

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
-Fachbereich Stadtplanung-



Begründung

zum

Bebauungsplan V - 20

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

für die Grundstücke
Pettenkoferstraße 20-26

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

I N H A L T S A N G A B E

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt
 - 2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung
 - 2.1.3 Baulasten
 - 2.1.4 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.1.5 Denkmalschutz
 - 2.1.6 Verkehrliche Erschließung
 - 2.1.7 Stadttechnische Erschließung
 - 2.1.8 Altlasten
 - 2.1.9 Ökologische Verhältnisse
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation
 - 2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro)
 - 2.2.3 Landschaftsplan (V-L-3)
 - 2.2.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
 - 2.2.5 Schulentwicklungsplan
 - 2.2.6 Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
 - 2.2.7 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne
 - 2.2.8 Bestehendes Baurecht

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Plans
3. Wesentlicher Planinhalt
4. Geplante Festsetzungen und Begründung

III Umweltbericht (Erstellt 2005)

- 1 Einleitende Angaben
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung
 - 1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB), Stand 2005
 - 1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 2005
 - 1.2.3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin. (NatSchGBln), Stand 2005
 - 1.2.4 Landschaftsprogramm (LaPro)
 - 1.2.5 Landschaftsplan V-L-3 Frankfurter Allee Nord
 - 1.2.6 Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Landes-Immissionsschutzgesetz, Sportanlagenlärmschutzverordnung, TA-Lärm), Stand 2005
 - 1.2.7 Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung), stand 2005
 - 1.2.8 Schutzobjekte

- 1.2.9 Schutzgebiete
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme des Zustands
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Flora
 - 2.1.3 Schutzgut Fauna
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Boden
 - 2.1.6 Schutzgut Luft / Klima
 - 2.1.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2.1.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.2 Schutzgut Flora / Fauna
 - 2.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.3 Schutzgut Wasser
 - 2.2.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.4 Schutzgut Boden
 - 2.2.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.5 Schutzgut Luft / Klima
 - 2.2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.2.6.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2.7.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.2.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Wechselwirkungen
 - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.4.1 Lärmbelastung
 - 2.4.2 Flora und Fauna
 - 2.4.3 Boden
 - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Technisches Verfahren
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 4. Quellenverzeichnis

Anlage (Karte Biotope und Baumbestand)

IV Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

- 1. Berücksichtigung der Einzelbelange
 - 1.1 Belange des Umweltschutzes

- 1.2 Belange des Naturschutzes
- 1.3 Belange des Denkmalschutzes
- 1.4 Belange der Bildung, von Sport, Freizeit und Erholung
- 1.5 Private Belange
- 2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls
- 3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung
- 4. Abwägung der Einwendungen von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 4.2 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 4.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

V Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Bodenrechtliche Auswirkungen
- 2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände
- 4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

VI Verfahren

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 3. Information über den Aufstellungsbeschluss
- 4. Bekanntmachung im Amtsblatt
- 5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 6. Änderungsbeschluss
- 7. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 8. Information über den Änderungsbeschluss
- 9. Bekanntmachung im Amtsblatt
- 10. Information der betroffenen Bürger über die geänderten Planungen
- 11. Durchführungsbeschluss
- 12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 13. Änderungsbeschluss
- 14. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 15. Bekanntmachung im Amtsblatt
- 16. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 17. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 18. Durchführungs- und Auswertungsbeschluss
- 19. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 20. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 21. Offenlegungsbeschluss und Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 22. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
- 23. Bekanntmachung im Amtsblatt
- 24. Hinweis auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 25. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 26. Redaktionelle Änderung einer textlichen Festsetzung

27. Beschluss zur Auswertung der öffentlichen Auslegung und Festsetzung des Bebauungsplans
28. Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV
29. Anzeigeverfahren
30. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung
gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB
31. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
32. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

VII Rechtsgrundlagen

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V - 20 sollte bei Aufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 im Bezirk Friedrichshain schaffen.

Grundlage dafür waren die Beschlüsse Nr. 12/92 aus der 4. ordentlichen Sitzung des Bezirksamtes vom 21. Juli 1992 und Nr. 127/93 aus der 41. ordentlichen Sitzung des Bezirksamtes vom 20. April 1993.

Der Anlass diesen Bebauungsplan einzuleiten ergab sich aus der Bezirksamtsvorlage Nr. 238/92 vom 21. April 1992 mit der sich das Bezirksamt für die förmliche Festlegung des Samariterviertels als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB eingesetzt hat. Ein Ziel des Beschlusses war die Erneuerung der drei vorhandenen Schulen im Untersuchungsgebiet sowie die Schaffung zusätzlicher Funktionsräume.

Diese Forderung wurde mit dem Schreiben der damaligen Abteilung Bildung und Kultur, betreff Bebauungsplanerstellung, vom Mai 1992 unterstützt.

Die Grundstücke lagen gemäß der Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. Nr. 55 vom 8. Oktober 1993, Seite 403) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel. Sanierungsziel war die Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes um die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 und eine Teilfläche des Grundstücks Pettenkoferstraße 19 zur Einordnung eines Schulerweiterungsbaues und einer Sporthalle.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 362/97 vom 03.06.1997 zur Änderung der Sanierungsziele und dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 391/97 zum Schulentwicklungsplan wurden die Ziele für diesen Standort neu formuliert. Aufgabe des Bebauungsplans V-20 war nun die Sicherung des Grundstücks Pettenkoferstraße 25, 26 zur Herrichtung funktionsüberlagernder Pausen- und Sportfreiflächen.

Der konkrete Anlass zur Flächensicherung ergab sich aus einer Klausel des Bescheides über die Feststellung der Zuordnung einer ehemals volkseigenen Liegenschaft, der Pettenkoferstraße 25 und 26, die besagt, dass etwaige Ansprüche nach dem Vermögensgesetz unberührt bleiben und zu Lasten des neuen Eigentümers gehen und mit Rückübertragungsansprüchen der zum Teil privaten Grundstücke gerechnet wurde.

Für die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 ist von der damaligen Abteilung Wirtschaft und Finanzen, Grundstücksamt, des Bezirkes am 27.01.1992 die Überführung in Kommunaleigentum bei der Oberfinanzdirektion Berlin beantragt worden. Der Antrag wurde am 04.03.1992 für das Land Berlin beschieden. Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung lagen bereits Rückübertragungsansprüche für das Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 vor.

Die Fläche wurde 2001 wieder in zwei Einzelgrundstücke, das Grundstück Pettenkoferstraße 25 und das Grundstück Pettenkoferstraße 26 geteilt. Das Grundstück Pettenkoferstraße 26 wurde restituiert.

Die für den Gemeinbedarf zu widmende Fläche sollte zum damaligen Zeitpunkt also teilweise auf einem privaten Grundstück zugelassen werden, da für diesen Zweck in der Umgebung keine Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung standen.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-20 umfasst die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 sowie die an das Grundstück grenzende Verkehrsfläche bis zu deren Mitte. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Block 039 im statistischen Gebiet 115 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain.

Der Geltungsbereich setzt sich aus drei Grundstücken zusammen:

- dem Grundstück Pettenkoferstraße 20, 21, 22, 23, 24 (Flurstück 62) mit einer Fläche von 5.353 m²
- dem Grundstück Pettenkoferstraße 25 (Flurstück 493) mit einer Fläche von 1.062 m²
- dem Grundstück Pettenkoferstraße 26 (Flurstück 492) mit einer Fläche von 1.053 m²

Die Gesamtfläche beträgt 7.468 m².

Die Grundstücke werden östlich vom S-Bahn-Graben und westlich von der Pettenkoferstraße begrenzt. Im Norden und Süden schließt sich eine geschlossene Blockbebauung mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abt. für Jugend, Familie und Schule). Das Grundstück Pettenkoferstraße 25 ist als ehemals volkseigene Liegenschaft dem Land Berlin zugeordnet worden und befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin (Fachvermögen Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abt. für Jugend, Familie und Schule). Das restituierte und in Privateigentum überführte Grundstück Pettenkoferstraße 26 wurde am 14.06.2006 für den Zweck der Schulnutzung durch die BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (vormals: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) erworben.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird es an den Bezirk übertragen.

Auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 befindet sich die Grundschule Pettenkoferstraße.

Das Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 wurde bis 1997 von der angrenzenden Schule als Pausen- und Sportfreifläche in Anspruch genommen.

Seit Abschluss der Neugestaltungsmaßnahmen 2010 wird es wieder als Freizeit- und Sportfläche genutzt.

Miet- und Pachtverträge für die angeführten Grundstücke bestehen nicht, da sie sich heute vollständig im Eigentum des Landes Berlin befinden.

2.1.3 Baulasten

Es befinden sich derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Dingliche Rechte und Baulasten sind nicht bekannt.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Die statistisch in drei Blöcke (039, 043, 050) gegliederte Bebauung zwischen Pettenkoferstraße und Bahngelände bildeten die östliche Grenze des ehemaligen Sanierungsgebietes Samariterviertel. Die Tiefe dieser Baublöcke beträgt durchschnittlich 60 m. Die Schmalseiten dieses zusammenhängenden Bereiches werden im Norden durch die Eldenaer Straße und im Süden durch die Rigaer Straße begrenzt.

Mit der Parzellierung und Bebauung der beschriebenen Fläche entstand um 1910 ein Wohnblock mit Schule, der in seiner baulichen Struktur mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden in Nutzungsintensität und Baudichte den übrigen Blöcken des ehemaligen Sanierungsgebietes entsprach.

Während des 2. Weltkrieges fielen in der Pettenkoferstraße, bedingt durch die Nähe zum S-Bahnring, viele Wohnhäuser den Bombenangriffen zum Opfer. Durch diese Kriegszerstörungen vollzog sich auf den betroffenen Grundstücken der Pettenkoferstraße eine Änderung der Nutzung, vorrangig für gewerbliche Zwecke. Dabei entstanden Gewerbebauten (überwiegend Provisorien und Baracken), die zum größten Teil Baugewerbeunternehmen mit extensiver Lagerhaltung beherbergten.

Die Wohngebäude der Altbausubstanz sind zum größten Teil fünfgeschossig (Traufhöhe ca. 19-20 m). Die Erdgeschosszonen, die ursprünglich als Ladenbereiche dienten, wurden oft als Lagerräume, Abstellkammern und zum Teil als Wohnraum umgenutzt. In den 80er und 90er Jahren wurden zwei Baulücken mit Bürogebäuden geschlossen.

