der Baum- und Gehölzreihe entlang der August-Froehlich-Straße war der Geltungsbereich fast vollständig versiegelt.

Nutzung	Bestand / m <sup>2</sup>	Planung / m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	37.817	-
Gemeinbedarfsfläche	-	35.900
Straßenverkehrsfläche	7.667	9.584
Geltungsbereich	45.484	45.484

Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen könnten, sind zu vermeiden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da das Verfahren des Bebauungsplanentwurfs 8-16a nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten mögliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Daher wird auch von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß §13 Abs. 3 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen. In rechtlicher Hinsicht wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG begründet.

Da sich durch die geplanten Festsetzungen das rd. 36.000m<sup>2</sup> große Gelände von einem nahezu völlig versiegelten Gewerbegebiet zu einem Schulstandort mit ca. 13.240 m<sup>2</sup> Nettobaufläche sowie einer planungsrechtlich möglichen Grundfläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> entwickelt, ist im Übrigen insgesamt von einer Verbesserung der naturräumlichen Situation auszugehen, so dass auch in tatsächlicher Hinsicht mit keinem Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

## 1.2 Boden

### Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs

Aus der Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 19.9.2013

Allgemeines:

Ein großer Teil des Planungsgebietes liegt auf Flächen, welche im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt sind. Es liegen Hinweise auf diverse frühere Nutzungen vor.

Geologische Erkundungen weisen zum Teil flächendeckende anthropogene Auffüllungen auf.

Für einige Flächen bestand der Verdacht auf verfüllte Kiesgruben.

Weiterhin wurde auf Karten der Verlauf von Splittergräben/ Panzergrabenabschnitten eingetragen. Diese wurden oftmals mit unbekanntem Material verfüllt.

Kenntnisse zu den Katasterflächen im Einzelnen:

- Grundstück Neudecker Weg 14-22, gespeichert unter BBK Nr. 13674

Aus einem im Umweltamt vorliegenden Gutachten mit orientierenden Untersuchungen gehen für das Grundstück Neudecker Weg 16-22 keine altlastenrelevanten Bodenverunreinigungen hervor. Es wurden allerdings bis zu 2,7m mächtige Auffüllungen mit Bauschuttanteilen erbohrt. Aufgrund der ehemaligen Nutzungen können lokale Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Flächendeckende Daten zu Boden und Grundwasser liegen dem Umweltamt nicht vor. Diese Fläche wurde vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit.

- Grundstück Straße 18s, Nr. 9+10 gespeichert unter BBK Nr. 242

Es wurden Auffüllungen von 1 bis 2,7m Mächtigkeit (mit Bauschutt) erbohrt. Weitere Auffüllungen in bisher nicht untersuchten Bereichen können nicht ausgeschlossen werden, da auch angrenzende Flächen von Auffüllungsschichten überdeckt sind. Es erfolgte die Befreiung der Fläche vom Altlastenverdacht hinsichtlich Grundwasserpfad.

- Grundstück Straße 18s, Nr. 25 gespeichert unter BBK Nr. 398

Es wurden anthropogene Auffüllungen von 1 bis 2 m Mächtigkeit erbohrt, welche Bauschuttanteile enthielten. Untersuchungen des Bodens liegen nicht vor. Lokale Belastungen des Bodens sind nicht auszuschließen. Es erfolgte die Befreiung der Fläche vom Altlastenverdacht hinsichtlich Grundwasserpfad.

Darstellung der neuesten Erkenntnisse aus den Gutachten vom Oktober 2012 und August 2013: Zwischenzeitlich erfolgten im Planungsbereich eine Orientierende

Baugrunduntersuchung (keine Bodenanalytik) und eine Orientierende umweltgeotechnische Bodenuntersuchung (mit Analytik) durch das IngGeo Ing.-Büro Danny Behm.

Die Gutachten vom 16.10.2012 und 20.08.2013 liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt seit Mai bzw. August 2013 vor und wurden mit folgendem Ergebnis ausgewertet: Bei beiden Erkundungen wurden Auffüllungen von 0,2m bis maximal 2m Mächtigkeit erbohrt. Es wurden überwiegend sandige Auffüllungen angetroffen, nur sehr vereinzelt wurden Betonreste bzw. Reste von RC Material erbohrt.

An den untersuchten Bohrpunkten wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von verfüllten Kiesgruben oder ehemaligen Splittergräben festgestellt.