2.1.5 Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich liegt der im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) aufgeführte Denkmalbereich (Gesamtanlage) Pettenkoferstraße 20-24 (280. und 293. Gemeindeschule, 19912-13 von Ludwig Hoffmann / ABl. Nr. 29/14.06.2001, S. 2330).

Die Anlage ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmalliste Berlin, Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) Stand 14.01.2011 unter Nr. 09010012 erfasst.

Detaillierte Aussagen zur Gesamtanlage sind im Umweltbericht (Abschnitt III) enthalten.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bereich ist durch die S-Bahn und U-Bahn Haltestelle Frankfurter Allee ausreichend angebunden. In der Eldenaer Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 21.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke und der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

Das derzeit existierende Straßennetz geht auf die Stadterweiterungspläne von James Hobrecht zurück.

Die Blöcke 039, 043, 050 liegen zwischen zwei Hauptsammelstraßen mit überörtlicher Bedeutung - im Norden die Eldenaer Straße, im Süden die Frankfurter Allee. Die Pettenkoferstraße hat ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, das z.T. dem Quellverkehr, z.T. der Verbindung zweier Hauptstraßen zuzuschreiben ist und das durch den Kreuzungsausbau

Eldenaer Straße / Hermann-Blankenstein-Straße in der jüngeren Vergangenheit weiter zugenommen hat.

Die Eldenaer Straße ist als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III und die Frankfurter Allee als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Die Pettenkoferstraße ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die nördliche Anbindung der Pettenkoferstraße an die Eldenaer Straße (STEP-Netz) und die südliche Anbindung an die Frankfurter Allee (STEP-Netz) ist durch Lichtzeichenanlagen geregelt.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Die erforderlichen Medien für Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden. Bewag-Kabelanlagen, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, eine Gasleitung der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft sowie Fernwärmeanlagen der Wärme Berlin befinden sich im Bereich des öffentlichen Straßenlandes. Das Schulgebäude ist angebunden und wird mit Fernwärme versorgt.

2.1.8 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 nicht enthalten.

2.1.9 Ökologische Verhältnisse

Die ökologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-20 werden im Umweltbereich (Abschnitt III) abgehandelt.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) ist dieser, an der Bahn gelegene Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Samariterviertel als Gemischte Baufläche M2 dargestellt.

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

Bei der Ausweisung von Bauflächen ist die soziale Infrastruktur in dem notwendigen Umfang zu berücksichtigen. Wohnungsbezogene Gemeinbedarfsstandorte, wie z.B. Schulen, werden in der Regel im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie sollen auf den nachfolgenden Planungsebenen aus den Bauflächen „entwickelt“ werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan V- 20 ist nach damaligem Recht als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 Satz 4 BauGB aufgestellt worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes in bezug auf den Flächennutzungsplan nicht entgegen.

2.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331).

Die einzelnen Darstellungen des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-20 werden im Umweltbericht (Abschnitt III) aufgeführt.

2.2.3 Landschaftsplan V-L-3

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 14.01.1997 die Aufstellung des Landschaftsplans V-L-3 für das Gebiet „nördlich der Frankfurter Allee und östlich/ westlich der Petersburger Straße“ beschlossen. Am 09.11.1999 fasste das Bezirksamt den Beschluss über die Teilung des Geltungsbereiches in V-L-3 „Frankfurter Allee-Nord“ und V-L-4 „Petersburger Straße“ (ABl. S. 5166). Das Verfahren des Landschaftsplans V-L-3 befindet sich im Verfahrensschritt der Vorbereitung der Öffentlichen Auslegung. Er hat die Zielstellung, trotz zunehmender Verdichtung der Innenstadt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern und damit bestehende und zu erwartende Umweltbelastungen zu reduzieren.

Die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans V-L-3 „Frankfurter Allee Nord“. Die Freihaltung der Grundstücke und die Neugestaltung der Pausen- und Sportfreifläche mit Rahmengrün widersprechen nicht den Zielen des Landschaftsplans.

Die Aussagen des V-L-3 sind im Umweltbereich (III 1.2.5) enthalten.

2.2.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf des Nutzungskonzeptes der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS - 0064 -1 / III) beinhaltet für die Pettenkofer Grundschule den Erhalt des Schulstandortes und die Sicherung der Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 zur Schaffung einer Sportfreifläche.

2.2.5 Schulentwicklungsplan

Der Schulentwicklungsplan des Schuljahres 2004/05 wurde vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 15.11.2005 (Bezirksamtsvorlage Nr. 893/05) beschlossen.

Die Grundschule Pettenkoferstraße (02G04) befindet sich in der Schulregion II Rigaer Str. – Nord-Ost 115. Die Schule weist eine Raumkapazität zur Einrichtung von 2,9 Zügen, bei 10 Räumen pro Zug auf. Dieser Kapazität steht eine gegenwärtige Auslastung von 2,3 Zügen gegenüber. Der Raumüberhang beträgt 0,6 Züge.

Die Prognose für das Schuljahr 2010/11 ergab bei Zugrundelegung der 2004 Geborenen 0 – bis unter 6 Jährigen ein Raumdefizit von 0,9 Zügen.

2004/05 war ein Überhang von 1,9 Zügen in der gesamten Schulregion II zu verzeichnen. Für das Schuljahr 2010/2011 wurde in der Region ein Defizit von 0,6 Zügen prognostiziert.

Durch die Einrichtung von Montessoriklassen besteht an der Pettenkofer Grundschule bezirklich sowie auch überbezirklich eine große Nachfrage. Am Standort ist das Hortprojekt für autistische Kinder der Lernbehindertenschule (02SO1) untergebracht.

Im Schulentwicklungsplan sind die Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 als Erweiterungsgrundstücke für den Schulsport ausgewiesen.

2.2.6 Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Die Grundstücke lagen gemäß der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 21. September 1993 (GVBl. Nr. 55 vom 8. Oktober 1993, Seite 403) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel.

Im letzten Neuordnungskonzept vor der Entlassung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Samariterviertel wurden die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-24 als Schulstandort im Bestand und die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 als geplante gemeinbedarfsgebundene Freifläche zur Schaffung notwendiger Pausen- und Sportfreiflächen ausgewiesen (Bezirksamtsbeschluss vom 07.03.2006; Bezirksamtsvorlage Nr. II/978/06).

Die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wurde mit der Neunten Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. Januar 2008 (GVBl. Nr. 2 vom 9. Februar 2008, Seite 10) aufgehoben.

2.2.7 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete Bebauungspläne sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Im Sanierungsgebiet Samariterviertel wurden bisher der Bebauungsplan V- 35 für die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49, der Bebauungsplan V-53 für die Grundstücke Schreinerstraße 45, 46 und der Bebauungsplan V-46 für die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 festgesetzt. Diese drei Bebauungspläne setzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ fest.

2.2.8 Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich war zum Verfahrensbeginn als Innenstadtbereich gemäß § 34 Bau-gesetzbuch (BauGB) einzustufen. § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 34 BauGB wäre eine blockrandschließende Bebauung, welche die Trauf- und Firsthöhen der angrenzenden Bebauung aufnimmt, zulässig.

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Bauliche Erweiterungen sind nicht geplant. Die Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche wurden aktiviert und neu gestaltet. Die Bestandsgebäude wurden denkmalgerecht saniert.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Im September 1991 hat STATTB AU, Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, den von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in Auftrag gegebenen Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Schreinerstraße vorgelegt.

Im Dezember 1991 wurde der Architekt Wolfgang Scharlach durch STATTB AU, die mit der Durchführung und Koordination der städtebaulichen Planung im Untersuchungsgebiet betraut waren, beauftragt, ein Gutachten zu den Schulstandorten Rigaer Straße und Pettenkoferstraße zu erarbeiten.

Das fertige Gutachten mit Entwurfsplänen in zwei Varianten konnte im Februar 1992 durch den Auftraggeber vorgelegt werden.

Von STATTB AU selbst wurde im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain das Blockentwicklungskonzept für die Blöcke 039, 043, 050 erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens von Wolfgang Scharlach wurden berücksichtigt.

Auf der Grundlage des o.g. Gutachtens zur Grundschule Pettenkoferstraße wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V-20 (BA-Beschluss Nr. 12/92 vom 21.07.92) gefasst.

Das im Januar 1992 vorgelegte Blockkonzept wies neben dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 für den Erweiterungsbau und die Sporthalle eine zusätzliche Pausenfläche auf dem hinteren Teil des Grundstücks Pettenkoferstraße 19 (Flurstück 434) aus.

Zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung verzichtete die damalige Abteilung Bildung und Kultur auf die Inanspruchnahme der hinteren Grundstücksfläche Pettenkoferstraße 19, da dieses Grundstück bisher nicht kommunal genutzt wurde.

In einer Beratung bei der Senatsverwaltung für Finanzen am 22.10.92 zur Grundschulsonderbaumaßnahme betreff Grundschule Pettenkoferstraße 25, 26 wurde von der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen nachdrücklich auf das Freiflächendefizit für eine zweizügige und dreizügige Grundschule hingewiesen.

Die damalige Abteilung Bildung und Kultur entschied sich daraufhin, das hintere Grundstück Pettenkoferstraße 19 mit einzubeziehen und als Freifläche zu nutzen. Sie erteilte dem Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 26.11.1992 den Auftrag, die für die Pausenversorgung notwendige zusätzliche Fläche planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-20 wurde daraufhin mit einem Änderungsbeschluss (BA-Beschluss Nr. 127/93 vom 20.04.93) um die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-24 (bestehendes Schulgrundstück) und eine Teilfläche des Grundstücks Pettenkoferstraße 19 (Flurstück 434) erweitert.

Der Bebauungsplan verfolgte nunmehr das Ziel:

Sicherung und Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 und einem Teilbereich des Grundstücks Pettenkoferstraße 19 zur Erweiterung des Schulgrundstücks u.a. zum Neubau einer Sporthalle und eines Schuler-gänzungsbaues sowie Festsetzung des alten Schulstandortes Pettenkoferstraße 20-24.

Die Dringlichkeit der Grundstückssicherung war gleichfalls durch die Aufnahme der beabsichtigten Baumaßnahmen in die Investitionsplanung 1993-1997 gegeben. Der Erwei-

terungsbau und der Neubau der Sporthalle standen in der überbezirklichen Dringlichkeitsliste an 94. Stelle. Der Baubeginn war für 1997 vorgesehen.

Der Architekt Wolfgang Scharlach erstellte die Bauplanungsunterlagen und legte diese im Januar 1994 vor.

Aufgrund veränderter Bevölkerungsprognosen für Berlin bis zum Jahr 2010 (erhoben von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, vom Juni 1997) war die Notwendigkeit, das bisherige Planungsziel durchzusetzen, nicht mehr gegeben. Es wurde u.a. erforderlich, die Sanierungsziele für diesen Schulstandort zu ändern.

Die daraus resultierende konzeptionelle Überarbeitung führte aufgrund der bestehenden erheblichen Defizite an ungedeckten Schulsportflächen und Pausenflächen vorhandener Schulen im Ortsteil Friedrichshain (die anderweitig im Bezirk nicht kompensiert werden können), zu neuen planerischen Überlegungen für diesen Standort.

Der weiteren Planung für diesen Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“ wurde nunmehr die Erweiterung des bestehenden Schulstandortes um die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 zur Einordnung einer Pausen- und Sportfreifläche zugrundegelegt. Auf die Inanspruchnahme des Teilgrundstücks Pettenkoferstraße 19 (Flurstück 434) wurde verzichtet.

Dieses geänderte Planungsziel geht mit dem letzten beschlossenen Neuordnungskonzept für das inzwischen entlassene Sanierungsgebiet Samariterviertel und dem beschlossenen Schulentwicklungsplan konform.

2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans V-20 ist die Festsetzung der Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“.

Die für den Gemeinbedarf zu widmende Fläche musste zum Zeitpunkt der Planaufstellung teilweise auf einem nicht landeseigenen Grundstück zugelassen werden, da der öffentlichen Hand für diesen Zweck keine eigenen und geeigneten Grundstücke im Einzugsbereich der Schule zur Verfügung standen. Der Bebauungsplan sollte die Rechtsgrundlage für den Erwerb des für die Schulerweiterung notwendigen Grundstücks Pettenkoferstraße 26 schaffen und es gegen Umnutzungs- oder Bebauungsansprüche privater Eigentümer und Anspruchsberechtigter sichern.

Die Flächenerweiterung war dringend notwendig, da der Schulentwicklungsplan wieder von einem Anstieg der Schülerzahlen ausging.

Die zweizügig geführte Grundschule wird somit mittel- bis langfristig wieder für 3 Züge genutzt.

Durch die Einrichtung von Montessoriklassen, die Integration des Hortprojektes für autistische Kinder der Lernbehindertenschule, den offenen Ganztagsbetrieb und die Bildung von Integrationsklassen bleibt die Standortsicherheit der Grundschule Pettenkoferstraße langfristig gewahrt.

Die Grundschule Pettenkoferstraße weist insgesamt (mit Fremdnutzungen) eine Kapazität von 4 Zügen auf. Die Bedarfsberechnung erfolgt auf der Grundlage eines 4-zügigen Grundschulstandortes.

Der Bestand an unbebauter Grundstücksfläche lag bei 3.178 m². Nach Einbeziehung der Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 konnte der Anteil um 2.115 m² erhöht werden.

Für eine vierzügige Grundschule werden gemäß Freiflächendaten der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung 2.689 m² Sportfreiflächen und 9.880 m² Pausenfläche, Schulgartenfläche und sonstige Freiflächen gefordert. Der Freiflächenanteil für einen vierzügigen Grundschulstandort müsste nicht wie vorhanden bei 5.293 m², sondern bei insgesamt 12.569 m² liegen.

Die geforderten 400 m² Schulgartenfläche waren nicht am Schulstandort nachzuweisen. Für den Schulgartenunterricht steht der Schulgarten Persiusstraße zur Verfügung. Nach Aussage des Schulamtes konnten die Bedarfe an sonstigen Freiflächen wie Erschließungsflächen, Pflanzbereiche, Müllstandorte etc. (4.680 m²) ebenfalls vernachlässigt werden, so dass, nach Einbeziehung der Flächen Pettenkofer 25 und 26, weiterhin ein Pausen- und Sportfreiflächendefizit von 2.596 m² verbleibt.

Wie an allen Grundschulen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain wird auch an der Grundschule Pettenkoferstraße für die Kinder der Klassen 1 bis 4 zusätzlich der Offene Ganztagsbetrieb angeboten, der eine außerunterrichtliche pädagogische Betreuung der Kinder zwischen 8.00 und 16.00 Uhr beinhaltet. Die Eltern haben auch die Möglichkeit, eine hortähnliche Betreuung von 6.00 bis 8.00 Uhr und von 16.00 bis 18.00 Uhr zu wählen. Das erweiterte Freiflächenangebot kann somit auch von den Hortkindern intensiv genutzt werden.

Der zweite im entlassenen Sanierungsgebiet liegende Grundschulstandort in der Liebigstraße weist ebenfalls Freiflächendefizite auf. Dieser Standort wurde bereits um das Grundstück Zellestraße 11 geringfügig erweitert.

Darüber hinaus ist eine ausreichende Versorgung mit schulnahen Außensportanlagen auch an keinem der anderen beiden Schulstandorte (Grundschule Liebigstraße und Gymnasium Rigaer Straße) im ehemaligen Sanierungsgebiet gegeben. Aufgrund der historisch bedingten Grundstückssituation konnte das Defizit auch nicht an den Schulstandorten ausgeglichen werden. Für die Grundschule Liebigstraße und das Gymnasium Rigaer Straße wurde der Sportplatz in der Zellestraße saniert.

Für die Grundschule Pettenkoferstraße war aufgrund des Fußweges und des Fehlens an Pausenflächen die Aktivierung der von Kriegsende bis Oktober 1996 genutzten Sportfreifläche auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25 und 26 notwendig.

Das Defizit von zwei Hallenteilen an diesem Standort wurde mit dem Neubau der Sporthalle (3 HT) auf dem ehemaligen Schulgartengelände Samariterstraße 19, 20 ausgeglichen.

Die Versorgung aller Schulstandorte im Ortsteil Friedrichshain mit Außensportanlagen weist nach Aussage des Schulentwicklungsplanes erhebliche Defizite auf. So verfügt keiner der Grundschulstandorte in Bezug auf die Normwerte über ausreichende und entsprechend ausgestattete Sportfreiflächen.

Das Defizit an ungedeckten Sportflächen liegt im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bei 406.740 m², das entspricht einer Richtwerterfüllung von 34,7 %.

Aus allen vorgenannten Prämissen ergab sich die Notwendigkeit, die für den Schulsport und die Pausenversorgung erforderliche Flächen zu sichern und festzusetzen.

Der Schulbaukörper sowie die genutzten Freiflächen auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 bleiben im Bestand erhalten und werden bestimmungsgemäß weiter von der Grundschule Pettenkoferstraße genutzt.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" fest.

4. Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart für die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ - fest.

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet. Im Flächennutzungsplan ist der Block als Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Mischgebiet zulässig.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie im Bereich Pettenkoferstraße 20-26 fest.

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen historischen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen. So ist die Straßenbegrenzungslinie die Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und angrenzenden Grundstücken.

In den textlichen Festsetzungen werden folgende Aussagen getroffen:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Bezirksamt direkt zuständig. Eine Regelung zur Ausgestaltung der Flächen muss daher nicht in die Rechtsverordnung aufgenommen werden.

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

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Aufgrund der Sportflächenunterversorgung sollten öffentliche Sportanlagen (auch die an Schulen gelegenen Sportfreiflächen und -hallen) dem außerschulischen Sport von 16.00 Uhr bis 22.00 Uhr zur Verfügung gestellt werden (§ 14 SpoföG).

Mit der Beschränkung der Fläche (ABCDA) auf das alte Schulgrundstück Pettenkoferstraße 20-24 werden die Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 von dieser Festsetzung ausgenommen, da hier eine Sportnutzung bis 22.00 Uhr nicht vertretbar ist. Unmittelbar an die Sportfreifläche grenzt ein Grundstück mit Wohnbebauung und offenem Wohnhof. Diese Fläche steht im Rahmen der sich aus den planungsrechtlichen Festsetzung ergebenden Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.“

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Die Grundstücke befinden sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Für eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche besteht kein Planerfordernis, da für den Fall des Untergangs des bestehenden Gebäudes eine Neubebauung hinsichtlich der diesbezüglichen einfügensrelevanten Kriterien nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.

III Umweltbericht (Stand 2005)

1. Einleitende Angaben

Da davon auszugehen war, dass das Bebauungsplanverfahren V-20 nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, ist es gemäß § 244 Abs. 1 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der seit dem 24. Juni 2004 geltenden Fassung durchzuführen. Somit war ein Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen.

Der Umweltbericht wurde 2005 erarbeitet und dokumentiert die damaligen umweltrelevanten Zustände auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 20-26. Die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 stellten sich zu diesem Zeitpunkt als Brachflächen auf Trümmerschutt mit Spontanvegetation dar. Auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 befand sich die unsanierte Grundschule mit ihren ebenfalls sanierungsbedürftigen Pausen- und Freiflächen. 2006 wurde mit der Sanierung des Schulstandortes begonnen. 2010 wurden die Sanierung der denkmalgeschützten Schulgebäude, die Neugestaltung der Pausen- und Freiflächen auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 und die Neugestaltung der Sport- und Pausenflächen auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 abgeschlossen.

Die bereits erfolgte Sanierung und Neugestaltung des Schulstandortes bleiben im Umweltbericht (2005) unberücksichtigt. Das geänderte Bundesnaturschutzgesetz, welches am 1. März 2010 in Kraft trat, findet somit ebenfalls noch keine Berücksichtigung.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans V-20 ist die Festsetzung der Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule".

Die Nutzung und der denkmalgeschützte Bestand auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 sollten erhalten bleiben. Die ehemalige Sportfreifläche auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25 und 26 sollte gesichert und wieder als Pausen- und Sportfreifläche aktiviert werden.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB), Stand 2005

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Belange des Umweltschutzes werden im § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. im § 1a BauGB konkretisiert. Für sie soll im Rahmen der Bauleitplanaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB sowie § 2a i.V.m. der Anlage zum BauGB). Dieser wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Dazu legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans ange-

messenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 S. 2 ff. BauGB).