Die untersuchten Proben aus den Auffüllungsbereichen waren nahezu schadstofffrei. Lediglich in 2 Bodenproben (Bohrung RKB 5 und RKB 6) wurde ein erhöhter Gehalt an Quecksilber in der Eluatbestimmung gemessen. Die Herkunft dieser Belastungen ist nicht bekannt, ist aber vermutlich auf die vorliegende Auffüllung zurückzuführen.

Da der Untergrund vom Gutachter als nur bedingt tragfähig eingestuft wurde, ist von einer Entfernung der Auffüllungsschicht auszugehen.

Zu erforderlichen Maßnahmen für eine sensible Nutzung

Vor der Realisierung der geplanten baulichen Veränderungen im Planungsbereich empfiehlt das Umwelt- u. Naturschutzamt detaillierte Bodenuntersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV vom 12.07.1999), welche zuvor mit dem Umwelt u. Naturschutzamt abzustimmen sind. Bei diesen Bodenuntersuchungen steht die geplante sensible Nutzung im Vordergrund. Dazu sind dann die oberen 10 bzw. 30 cm des anstehenden Bodens gemäß der BBodSchV zu untersuchen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Der gesamte Planungsbereich ist als Unerheblichkeitsbereich gekennzeichnet. Hier sind daher die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

#### Einschätzung der Planungsabsicht aus Altlastensicht:

Aus Altlastensicht bestehen gegen die Planungsabsichten grundsätzlich keine Einwände. Sehr kleinräumig vorhandene Bodenbelastungen können trotz der erfolgten Bodenuntersuchungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Dann würden ggfs. erhöhte Entsorgungskosten anfallen. Es werden Bodenuntersuchungen für die Bereiche mit einer geplanten sensiblen Nutzung nach der BBodSchV empfohlen, welche zuvor mit dem Umwelt- u. Naturschutzamt abzustimmen sind. Aufgrund der erfassten

Splittergräben können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Eine Abfrage durch den FB Hochbau wurde Ende September 2013 veranlasst.

#### Niederschlagswasser

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25 vom 13.5.2013 wurde darauf hingewiesen, dass sofern die Altlasten beseitigt wurden und ein Abstand zum Grundwasser von mindestens 1,0 m eingehalten wird, Niederschlagswässer von Dachflächen direkt in den Untergrund eingeleitet und von Fahr- und Parkflächen über die belebte Bodenzone versickert werden können. Spezielle Regelungen zur angestrebten Versickerung des Regenwasser wurden nicht getroffen.

Im Zuge der Entsiegelung und Maßnahmen zur Versickerungsmöglichkeit des Regenwassers wurde ein Bodengutachten erstellt. Asphalt, Auffüllung/-schüttung, Beton bis in 35 cm Tiefe, darunter Sande und Geschiebemergelablagerungen, ggf. Geschiebelehm. Höchster Grundwasserstand im Januar 2011 lag bei ca. NHN+33,1 m. Die Vorbereitungen und Ausführungsarbeiten zur Entsiegelung des Geländes sowie eine vorläufige Entwässerungskonzeption sind bereits durch den Fachbereich Hochbau durchgeführt worden.

### 1.3 Luft

In der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung des Umweltamtes Umb1, Umc1, vom 16.6.2011 zum Immissionsschutz, wurde darauf hingewiesen, dass die zwei sich in der Nähe des Plangebiets befindlichen Kraftwerke, nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen nach der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) darstellen würden und der Betrieb des Holzheizkraftwerkes eine Anlage zur Verwertung / Beseitigung von gefährlichen Abfällen, mit Lagerkapazitäten für 18.000 m<sup>3</sup> Holz der Kategorien (AI-AIV) sei. Es wurde empfohlen, die zuständige Behörde, das LAGetSi, für die genannten genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie für überwachungspflichtige Dampfkesselanlagen einzubeziehen. Eine gutachterliche Einschätzung zu den Immissionen von benachbarten Gewerbe- und Industrieflächen sowie der Verkehrsaufkommen sollte vorgenommen werden.

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheit und technische Sicherheit (LAGetSi) äußerte sich folgendermaßen:

„Zwischen dem Teltowkanal und der Köpenicker Straße befindet sich nordöstlich des Geltungsbereich auf im unmittelbaren Einwirkungsbereich zum Plangelände das HHKW (Holzheizkraftwerk) ... . Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Arbeitsschutz und technische Sicherheit vom 21.6.2011 wurde die Anlage mit Bescheid vom 23.09.2002 nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit einer Feuerungswärmeleistung von 251,6 MW (Megawatt) und den Brennstoffen Holz und Erdgas in einem förmlichen Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit genehmigt. Die beiden Holzfeuerungen, in denen Holzhackschnitzel aus Frischholz und auch Altholz (Abfallschlüssel nach der Altholzverzeichnisverordnung) mit Ausnahme stark belasteter Hölzer (PCBIPCT, Quecksilber, Chlor) verfeuert werden dürfen, sind technisch entsprechend den Vorschriften ausgerüstet und werden kontinuierlich messtechnisch überwacht, so dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Luftschadstoffe auszuschließen ist. Ferner werden vier Erdgasfeuerungen betrieben, die als unbedenklich einzustufen sind.“

Aufgrund der Hinweise durch das Umweltamt zu Feinstaub vom 20.10.2011 wurden zusätzlich aktuelle Auskünfte zur Luftbelastung im Umfeld des Geltungsbereichs vom Landesamts für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LaGetSi) eingeholt.

Dazu teilte das LaGetSi am 15.11.2011 ergänzend mit:

„Hinsichtlich der Luftbelastung durch Schadstoffe aus den beiden Holzfeuerungen und den vier Erdgasfeuerungen gibt es keine Beanstandungen, die vorgegeben Grenzwerte werden sicher eingehalten.“

Einzelne Ausführungen waren in der Begründung zur Behördenbeteiligung aufgeführt, sie ist Bestandteil der Verfahrensakte.

In der Stellungnahme zur Behördenbeteiligung des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 19.9.2013 wurde nochmals auf den unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes durch das Holzheizkraftwerk hingewiesen. Ferner wurde die Feuerung mit Abfallhölzern als gefährlich eingestuft.

Messergebnisse des Holzheizkraftwerks in Bezug auf die Luftbelastung liegen der zuständigen Behörde, dem LaGetSi vor. Diese bestätigte in Ihrem Schreiben vom 9.1.2012, dass die Anlagen seit der Inbetriebnahme 2002/2003 störungsfrei liefen und die Schadstoffkonzentration im Abgas kontinuierlich gemessen und aufgezeichnet würde. Ferner wurde dokumentiert, dass bezüglich der genannten Staubbelastungen aus Anlieferung, Transport und Aufbereitung der Holzhackschnitzel vom Be-

trieb entsprechende Nachbesserungen durchgeführt wurden.

Der im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgte Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamts zum Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen war für den Bebauungsplan nicht zu verwenden. Die Anwendung des erstmals 1972 eingeführten Abstandserlasses ist für das Land Berlin nicht einschlägig. Die darin aufgeführten Abstände sind zur Anwendung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne von § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bestimmt.

Zum Vergleich der Gefahreneinstufung wird hier auf das Tanklager an der Stubenrauchstraße / Seidelbastweg in Rudow verwiesen, das als sogenannter Seveso-II-Betrieb eingestuft und somit im Gegensatz zum HHKW, mit einem höheren Gefährdungspotenzial eingruppiert wurde. Das Ergebnis des Technischen Gutachtens vom 26.11.2012 zur Bestimmung angemessener Abstände im Sinne der Bauleitplanung stellte für das Tanklager, mit einer flächenspezifischen Strahlungsleistung von 1,6 kW/m<sup>2</sup> für unterstellte Tankbrände, einen ausreichenden Radius von weniger als 100 m dar.

Das Holzheizkraftwerk gehört nicht zu den seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt benannten Betriebsbereichen, die der sogenannten Seveso-II-Richtlinie unterliegen.

Vom Umwelt- und Naturschutzamt wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Abstände zu den industriellen und gewerblichen Nutzungen im Falle von dortigen Havarien (z.B. Staubexplosionen), Unfällen (z.B. mit Chemikalien) und Bränden (z.B. Trafobränden) Gefährdungen für Schüler und Lehrpersonal möglich seien und daher Ansaugöffnungen für Hallenbelüftungen nicht in Richtung von Industrieanlagen angeordnet werden sollen (siehe III 3.4).