Durch die Erstellung des Umweltberichts werden den Belangen der Umwelt im Sinne dieses Gesetzes Rechnung getragen. Dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Planung im Bestand entsprochen. Es erfolgt weder eine Neuausweisung von bisher ungenutzten Flächen noch eine zusätzliche unnötige bauliche Verdichtung.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand 2005

Nach § 1 BNatSchG (Stand 2005) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Darüber hinaus sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Eingriffe sind nach § 19 BNatSchG (Stand 2005) vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. Nicht zulässig ist ein Eingriff, wenn er nicht angemessen kompensiert werden kann und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor allen anderen Belangen Vorrang haben.

Werden als Folge des Eingriffs Biotop zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Durch die Umweltprüfung werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Im Areal liegen weder Schutzgebiete im Sinne der §§ 22 ff. BNatSchG (Stand 2005), noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete.

§ 42 Abs. 1 BNatSchG (Stand 2005) enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten.

Beim Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Befreiungslage nach § 62 BNatSchG (Stand 2005) einzuholen.

Eine an sich durch § 34 BauGB zulässige Bebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Pausen- und Sportfreifläche ausgeschlossen. Alle vorhandenen Baulichkeiten (denkmalgeschützte Schulanlage auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24) bleiben im Bestand erhalten.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG (Stand 2005) wird nicht festgestellt.

1.2.3 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchGBln), Stand 2005

Das Berliner Naturschutzgesetz konkretisiert bzw. ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz. Ziel ist hierbei der Schutz von Natur und Landschaft im Sinne einer dauerhaft umweltgerechten Entwicklung (Nachhaltigkeit).

Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter oder unbebauter Flächen.

Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil an Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Die Planung berücksichtigt diese Forderungen und steht somit den Zielen des Berliner Naturschutzgesetzes nicht entgegen.

Schutzgebiete und –objekte im Sinne der §§ 18ff. NatSchGBln (Stand 2005) liegen nicht vor.

1.2.4 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, liegt seit dem 29. Juli 1994 vor. Es hat die Aufgabe, die im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Stand 2005) formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Das Landschafts-programm ordnet den Standort in Bezug auf Freiraumnutzung und Erholung sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren zu.

In diesen Bereichen werden:

- die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
 - die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
 - die Entwicklung von Wegeverbindungen,
 - Schutzanpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
 - Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden
- gefordert.

Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz weist den Standort als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung aus.

An die Nutzung werden besondere Anforderungen gestellt, wie:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

In den Teilplänen Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz ist das Gebiet als Innenstadtbereich dargestellt. Vorgesehen sind hier u.a.:

- der Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume,
- die Wiederherstellung von Stadtplätzen und Vorgärten,
- die Betonung von Block- und Platzkanten durch Baumpflanzungen,
- die Schaffung von qualitativ hochwertig gestalteten Freiräumen bei baulicher Verdichtung.

Die übergeordneten Ziele des Landschaftsprogramms zur Sicherung der Freiräume für die Erholung werden durch die Planung, soweit es der Denkmalschutz zulässt, berücksichtigt.

1.2.5 Landschaftsplan V-L-3 Frankfurter Allee Nord

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 14.01.1997 die Aufstellung des Landschaftsplans V-L-3 für das Gebiet „nördlich der Frankfurter Allee und östlich/ westlich der Petersburger Straße“ beschlossen. Am 09.11.1999 fasste das Bezirksamt den Beschluss über die Teilung des Geltungsbereiches in V-L-3 „Frankfurter Allee Nord“ und V-L-4 „Petersburger Straße“.

Der Landschaftsplan hat die Zielsetzung, trotz zunehmender Verdichtung der Innenstadt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern und damit bestehende und zu erwartende Umweltbelastungen zu reduzieren. Zur Absicherung dieser aus dem Landschaftsprogramm (1994) abgeleiteten Zielstellung soll ein ökologischer Planungskennwert – Biotopflächenfaktor (BFF) – festgesetzt werden. Dieser ermöglicht die grundstücksscharfe Abgrenzung der ökologischen Erfordernisse, indem er das Verhältnis von sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkenden Flächen eines Grundstücks zur gesamten Grundstücksfläche benennt ($BFF = \text{naturhaushaltswirksame Fläche} / \text{Grundstücksfläche}$).

2005 betrug der Anteil an versiegelten Flächen auf den Grundstücken Pettenkofer Straße 25, 26 ca. 8,3 %, an halboffenen ca. 43,4 % und an bewachsenen Flächen ca. 48,3 %. Der BFF lag somit bei 0,7. Für das Grundstück Pettenkofer Straße 20-24 betrug der Anteil an versiegelten Flächen 49 %, an teilversiegelten 31 %, an halboffenen 4,5 % und an offenen Flächen 15,5 %. Der BFF lag hier bei 0,27.

Der Ziel-BFF beträgt für das Gesamtareal 0,3.

1.2.6 8. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Landes-Immissionsschutzgesetz, Sportanlagenlärmschutzverordnung, TA-Lärm), Stand 2005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 1 BImSchG (Stand 2005) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Es behandelt in den §§ 41 ff. die Lärmvorsorge und ermächtigt im § 23 Abs. 1 zur Konkretisierung der Belange des Lärmschutzes in Verordnungen. Diese werden im Bereich der Sportanlagen durch das Landes-Immissionsschutzgesetz und die Sportanlagenlärmschutzverordnung geregelt.

Im Bebauungsplangebiet ist eine Sportnutzung bis 22 Uhr nicht vertretbar, da unmittelbar an die Sportfreifläche ein Grundstück mit Wohnbebauung und offenem Wohnhof grenzt. Der durch die angestrebte Nutzung zu erwartende Geräuschpegel würde den Richtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung überschreiten. Dieser sieht für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Mischgebieten Werte von 60 dB(A) tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) nachts vor.

Die Planung nimmt darauf Rücksicht, indem sie die Festsetzung trifft, nur auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 die Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zuzulassen. Damit wird eine geregelte Nutzung der Sport- und Spielanlage nur für den Schulbetrieb und die Gewährleistung der Einhaltung der Ruhezeiten möglich.

1.2.7 Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung), Stand 2005

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt.

Geschützt sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist der Antragsteller zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet, soweit der Verpflichtete nicht anstelle der Geldleistung Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück vornimmt (Ökologischer Ausgleich). Bei Vorhaben des Landes Berlin ist der ökologische Ausgleich durch Ersatzpflanzungen herbeizuführen.

Bei der Planung war diese Verordnung zu berücksichtigen, indem schützenswerter Baumbestand möglichst zu erhalten war und bei Fällungen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden sollten.

1.2.8 Schutzobjekte

Für die Anlage der Grundschule Pettenkoferstraße besteht Denkmalschutz. Sie ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmalliste Berlin, Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) erfasst. Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Es erfolgt die nachrichtlich Übernahme im Bebauungsplan.

1.2.9 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zunächst erfolgt eine Bestandsaufnahme des Umweltzustands (2005), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, aufgeschlüsselt in die einzelnen Schutzgüter (vgl. § 2 Abs. 1 UVPG). Daran anschließend wird der prognostizierte Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung vergleichend aufgenommen, die Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien erläutert und die Möglichkeiten zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben sowie eine Alternativenprüfung durchgeführt.

2.1 Bestandsaufnahme des Zustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Betrachtung des Schutzguts Mensch sind allein solche Auswirkungen relevant, die sich auf dessen Gesundheit und Wohlbefinden beziehen, wobei sich teilweise Überschneidungen mit den anderen Schutzgütern ergeben. Auswirkungen, die nicht bereits von anderen Schutzgütern abgedeckt werden, sind die Lärmbelastungen sowie

die Freizeit- und Erholungsfunktion des Areals, die Luftqualität wird im Abschnitt 2.1.6 gesondert betrachtet.

Die Schallsituation im Areal wird geprägt durch die Bahngleise östlich des Gebiets und die Pettenkofer Straße westlich des Gebiets, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit noch steigender Tendenz aufweist, darüber hinaus auf den betroffenen Grundstücken selbst durch Kinderspiel- und Sportlärm während der Schulzeit.

2005 lag die Fläche des ehemaligen Sportplatzes brach und wurde von den Bewohnern/Lehnen in Teilbereichen als PKW-Abstellfläche genutzt. Sie konnte somit nicht als Erholungsfläche wahrgenommen werden.

2.1.2 Schutzgut Flora

Die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 mussten 2005 als Brachflächen auf Trümmerschutt mit ein- und mehrjähriger Spontanvegetation bezeichnet werden. Aufgrund ihrer Trittbelastungen und zeitweiligen Zwischennutzung als PKW-Stellplatz kam es zu einer begrenzten Vegetationsentwicklung. Es befanden sich keine wertvollen Biotope für Flora und Fauna auf der Fläche. Sie ließen sich den stark anthropogen geprägten Biototypen der Innenstadt zuordnen.

Auf den unversiegelten sowie stellenweise auch auf den teilversiegelten Böden der Grundstücke Pettenkofer Straße 25, 26 hatte sich eine typische Ruderalvegetation mit charakteristischem Arteninventar entwickelt. Sie bestachen überwiegend durch ruderale Hochstaudenflur, geringem Ahornaufwuchs, einjähriger ruderaler Flur sowie ruderalem Halbtrockenrasen. Insgesamt waren ca. 48,3 % der Fläche mit einer Vegetationsdecke bewachsen, 43,4 % bestanden aus halboffenen Flächen und 8,3 % waren als versiegelt anzusehen.

Die Biototypen sind in einer Karte: Biotope und Baumbestand dargestellt.

Ruderaler, Halbtrockenrasen:

Auf dem östlichen Grundstücksareal direkt angrenzend an die Bahnanlagen wuchs auf einer Fläche von ca. 450 qm, ruderaler, Halbtrockenrasen in dem sich Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kreuzblütler (*Brassicaceae*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Brombeeren (*Rubus fruticosus*) Weißklee (*Trifolium repens*) und Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) entwickelt hatten. Von der Bahnfläche ragte Weißdorn (*Crataegus laevigata*) auf das Areal, ein strauchartiger Baum, der zu den Saumgesellschaften gehört und einen hohen ökologischen Wert besitzt, aufgrund seiner isolierten Lage jedoch nicht zwangsweise erhalten werden musste.

Es wurde empfohlen, einen Pflanzstreifen von fünf Metern Breite zur Bahn zu belassen, auch zur Sicherung der Standfestigkeit der Pappeln (*Populus nigra*) auf dem angrenzenden Bahngelände. Der Pappelaufwuchs (3 *Populus nigra*) direkt im Bereich der Zaunanlage zum Bahngelände konnte entfernt werden. Die Brombeeren sollten, sofern direkt angrenzend Spiel- und Sportbereiche für die Kinder entstehen (Gefahr von Augenverletzungen) gerodet werden.