Einzelheiten zu Luftbelastungen sind unter I 3.10 (Umweltatlas) aufgeführt.

#### **1.4 Menschen**

In Bezug auf Lärmbelastungen wurde von SenStadtUm IX C 31 in der Stellungnahme vom 13.5.2013 darauf hingewiesen, dass solange in der Schule keine Wohnung (z. B. für Hausmeister) entsteht, aus Sicht des Anlagenlärms keine zusätzliche Einschränkungen zu erwarten sind.

#### **1.5 Tiere**

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnatur-

schutzgesetzes werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

## **1.6 Pflanzen**

Auf der ehemals fast vollständig versiegelten Fläche des Geländes selbst gab es nur einen geringen Vegetationsbestand. Entlang der Straßen sind im Laufe der Jahre verschiedene Laubbäume herangewachsen. Ein Baumschutzgutachten wird von der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.

Entsprechend der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO vom 11.1.1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.10.2007 (GVBl S.558) sind alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 80 cm, für mehrstämmige bis 50 cm ab einer Höhe von 1,30 m geschützt. Dadurch ist sichergestellt, dass der Verlust geschützter Bäume bei Fällung im Rahmen von Baumaßnahmen ausgeglichen wird und negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Ein erforderlicher Ersatz von Bäumen wird von dem zuständigen Fachbereich des Bezirksamtes Neukölln geprüft und festgelegt.

## **2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen wird das Plangebiet einer gewerblichen Nachnutzung dauerhaft entzogen. Auf Grund vorhandener Baupotentiale im Industrie- / Gewerbegebiet Kanalstraße sowie im nahegelegenen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof / Johannisthal sind hiermit keine negativen Auswirkungen auf Arbeitsstätten verbunden.

Im Übrigen sind auch keine negativen Auswirkungen auf vorhandene Arbeitsstätten zu erwarten. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden angemessen berücksichtigt, bebauungsplanbedingte negative Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Gemeinbedarfsstandorts innerhalb eines im Sekundarschulbereich ansonsten unterversorgten Ortsteils wird die Wohnfunktion der Rudower Wohngebiete durch Verbesserung der Schulversorgungssituation vielmehr gestärkt.

## **3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Das Bedarfsprogramm wurde im September 2012 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingereicht.

### **3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist**

#### Schule und Sport

Die Schulbaumaßnahme befindet sich mit Stand vom 26.7.2013 auf Platz 9 der 30 Positionen umfassenden Dringlichkeitsliste der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung.

Nach Prüfung der Gesamtkosten des Bedarfsprogramms (Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 31.01.2013) betragen diese nunmehr 41.230 T€. Dieser Betrag vermindert sich noch um die Kosten von 1.300 T€ für die Errichtung der Stadtteilbibliothek, da diese an dem neuen Ort anderweitig und nicht aus Mitteln für die gezielte Schulzuweisung für die Clay-Oberschule zu finanzieren sind.

In der nächsten aufzustellenden Investitionsplanung 2015 – 2019 wird die Senatsverwaltung für Finanzen gemäß ihrem Schreiben vom 9.1.2014 dem aktuellen Planungsstand entsprechend Gesamtkosten von 39.930 T€ berücksichtigen.

Im Entwurf zur Investitionsplanung 2013 - 2017 (BVV-Beschluss vom 23.1.2013) beinhaltete die Hochbaumaßnahmen für die Sekundarschule unter Kapitel 3702 – Titel 70108 die Errichtung des Neubaus als dringend erforderlich und unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit mit hoher Priorität.

Es soll ein Schulneubau im Niedrigstenergiestandard bzw. Passivhausstandard unter Anwendung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) als „Pilotprojekt des nachhaltigen Bauens“ mit 8-zügiger Mittelstufe und 3-zügiger Oberstufe entstehen. Weiterhin ist der Bau einer Vierfach- bzw. Vierfeldsporthalle und von Sportfreiflächen vorgesehen. Für die Errichtung des Neubaus steht das Grundstück am Neu-decker Weg / August-Froehlich-Straße / Köpenicker Str. (Neukölln-Rudow) mit insgesamt ca. 36.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Neubau der Köpenicker Straße von Kanalstraße bis Hausnummer 26 ; 4212 – 73830 (Kapitel / Titel bis 2013); 3800 – 73830 (Kapitel / Titel ab 2014).

Gemäß des intern am 24.1.2012 beschlossenen Haushaltsplans 2012/2013 liegt der Straßenabschnitt in einem Gewerbe- und Industriegebiet und soll in dem Abschnitt des Bebauungsplanentwurfs 8-16a als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.

Die Fahrbahn ist bis in den Untergrund zerstört und muss zur Aufrechterhaltung des Wirtschaftsverkehrs dringend grunderneuert werden. Kleinflächige Ausbesserungsarbeiten sind nicht mehr möglich und wirtschaftlich. Die Maßnahme ist mit insgesamt

570 T€ in den Haushaltsjahren 2013 und 2014 veranschlagt. Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgegebenen Standardreduzierungen werden eingehalten. Folgekosten gehen ggf. zu Lasten der für diese Anlage veranschlagten Unterhaltungsmittel.

### **3.2 Maßnahmen, deren Finanzierung bereits erfolgt ist**

Das Immissionschutz-Gutachten über die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für die Gemeinbedarfsfläche Neudecker Weg 14-22 wurde aus Mitteln des Bezirkshaushalts des Fachbereichs Hochbau und die Ergänzung zum Verkehrslärm aus Mitteln des Fachbereichs Stadtplanung finanziert.

Darüber hinaus wurden ein Bodengutachten, die geotechnische Voruntersuchung vom 16.10.2012 erstellt sowie eine Schadstoffuntersuchung des Bodens vorgenommen. Das Grundstück wurde entsiegelt, eingezäunt und die Abwasserleitungen vom Nachbargrundstück getrennt.

### **3.3 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist**

- Umzug der derzeitigen Stadtteilbibliothek:

Die beabsichtigte Integration der Stadtteilbibliothek in den neuen Schulstandort war finanziell nicht abgesichert. Da die anteiligen Kosten für die Stadtteilbibliothek im Rahmen der gezielten Zuweisung für den Schulneubau nicht berücksichtigt wurden, hat das Bezirksamt am 20.5.2014 beraten und entschieden, aufgrund der Standortvorteile eine neue Bibliothek auf dem Grundstück Alt-Rudow 45 im Ortsteil Rudow anzusiedeln.

Denkmalrechtliche Bestandserfassung und Rückbaudokumentation der ehemaligen Wirtschaftsbaracke

Als Fundpunkt für NS-Archäologie wurden Kosten, die der Bezirk zu tragen hätte, von etwa 300.000 € für das Gelände kalkuliert. Auf Grund der aktuellen Entwicklungen und des gutachterlich festgestellten Sanierungsbedarfs wird von einem Abriss der Baracke ausgegangen (siehe dazu Kap. I 2.8 – Denkmalschutz).

- Verbreiterung der August-Froehlich-Straße:

Eine bereits geplante Verbreiterung der August-Frohlich-Straße auf 16,5 m inklusive Beleuchtung, Begleitgrün, Kreisverkehr, Radfahrstreifen, Neubau von Lichtsignalanlage, Regenkanal sowie Wasserversorgung und Verlegung der gesamten Leitungen

(Flächenbedarf für Straßenerweiterung: 5.775 m<sup>2</sup>) wurde in dem Entwurf für einen Fördermittelantrag gem. Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA-Mittel) vom 4.3.2009 mit rund 2,7 Mio. € kalkuliert. Aufgrund der nunmehr geplanten Umwidmung einer bisher gewerblich genutzten Brachfläche liegen die ursprünglichen Voraussetzungen für eine Antragstellung nicht mehr vor.

#### **4 Weitere Auswirkungen**

Keine.

## **V Verfahren**

### **1 Altverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 8-16 erfolgte mit BA-Beschluss Nr. 157/04 vom 9.11.2004 und wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 33, S. 2475 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 8-16a wurde mit BA-Beschluss Nr. 87/07 vom 17.7.2007 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan 8-16 herausgetrennt, die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr.34, S.2151.

### **2 Mitteilung der Planungsabsicht**

Über die Absicht, den Planinhalt und den Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-16a sowie das Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern, wurden gemäß § 5 AG-BauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IIC sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg GL 5.1 mit Schreiben vom 25.10.2010 informiert (siehe hierzu Pkt. III 4.1 und III 4.2).