Ruderale Hochstaudenflur:

Dieser sich auf einer Fläche von ca. 300 qm ausdehnende Biototyp kam an der Straßenfront des Plangebietes vor und war mit Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Beifuß (*Artemisia vulgaris* L.), Goldrute (*Solidago canadensis*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Wilde Möhre (*Daucus laevigata*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Kamille (*Matricaria chamomilla*) und Habichtskraut (*Hieracium*) bewachsen.

Darüber hinaus rankten Waldreben (*Clematis vitalba*). Der wilde Ahornaufwuchs, der in diesem Bereich stockte, musste nicht erhalten werden.

Zur Grundstücksmittle befanden sich Trittgesellschaften, am nördlichen Grundstücksrund zur Pettenkoferstraße 27 Seifenkraut (*Saponaria officinalis*) und in der Mitte der Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 auf ca. 130 qm einjährige ruderaler Flur.

Einzelbäume:

Zu den von der Baumschutzverordnung überwiegend geschützten Bäumen zählten hier der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), mit einem Kronenumfang von ca. 5 m und der mehrstämmige Bergahorn, beide stehen an der Straßenfront. Sie sind noch vital und sollten erhalten bleiben.

Ein Straßenbaum befindet sich vor dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, eine Linde (*Tilia euchlora*).

Das Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 wies bis 2004 einen hohen Altbaumbestand auf, der teilweise, insbesondere im historischen inneren Schulhof, erneuerungsbedürftig war.

So wurden bei Baumkontrollen auf dem vorderen Schulhof an 12 Linden (*Tilia euchlora*) (Altbäume) schwere Zustandsschäden festgestellt. Überwiegend befanden sich tiefe Morschungen an der Kronenbasis, die Bäume hatten bei weiterem Zuwachs ein erhöhtes Bruchrisiko, die Fäulnis im Stamm wäre nicht aufhaltbar gewesen. In diesem Zusammenhang und zur Wahrung bzw. Wiederherstellung des Denkmals wurden in der letzten Januarwoche 2004 16 Linden (*Tilia euchlora*) gefällt.

Diese wurden jedoch bereits am 25.04.05 durch 24 Neupflanzungen (*Tilia euchlora*) im Bereich des inneren Schulhofes ersetzt.

Auf dem äußeren Schulhof, an der Mauer zum Bahngelände, standen 11 geschützte Bäume, 9 Pappeln (*Populus nigra*), eine Linde (*Tilia euchlora*) und eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die 9 Pappeln mussten auf Grund von Bruchgefährdungen entfernt werden. Hierfür sollten Ersatzpflanzungen in vollem Umfang vorgenommen werden.

Darüber hinaus waren zwei ca. 50 cm Pflanzstreifen entlang der Mauern und der hinteren Fassade, für Wilden Wein und Efeu (*Parthenocissus*, *Hederahelix*) vorhanden. Im Kern dieses Schulhofes befand sich ein ca. 25 qm großes, mit Kulturpflanzen angelegtes Beet.

Tab. 1: Biotopflächenanteile im Plangebiet (2005)

Biotop-code	Biotoptyp	Fläche in qm	%-Anteil
03220	Ruderaler Halbtrockenrasen	450	6,1
03240	Ruderaler Hochstaudenflur mit Ahornaufwuchs	300	4
03230	Einjährige Rude sind zu roden ralflur	164	1,8
03230	Spontanvegetation auf offenen Böden	679,5	9,1
Biotop-code	Biotoptyp	Fläche in qm	%-Anteil
10270	Pflanzstreifen	123,5	1,7
101113	Pflanzbeet (Kulturpflanzen)	25	0,3
03130	Halboffene Fläche	1.161	15,6
12653	Teilversiegelte Fläche ohne Pflanzenbewuchs	1.633,5	22

03130	Offene Fläche ohne Pflanzenbewuchs (Sand)	144	1,9
12654	Vollversiegelte Fläche ohne Pflanzenbewuchs	620	8,3
12920	Fassadenbegrünung	linear	-
12230	Gebäude	2.167,5	29,2
Summe		7.468	100

Tab. 2: Baumartenverteilung im Plangebiet (2005)

Baumart		Erstauf.	StU<80 in cm	StU>80<120 in cm	StU>120 in cm	Σ
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		1	1		2
Populus nigra `Italica`	Pyramiden-Pappel			4	5	9
Aesculus hippocastanum	Kastanie				1	1
Tilia euchlora	Linde		1		1	2
Tilia euchlora	Linde	25.04.05	24			24
Summe			26	5	7	38
Erläuterungen: Erstauf. = Erstaufreten im Gebiet StU = Stammumfang						

2.1.3 Schutzgut Fauna

Aufgrund der damaligen Nutzung und der vorhandenen Flora war grundsätzlich nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten auf dem Areal zu rechnen.

Vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen sollte das Vorkommen freibrütender Vögel geprüft werden. Die Maßnahmen zur Neugestaltung der Sportfreifläche sollten vom Fachbereich Naturschutz und Grünflächen begleitet werden.

Ein Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen war nicht vorgesehen. Mit der denkmalgerechten Sanierung der Schulgebäude war 2005 bereits begonnen worden. Geplant war die Erneuerung der Dacheindeckung des Rektorenhauses und langfristig auch die Erneuerung der Dacheindeckung des Schulgebäudes.

Nach Aussage des beauftragten Architekturbüros waren keine Niststätten von Gebäudebrütern im abgetragenen Dachstuhl des Rektorenhauses vorhanden. Es wurde lediglich das Vorkommen von nicht geschützten Straßentauben festgestellt.

Im Rahmen von Untersuchungen des Hauptgebäudes wurde an der Fassade kein Hinweis auf das Vorhandensein von Brutplätzen geschützter Arten gefunden. Auch ließ der Zustand und die bauliche Ausführung, insbesondere im Dach- und Drenpelbereich, das Vorkommen von Niststätten kaum bis nicht zu. Aus diesem Grund war die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich. Bei einer Begehung der Böden wurden tote Tauben und Taubenkot vorgefunden. Es gab keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen. Sobald die Fledermäuse fliegen sollte eine nochmalige Kontrolle in den Abendstunden erfolgen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird zunächst in Oberflächengewässer und Grundwasser gegliedert.

Wertträger für das Oberflächengewässer sind Abflussbildung und Wasserhaushalt, die Gewässermorphologie und Gewässerumfeld für Fließ- und Kleingewässer.

Da sich jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans weder Trinkwasserschutzgebiete noch Oberflächengewässer befinden, werden sie nicht weiter betrachtet.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, der aktuelle Wasserstand liegt zwischen fünf und sieben Meter unter OK Terrain, war im Plangebiet überwiegend als sehr gering einzuschätzen.

Die Versickerung von Niederschlägen erfolgt in den Bereichen der unversiegelten und teilversiegelten Flächen.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der Versiegelungen und Teilversiegelungen somit stark eingeschränkt. Es erfolgt eine Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers in begrenztem Umfang. Das auf der versiegelten Hofffläche des ersten Schulhofes anfallende Regenwasser wird teilweise in eine Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 4,5 m³ eingeleitet. Geringe Teilbereiche der Dachflächen werden ebenfalls über diese Zisterne entwässert.

Die Hälfte des Daches vom Hauptflügel, das Norddach und die gesamte zweite Schulhofffläche werden über eine Regenwasserzisterne im zweiten Schulhofbereich mit einem Fassungsvermögen von 30 m³ entwässert. Das Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen der Pettenkoferstraße 25, 26 kann auf den Grundstücken selbst versickern. Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen wird in die Zisterne im zweiten Schulhofbereich geleitet und zur Grauwassernutzung für die Toilettenanlage der Leitungsstränge im nördlichen Gebäudebereich genutzt.

Ein Überlauf der Zisterne ist an die Straßenkanäle angeschlossen.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über die Mischwasserkanalisation, in der das zum Teil mit Schadstoffen belastete Regenwasser gemeinsam mit sämtlichen Schmutzwässern über die Pumpwerke den Klärwerken zugeführt wird. Bei Starkregenereignissen, die die Kapazität des Kanalnetzes überfordern, gelangt ein Teil des ungeklärten Mischwassers über die Regenläufe direkt in die Gewässer. Vor allem nach längeren Trockenperioden können die Schadstoffe im Oberflächenabfluss zu einer plötzlichen Veränderung des Wasserchemismus und damit zu einer akuten Störung der Wasserflora und -fauna führen.

Die langjährigen Mittelwerte des Oberflächenabflusses aus Niederschlägen betragen 250-300 mm pro Jahr.

2.1.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird anhand seiner Leistungsfähigkeit auf die natürliche Bodenfunktion bzw. seiner anthropogenen Überformung und seiner Archivfunktion bewertet. Diese sind im Plangebiet als gering einzustufen. Das bedeutet, dass die Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Naturhaushalt sowie Archivfunktion für die Naturgeschichte) gering ist und auch keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen auftritt.

Natürlicherweise hätten sich aus den auf der Barnimhochfläche vorherrschenden Geschiebemergeln lehmige Parabraunerden und aus dem sandigem Substrat des Urstromtals Braunerden bzw. Rostbraunerden gebildet. Die natürliche Bodenentwicklung ist jedoch durch anthropogene Einflüsse weitestgehend überformt. In den unversiegelten Bereichen finden sich heute Böden, wie Syrosem, Regosol und Pararendzina. Insbesondere letztere ist charakteristisch für den Innenstadtbereich, da flächenhaft mit Sanden angereicherter Trümmerschutt aufgebracht wurde.

Die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 waren ursprünglich bebaut. Es wurde angenommen, dass das alte Kellermauerwerk wahrscheinlich nur bis ca. 30 cm unter Terrain abgetragen worden ist. Die gesamte Fläche war mit Schutt aufgefüllt. Die tragfähigen Bodenschichten bestehen aus Sanden sowie Geschiebelehm und –mergel.

Die Fläche der Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 war teilversiegelt. Es wurden keine Altlasten vermutet, allerdings war der oberflächennahe Boden der Grundstücke Petten-

koferstraße 25 und 26 insbesondere mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) kontaminiert. Die bekannten Konzentrationen der Kontamination stellten jedoch keine Gefahr im bodenschutzrechtlichen Sinne dar und standen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das Gebiet nicht enthalten.

Durch die vom Hochbauamt beauftragte Baugrund Berlin – Geotechnische Spezialleistungen – GmbH wurde im September 1993 ein Geotechnischer- sowie Altlastenerkundungsbericht für die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 erstellt.

Im Ergebnis wurde der Boden dieser Grundstücke als insgesamt gering belastet eingestuft. Es traten geringe lokale Schwankungen der Schadstoffkonzentrationen auf, wobei eine Überschreitung des Richtwerts gemäß Kategorie III der Berliner Liste für Blei festgestellt wurde.

Weiterhin wurden Belastungen im Bauschutt der Auffüllungen mit Arsen, Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Im Auftrag der Sanierungsverwaltungsstelle wurde im Juli 2006 ein weiteres Bodengutachten durch die BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH angefertigt. Aus diesem Gutachten ergaben sich ebenfalls Schadstoffbelastungen im Oberboden, die jedoch keine Gefahr im bodenschutzrechtlichen Sinne darstellen, da der Oberboden im Zuge von Baumaßnahmen abgetragen werden sollte.

Durch das Umweltamt wurden 1995 Bodenuntersuchungen für den Hortspielplatz, welcher parallel zur Bahnstrecke angeordnet ist, in Auftrag gegeben. Die Auswertung der Untersuchungsergebnisse zeigte, dass generell die Grenzwerte zum Grundwasserschutz nicht überschritten wurden. Zur Bewertung mit Blick auf die sensible Nutzung wurden für die Schulflächen hilfsweise die Spielplatzgrenzwerte herangezogen, da es für Schulfreiflächen und Sportplätze keine Risikowerte in der Berliner Liste 1996 gab. Streng genommen sind die Spielplatzgrenzwerte für Kinder bis zu 6 Jahre abgeleitet worden. Probleme ergaben sich nur aus der Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Alle anderen untersuchten Stoffe lagen in Konzentrationen vor, von denen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefahren für das Schutzgut Gesundheit ausgingen. 2003 sind hier bereits Teilmaßnahmen zu Hofneugestaltung aus übriggebliebenen WUM-Mitteln (wohnumfeldverbessernde Maßnahmen) durchgeführt worden. Der 2. Schulhof wurde im Rahmen der Herrichtung der Pausenfläche auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 in die Neugestaltung einbezogen.

Boden- und Grundwasserkontaminationen sollten im Rahmen der Bauvorhaben (z.B. durch Auflagen in der Baugenehmigung) beseitigt bzw. gesichert werden. Im Zuge der Bauarbeiten konnte jedoch die Situation eintreten, dass Bodenaushub nicht wieder vor Ort einzubauen, sondern (kostenpflichtig) zu entsorgen war. Dies musste bei der Planung berücksichtigt werden.

Es lagen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherren und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.1.6 Schutzgut Luft/ Klima

Das Schutzgut Klima wird anhand von zwei Kriterien bewertet: Dem Vorhandensein von Kaltluftbahnen bzw. –abflüssen für den Luftaustausch und dessen stadtklimatischer Funktion.

Das Plangebiet zählt aufgrund seiner dichten Bebauung und seines hohen Versiegelungsgrades zu den bioklimatisch stark belasteten Bereichen Berlins.

Das gesamte Planungsgebiet ist als Belastungsbereich einzustufen und wird durch folgende Parameter gekennzeichnet:

- hoher Versiegelungsgrad,
- hohe Baudichte,

- geringer Vegetationsanteil,
- hohe Mitteltemperaturen,
- geringe Abkühlung in den Abend- und Nachtstunden,
- hohe Schwülegefährdung,
- schlechte Wind- und Austauschverhältnisse,
- hohe Immissionsbelastung.

Das Planungsklima unterliegt somit im Vergleich zum Berliner Umland mäßigen bis hohen stadtklimatischen Veränderungen und weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf.

Die lufthygienische Belastung ist im Plangebiet als sehr hoch einzustufen. Deren wichtigste Verursacher sind Hausbrand, gewerblicher Erschließungs- und überörtlicher Durchgangsverkehr. Die Schwefeldioxidemissionen werden hauptsächlich von Einzelfeuerungsanlagen mit Braunkohle verursacht. Ein weiterer Hauptemittent ist der Straßenverkehr. Die hohe Verkehrsdichte führt zu erheblichem Ausstoß von Blei, Ruß, Stickoxid und Schwefeldioxid.

Das Plangebiet schneidet weder großräumige Luft- und Ventilationsbahnen noch kleinräumige Luftaustauschbahnen (Kaltluftleitbahnen/-abfluss).

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Zur Betrachtung des Schutzgutes Landschaft werden acht Kriterien herangezogen:

- Erkennbarkeit des Stadt- und/ oder Naturraumes,
- Anteil landschaftstypischer und/ oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt,
- kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen,
- Freiflächenversorgung,
- innere und äußere Erschließung,
- großräumige visuelle Ungestörtheit,
- Verbindungsfunktion,
- Freiheit von akustischen und/ oder geruchlichen Beeinträchtigungen,

wobei die akustischen Beeinträchtigungen im Abschnitt 2.1.1, Schutzgut Mensch und die geruchlichen Beeinträchtigungen im Abschnitt 2.1.6, Schutzgut Klima/ Luft, in den Bereichen Lärm bzw. Schadstoffe abgehandelt werden.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Anlage der Grundschule Pettenkoferstraße besteht Denkmalschutz.

Die Anlage wurde 1912 als 280. und 293. Gemeindeschule in der damals üblichen Doppelschulorganisation von Ludwig Hoffmann erbaut.

Beide Schulen sind hervorragende Beispiele sowohl für die Bezugnahme auf den städtebaulichen Rahmen – Blockkante, Traufhöhe – als auch für dessen Differenzierung. Durch ein Ensemble unterschiedlicher Bauten werden die Höhen differenziert und der Block partiell geöffnet. Die Schule wird zum „besonderen Ort“, ohne sich in einen Widerspruch zur Stadt zu setzen.

Das viergeschossige Haupthaus öffnet sich U-förmig zum Straßenraum. Der vorgelagerte Hof ist zur Straße mit einem zweigeschossigen Lehrerwohnhaus und einer Mauer mit Eingangsportalen geschlossen. Die Wände sind verputzt und die Gliederungselemente in Werkstein ausgeführt. Das 3. Obergeschoss der Klassentrakte ist durch ein Horizontalgesims abgesetzt. Den oberen Abschluss bilden hohe Mansarddächer, deren Ausbau aufgrund der Unterschutzstellung nicht in Betracht kommt.

Die Freiflächen gliedern sich in den straßenseitigen Hof und eine, zum Bahngraben gelegene, Spiel- und Sportfläche.

Die zu schützende Baulichkeit ist von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Sie stellt für den Straßenzug der Pettenkoferstraße eine städtebauliche Dominante dar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Schutzgut Mensch

2.2.1.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Wie bereits erwähnt, wird die Untersuchung auf die Auswirkungen in den Bereichen Lärm sowie Erholungsflächen beschränkt.

Schulstandorte sind Austragungsorte der unterschiedlichen Nutzungsansprüche von Pause und Erholung und stellen ein wichtiges Potential für die Qualitätsverbesserung von Grünbereichen unter ökologischen Aspekten dar. Die Schaffung einer Schulsport- und Pausenfläche bedingt somit die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die Kinder der Grundschule.

Die beabsichtigte Nutzung dieser Grundstücke für den Schul- und Freizeitsport war schon 1999 Gegenstand einer Schallimmissionsbewertung. Die Schallimmissionsprognose wurde für ein geplantes Kleinspielfeld erstellt.

Aufgrund der Prognoseergebnisse bestanden gegen eine schulische Nutzung eines Kleinspielfeldes oder ähnlicher Sportanlagen mit bestimmten Einschränkungen keine Bedenken. Eine weitergehende Nutzung der möglichen Sportflächen außerhalb einer schulischen Nutzung, wie z.B. Nutzung des Kleinspielfeldes für die Allgemeinheit, Vereinssport und anderen Interessengruppen ist aufgrund der dann zu erwartenden Geräuschimmissionen für die unmittelbare Wohnnachbarschaft nicht genehmigungsfähig.

Die Ergebnisse der Prognoseberechnung weisen zwar auf eine theoretische Variante hin, wie man auch eine Nutzung für die Allgemeinheit ermöglichen könnte, doch ist dies nur eine rein rechnerische Möglichkeit. Man stellt darauf ab, dass die Nutzungszeit für bestimmte Tagesabschnitte exakt festlegt und eingehalten wird, die Spielintensität beeinflussbar gestaltet und eine bestimmungsgerechte Nutzung der Sportanlage festgeschrieben und durchgesetzt wird. Erfahrungsgemäß ist dies aber in der Praxis nicht realisierbar. So müsste z.B. werktags die Nutzung ab 20.00 untersagt und innerhalb der Ruhezeiten verhindert werden. Bei einer Nutzung an Sonntagen müsste die Spielzeit auf Zeiten von 9.00-13.00 und 15.00-17.00 Uhr begrenzt werden; insgesamt dürfte nicht länger als 6 h gespielt werden.

Die Nutzung der Sportfläche während dieser Zeiten wäre auch nur möglich, wenn eine bestimmungsgerechte Nutzung der Anlage erfolgen würde und die Immissionsrichtwerte für Sonn- und Feiertage eingehalten werden.

Das Bezirksamt als Betreiber des Kleinspielfeldes hätte die Obhut über die Anlage und die Verantwortung die Verschleißbarkeit des Platzes zu sichern und eine illegale Nutzung zu verhindern.

Das ganze Problemfeld des verhaltenbedingten Lärms ist in einer Prognoseberechnung ungenügend berücksichtigt.

Da die Prognoseberechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) an Werktagen annähernd erreicht werden, könnte der Anteil des verhaltenbedingten Lärms zu einer Überschreitung der IRW auch tagsüber führen. Eine Beeinflussung der lärmverursachenden Faktoren ist nur bei einer organisierten schulischen Nutzung möglich. Selbst dann gibt es noch genügend Konflikte, die aber entschärft werden, da der durch Schulsport verursachte Geräuschpegel als zumutbar für Anwohner hinzunehmen ist, sofern die Lärmeinwirkung zeitlich begrenzt ist und nicht an Sonn- und Feiertagen sowie an schutzwürdigen Zeiten auftritt.