### **3 Verfahren gem. § 6 oder § 7(1) AGBauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB weitergeführt, da aus verkehrlicher Sicht Belange berührt werden, die von Gesamtinteresse Berlins sind. Teile des Neudecker Weges (als örtliche Straßenverbindung) und der August-Froehlich-Straße (Ergänzungsstraße) liegen im Geltungsbereich des B-Planes 8-16a. Das Tiefbauamt hat Kenntnis darüber, dass bei Planungen, welche die übergeordneten Straßen Neudecker Weg (Verbindungsfunktionsstufe III) und August-Froehlich-Straße (Stufe IV) berühren, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B in das weitere Verfahren einzubeziehen ist.

### **4 Aufstellungsbeschluss**

Der Bezirksamtsbeschluss, Vorlage Nr. 202/10, zur Planinhaltsänderung, zur Geltungsbereichsreduzierung sowie zur Verfahrensumstellung gemäß § 13a BauGB erfolgte am 14.12.2010, im Anschluss an den Bezirksamtsbeschluss Nr. 164/10 vom 5.10.2010 über die neue Standortentscheidung.

### **5 Bekanntmachung über den Beschluss**

Die Veröffentlichung erfolgte am 30.12.2010 im Amtsblatt von Berlin (S.2308).

## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Da die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1, gem. § 13 Abs.2 Nr.1 i. V. m. § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB, verzichtet.

Die Öffentlichkeit erhielt jedoch Gelegenheit, sich in der Zeit vom 6. Juni 2011 bis einschließlich 17. Juni 2011 im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung -Fachbereich Stadtplanung- über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu dieser Planung zu äußern. Die Bekanntmachung erfolgte am 3.Juni 2011 im Amtsblatt von Berlin, S.1244.

## **7 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie der Nachbarbezirk Treptow-Köpenick wurden mit Schreiben vom 23.5.2011 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

Als Frist zur Rückäußerung wurde der 27. Juni 2011 festgesetzt.

## **8 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Abteilungen bzw. Ämter im BA Neukölln sowie der Nachbarbezirk Treptow-Köpenick wurden mit Schreiben vom 29.5.2013 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung innerhalb der festgelegten Monatsfrist aufgefordert.

## **9 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 8-16a fand in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 18.12.2013 statt und wurde im Amtsblatt Nr. 49 vom 8.11.2013 auf Seite 2323 sowie in der Presse (Berliner Morgenpost) am 15.11.2013 fristgerecht bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurden per E-mail am 15.11.2013 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, dass die Unterlagen im Internet unter [www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html](http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) eingesehen werden konnten.

## **10 Beschlussfassung über den Bebauungsplan**

Der BA-Beschluss (Vorlage-Nr. 19/14) zur Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 28.1.2014. Am 11.2.2014 wurde der Vorlage zur Beschlussfassung vom Ausschuss für Stadtentwicklung einstimmig zugestimmt.

Der BVV-Beschluss (Drucksache Nr. 0832/XIX) wurde am 26.2.2014 gefasst.

## **11 Erste Anzeige des Bebauungsplanes**

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 26.2.2014 wurde der Bebauungsplan 8-16a gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Schreiben vom 10.3.2014 angezeigt.

In der Rechtskontrolle erfolgten Beanstandungen und Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C 34 mit dem Schreiben vom 8. Mai 2014. Auf Grund dieser Beanstandungen wurde der Bebauungsplan und die Begründung überarbeitet und auf der Grundlage des aktualisierten Lärmgutachtens vom 10.9.2014 ergänzt und ein Deckblatt erstellt.

Eine eingeschränkte Behördenbeteiligung sowie eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit mit erneuter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung wurden dadurch erforderlich.

## **12 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden gem. § 4a (3) i.V. mit § 4 (2) BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs.3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben per E-Mail vom 14.11.2014 erneut beteiligt.

## **13 Erneute eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) i.V. mit § 3 (2) BauGB**

Der Bebauungsplan 8-16a vom 29.10.2013 mit Deckblatt vom 24.9.2014 wurde nach § 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 21.11.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Beteiligung der

Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf einen Zeitraum von zwei Wochen angemessen verkürzt,

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 45 vom 31.10.2014 auf Seite 2042 sowie in der Presse (Tagesspiegel) am 7.11.2014. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis dass während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können, diese in die anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen sind und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Ferner ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und das Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-mail am 7.11.2014 von der öffentlichen Auslegung informiert. Zusätzlich wurde auf die ergänzende elektronische Informationstechnologie gem. § 4a Abs. 4 BauGB hingewiesen, wonach die Unterlagen im Internet unter [www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html](http://www.berlin.de/ba-neukoelln/verwaltung/bebauungsplaene/bplan.html) eingesehen werden konnten.