Den Anspruch der Anwohner auf einen Schutz vor Lärmbelästigungen i.S. von § 3 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Stand 2005) in Verbindung mit § 22 könnte das Bezirksamt, im Falle einer Nutzung der Sportflächen außerhalb des Schulsports, nicht erfüllen.

Durch eine zeitliche Begrenzung der Nutzung der Sport- und Spielfläche zu den Schulzeiten wird dem Rechnung getragen. Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, welche die außerschulische Nutzung nur auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 20-24 sichert, wird dieser Forderung Nachdruck verliehen.

Schallschutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück sind nicht erforderlich. Durch die Lage der Gleise (Bahngraben ca. 5 m tief) und die zum Bahngelände vorhandene 1,90 m hohe Mauer auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 wird der Pausenhof abgeschirmt. Die Klassenräume sind zum Innenhof angeordnet.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Sportfreifläche auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 sind aufgrund des hohen Eigenschallpegels nicht erforderlich. In Verlängerung der historischen Einfriedung an der Böschung zur S-Bahn wurde eine Mauer aus Betonelementen (Höhe ebenfalls 1,90m) geplant.

2.2.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nach § 34 BauGB ist die Bebauung der Grundstücke möglich. Die Schließung der Baulücke durch eine Blockrandbebauung hätte lediglich positive Auswirkungen auf die gegenüberliegende Bebauung an der Pettenkoferstraße. Sie würde zur Entschärfung der Lärmsituation führen. Damit entfiel jedoch die dringend notwendige Schaffung von Sport- und Erholungsmöglichkeiten für die Kinder der Pettenkofer Grundschule.

2.2.2 Schutzgut Flora / Fauna

2.2.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 wurde der vorhandene Baumbestand bei der Neuplanung berücksichtigt. Die unter den Schutz der Baumschutzverordnung fallenden Bäume auf dem Gesamtareal konnten nicht alle erhalten bleiben. Die vorhandenen Pappeln auf dem 2. Schulhof mussten aufgrund von Bruchgefährdung entfernt und durch Neupflanzungen ersetzt werden. Einer Beeinträchtigung des verbleibenden Baumbestandes sollte durch geeignete Schutzmaßnahmen auch während der Bauzeit entgegengewirkt werden.

Folgende Baumneupflanzungen auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 und 20-24 (zweiter Pausenhof) waren vorgesehen:

Robinien	ca. 11 Stück
Waldkiefern	ca. 4 Stück
Weiden	ca. 6 Stück
Zierkirschen	ca. 3 Stück
Obstgehölze	ca. 3 Stück
Strauchpflanzungen:	Obst- und Blühgehölze
Heckenpflanzungen:	Kirschlorbeer

Die gefälltten Linden auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 20-24 wurden bereits durch 24 Neupflanzungen ersetzt.

Die nicht schützenswerten Biotope auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 wurden im Rahmen der Neugestaltung der Sport- und Spielfläche ohne Ausgleich oder Er-

satz entfernt und bedingen damit den Verlust von Lebensräumen für dort vorherrschende Tierarten.

Zur Minderung der Planungsauswirkungen auf Flora und Fauna sollten die verbleibenden unversiegelten Flächen naturnah, durch Verwendung von einheimischen Pflanzenarten begrünt werden.

Es wurden keine Niststätten von Gebäudebrütern gefunden. Es gab keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen.

2.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch ein gemäß § 34 BauGB mögliche Bebauung auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 würden die nicht schützenswerten Biotop sowie voraussichtlich auch die nach der Baumschutzverordnung zu erhaltenden Bäume entlang der Straßenfront entfernt werden können. Ein Ersatz oder Ausgleich wäre nach Maßgabe der Verordnung zu leisten. Die Sanierung der Schulgebäude sollte auch bei Nichtdurchführung der Planung erfolgen. Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG (Stand 2005) gelten gleichermaßen.

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermutet, da die Versickerung von Niederschlägen weiterhin auf den Grundstücken (in den Randbereichen, wie Pflanzstreifen und Wegen) möglich sein sollte.

Darüber hinaus waren weitere Maßnahmen zur Verringerung der Regenwasseranteile an den Abwässern durch Sammlung in Zisternen und Nutzung als Grauwasser für die Toilettenanlage im nördlichen Gebäudebereich vorgesehen. Dies führt zum Abbau der ökologischen Belastungen der Oberflächengewässer (außerhalb des Bebauungsplanbereichs) und der Entlastung des Kanalisationsnetzes.

2.2.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 gem. § 34 BauGB hätte einen steigenden Grad der Versiegelung (bis max. 80%) zur Folge und somit eine Reduzierung der Versickerungsfähigkeit auf den Grundstücken und eine Reduzierung der Grundwasserneubildung.

2.2.4 Schutzgut Boden

2.2.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Grundstücke wurden im Bestand (2005) bereits als teilversiegelt angesehen. Der Versiegelungsgrad sollte nicht erheblich erhöht werden.

Auf die Bodenqualität hat der Bebauungsplan positive Auswirkungen. Die über Bodenschutzgutachten und Baugrunduntersuchungen nachgewiesenen Bodenverunreinigungen und Reste von alten Kelleranlagen konnten beseitigt werden.

2.2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bebauung auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25 und 26 nach § 34 BauGB hätte eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bis maximal 80% auf dem Areal zur Folge.

2.2.5 Schutzgut Luft/ Klima

2.2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Auf das Schutzgut Luft/ Klima hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Die Situation entspräche dem heutigen Zustand.

2.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Veränderungen im Bereich Klima sind bei einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht zu erwarten, jedoch könnte die Luftzirkulation durch die als Blockrandschließung zu planenden Gebäude beeinträchtigt werden.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

2.2.6.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung führt zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Pappeln auf dem Bahngelände und die geschützten Bäume auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 bleiben erhalten.

2.2.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Blockrandschließung würde sich positiv auf das Stadtbild aber negativ auf das Landschaftsbild, welches in diesem Bereich durch die hohen Pappeln auf dem Bahngelände geprägt wird, auswirken.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.2.7.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Wie unter Punkt 2.1.8 bereits erwähnt, steht das Schulgebäude samt Lehrerwohnhaus mit Einfriedung und Freifläche als Gesamtanlage unter Denkmalschutz und unterliegt somit dessen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Schulanlage befand sich 2005 in der Sanierung. Dabei sollte das Erscheinungsbild des Altbaus entsprechend dem historischen Zustand wiederhergestellt werden. Putz- und Stuckbauteile sollten in der ursprünglichen Ausführung und Farbigkeit restauriert, die Dächer repariert bzw. neu eingedeckt werden.

Im Außenbereich des Altbaus waren besondere denkmalpflegerische Aspekte zu beachten. Der Innenhof, einschließlich der Wege- und Platzflächen, musste nach historischem Vorbild neu gestaltet, das historische Baumraster wieder hergestellt werden. Vor der Sanierung bestand der Schulhof größtenteils aus einer wassergebundenen Decke (655 qm), Kleinstein- und Mosaikpflaster (380 qm) sowie einer Beton- (20 qm) und Asphaltfläche (20 qm). Die Neuanlage konnte unter Wiederverwendung des vorhandenen Mosaikpflasters an gleicher Stelle nach historischem Vorbild erfolgen. Gepflasterte Wegeflächen und Platzflächen mit wassergebundener Decke und Kiesauflage wurden teilweise durch angelieferte Materialien ergänzt.

Durch den Umgebungsschutz lassen sich auch für die das Denkmal umgebenden baulichen Anlagen Auflagen ableiten.

Die Festsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die weiteren sanierungsbedingten Maßnahmen.

2.2.7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Schließung der Baulücke unter Wahrung des Baudenkmals würde der ursprünglichen Situation gerecht werden und sich demzufolge nicht negativ auf dieses Schutzgut auswirken.

2.3 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Diese beeinflussen sich gegenseitig, so dass auch Sekundärwirkungen bzw. Summationen eintreten können.

Darüber hinaus können Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen neben den gewünschten positiven Auswirkungen auf ein Schutzgut, durchaus negative Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut auslösen.

Das Planungsgebiet ist teilversiegelt. Der versiegelte Flächenanteil auf einem Grundstück steht in einem umgekehrt proportionalen Verhältnis zum positiv naturhaushaltswirksamen Flächenanteil. Mit zunehmendem Versiegelungsgrad verringert sich die naturhaushaltswirksame Fläche. Neben den unmittelbaren Auswirkungen der Versiegelung auf die einzelnen Komponenten des Naturhaushalts sind die Wechselwirkungen dieser Komponenten untereinander und damit die Veränderung der ökologischen Gesamtsituation von besonderer Bedeutung.

Im Umkehrschluss werden die naturhaushaltswirksamen Leistungen auf einem Grundstück mit sinkendem Versiegelungsanteil vergrößert. Unversiegelte Flächen sichern die Bodenfunktionen (Filterung, Pufferung, Speicherung und Transformation von Nähr- und Schadstoffen) und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes. Sie sind die Voraussetzung zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Vor allem vegetationsbestandene Böden führen zu einer Verbesserung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Lärmbelastung

Zur Minderung der Lärmbelastung wurde die Festsetzung getroffen, den Betrieb des Sportplatzes zeitlich zu begrenzen. In diesem Sinne ist er nur zu den Schulzeiten zugänglich. Eine Nutzung an Sonn- und Feiertagen sowie an schutzwürdigen Zeiten wird ausgeschlossen.

Zusätzliche Maßnahmen, wie aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen, sind an dieser Stelle nicht erforderlich und werden nicht aufgenommen.

2.4.2 Flora und Fauna

Die 16 gefälltten Linden wurden durch 24 Neupflanzungen ersetzt. Die beiden Bäume im vorderen Bereich der Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 sollten erhalten bleiben. Bei Neupflanzungen sollten einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Die durch Bruchgefährdung zu fallenden 9 Pappeln im 2. Schulhof sollten in vollem Umfang durch Neupflanzungen ersetzt werden.

2.4.3 Boden

Die über Bodenschutzgutachten und Baugrunduntersuchungen nachgewiesenen Bodenverunreinigungen und Reste von alten Kelleranlagen wurden beseitigt. Zur Errichtung der Wege und Zufahrten sollten wasser- und luftdurchlässige Materialien verwendet werden.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des Freiflächendefizits der Schule nicht in Betracht. Auch aufgrund der geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft war ein Suchen nach Alternativlösungen nicht erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technisches Verfahren

Zur Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurde die verbalargumentative Methode gewählt, da sie einen umfassenden Abriss der Umweltzustände ermöglicht.