#### **14 Erneute Anzeige des Bebauungsplanes**

Nach dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 28.1.2015 wurde der Bebauungsplan 8-16a gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C mit Schreiben vom 30.1.2014 zur Überprüfung im Anzeigeverfahren erneut versandt.

Nach rechtlicher Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C 37 mit dem Schreiben vom 30.3.2015 wurden keine Beanstandungen erhoben. Zur Verbesserung der Rechtsicherheit wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen empfohlen. Entbehrlich wurde die Darstellung der ehemaligen Wirtschaftsbaracke als nachrichtlich zu übernehmendes Baudenkmal.

Die Korrektur erfolgte in der Planunterlage und den entsprechenden Abschnitten der Begründung.

## VI        **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin-Neukölln, den 17.4.2015  
Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt

B l e s i n g  
Bezirksstadtrat

G r o t h  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

## Anhang 1

**VII Textliche Festsetzungen**

1. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und a BauGB.
2. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Stellplätze für Menschen mit Behinderung.  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und a BauGB.
3. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen SCHULE / SPORTHALLE sind zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen Be- und Entlüftungsöffnungen, die zur benachbarten Wohnbebauung der Köpenicker Straße 31 / 33A sowie an die Köpenicker Straße orientiert sind, nicht zulässig.  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Anhang 2

**VIII RASTERLÄRMKARTEN**

Abb.1:

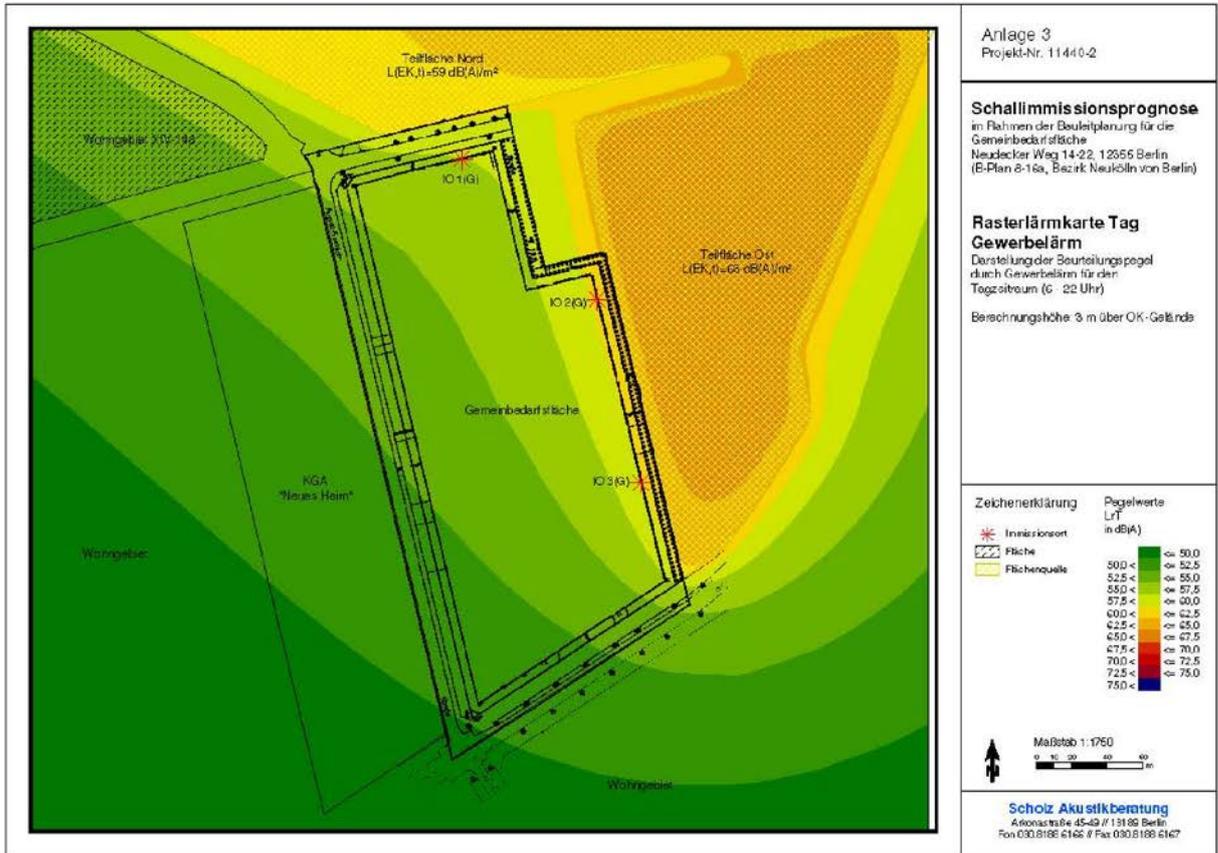


Abb. 2:

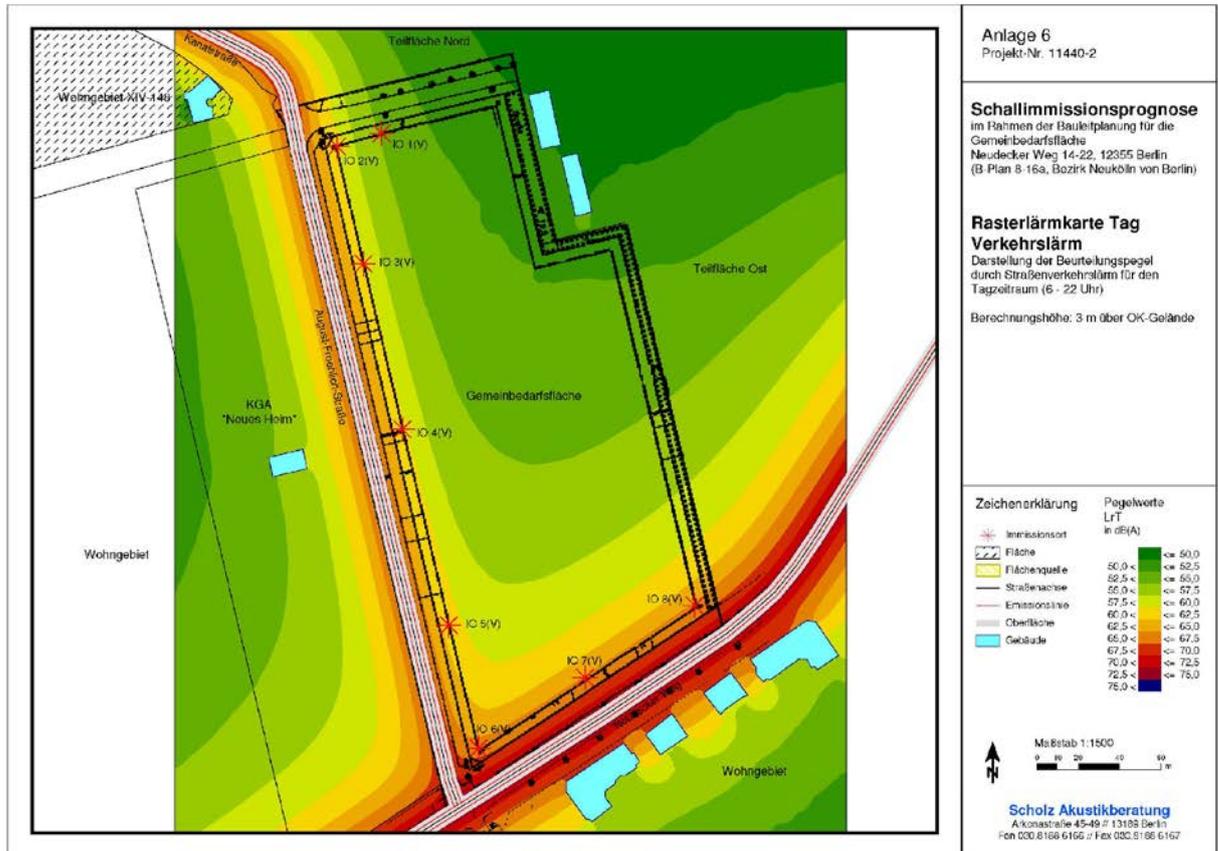


Abb.3