Zur Ermittlung der Biotoptypen und –anzahl erfolgte eine Begehung des Geländes am 26.10.2005.

Dem Umweltatlas - Berlin wurden zur Komplettierung der Inhalte zusätzliche Angaben entnommen.

Schwierigkeiten in der Beschaffung oder Auswertung von Informationen lagen nicht vor.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das sog. "Monitoring" nach § 4 c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen der Planung und soll die Kommune veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitoring darin, die prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten.

Sollten sich Abweichungen zwischen tatsächlicher Entwicklung und prognostizierten Folgen zu Lasten der Umwelt ergeben, sollte die Kommune behebend einschreiten.

Das Hauptaugenmerk liegt auf der Kontrolle der Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Das Festsetzen von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans war nicht erforderlich, da kein Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt wurde. Die Gestaltung der Schulgrundstücke obliegt dem Bezirk. Die Pflege der Anlagen wird vom Amt Umwelt und Natur sichergestellt. Eine Überwachung ist somit nicht erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26, welche als Schulstandort festgesetzt werden sollen. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden bereits von der Grundschule an diesem Standort genutzt. Der bauliche Bestand und der Freiflächenanteil bleiben erhalten, lediglich die Qualität wird verbessert.

Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Aufgrund der Ergebnisse aus dem Umweltbericht ist zu erkennen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Die einzigen bisher ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung ergeben sich aus Vegetationsverlusten durch den Neubau der Sport- und Freifläche im Bereich der Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26, die nicht ausgeglichen werden können.

Der zu erwartende Verlust an Bäumen sollte durch Neupflanzungen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Eine klimatische Veränderung wird durch den Bebauungsplan nicht eintreten.

Immissionsbelastungen der angrenzenden Wohnnutzung werden durch eine Nutzungsbeschränkung vermieden. Im Bebauungsplan wird die Nutzung der Fläche Pettenkoferstraße 25, 26 für außerschulische Spiel- und Sportzwecke durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Auswirkungen auf das Ort- und Stadtbild werden vermieden.

Im Übrigen lassen die Ergebnisse der Umweltprüfung keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

Gegenüber den ursprünglichen Bodenverunreinigungen im Bereich der Hortfreifläche auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 und im Bereich der Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 sollte durch den Bodenaustausch eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation feststellbar sein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch Neuplanungen die Regenabflussmenge in die Kanalisation verringert. Es erfolgt eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Grauwasser.

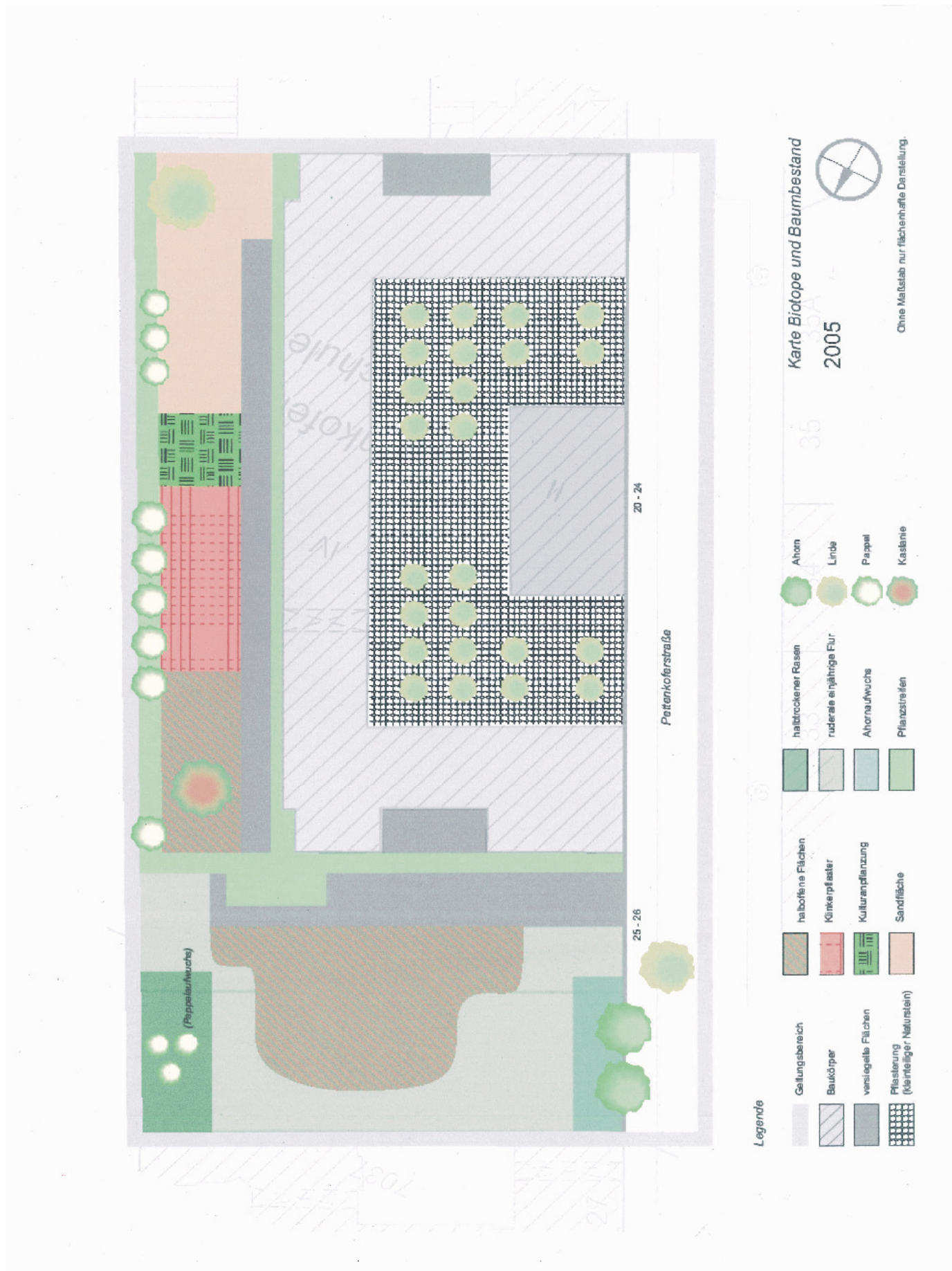
4. Quellenverzeichnis

Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen (1999): Landschaftsplan V-L-3 Frankfurter Allee-Nord.

Gruppe F (2005): Umweltbericht zum B-Plan XVII-25.

Hemeier, M (2004): Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-12 VE für das Grundstück Bergmannstraße 5-7 in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg – Gesonderter Teil zur Begründung.

Umweltatlas: www.berlin.de, Zugriff im September 2005.



IV Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

1. Berücksichtigung der Einzelbelange

1.1 Belange des Umweltschutzes

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

Die umweltrelevanten Belange sind im Umweltbericht unter Abschnitt III zusammengefasst.

1.2 Belange des Naturschutzes

Die Aktivierung und die Neugestaltung der Sport- und Spielanlage, führten zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Die naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht unter Abschnitt III zusammengefasst.

1.3 Belange des Denkmalschutzes

Wie unter Abschnitt I. 2.1.5 bereits erwähnt, steht das vorhandene, 1912-13 von Ludwig Hoffmann erbaute Schulgebäude mit Lehrerwohnhaus als Gesamtanlage mit Einfriedung und Freifläche unter Denkmalschutz.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Umweltbericht unter Abschnitt III aufgezeigt. Die Planungen gehen mit den denkmalpflegerischen Forderungen konform.

1.4 Belange der Bildung, von Sport, Freizeit und Erholung

Öffentliche Bildungseinrichtungen charakterisieren die soziale Infrastruktur der Bezirke auf signifikante Weise. Schulstandorte sind Austragungsort der unterschiedlichen Nutzungsansprüche von Pause und Erholung, Sport und Spiel auch im Bereich der außerschulischen Nutzung. Sie stellen ein wichtiges Potential für die Verbesserung sowohl der Infrastruktur als auch für die Qualitätsverbesserung von Grünbereichen unter ökologischen Aspekten für die gesamte Stadt dar. Die Aufrechterhaltung eines wohnortnahen schulischen Angebotes hauptsächlich im Grundschulbereich ist im Hinblick auf den Erhalt von im Wohngebiet gewachsenen Bindungen sowie unter den Aspekten zumutbarer und gefahrloser Schulwege anzustreben.

Mit der Ausweisung der Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" wird der Bildungspflicht Rechnung getragen.

Ein Anliegen des Innenstadtbezirkes Friedrichshain-Kreuzberg ist, auf der Basis hauptsächlich vorhandener Ressourcen ein mittel- und langfristig stabiles, regional und nach Schularten ausgewogenes Schulnetz zu entwickeln. Die Einzugsbereiche wurden unter Berücksichtigung der vorgegebenen Standorte gebildet. Diese Standorte erweisen sich als optimal, da sich die meisten Schulen in Gebieten mit höchstem Bevölkerungsanteil befinden. Bei der Bestimmung der Einzugsbereiche war maßgebend, dass die Schulen wohnortnah und fußläufig erreichbar bleiben.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg betrachtet die Schulentwicklungsplanung auch im Kontext zur Stadtentwicklungsplanung. Hier heißt es, dass die Schule bei den sozialen

Einrichtungen eine bedeutsame Stellung wahrnimmt, weil sie die Lebenschancen des einzelnen in überaus hohem Maße beeinflusst.

Die Qualität der Bildungseinrichtungen wird als eine der wichtigsten Faktoren bei der Beurteilung der Lebensqualität in einer Region betrachtet.

Von der Stadtentwicklungsplanung ist ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung eines Schulwesens zu erbringen, das sowohl den gesetzlichen Auftrag erfüllt als auch den Erwartungen und Ansprüchen seiner Nutzer gerecht wird.

In den Leitsätzen für die Stadtentwicklungsplanung heißt es:

- Oberstes Ziel ist die Schaffung und Erhaltung eines differenzierten, regional ausgewogenen und nachfragegerechten Bildungsangebotes.
- Notwendig ist ein effektiver Einsatz der zur Verfügung stehenden investiven Mittel, der sich am langfristig gegebenen Bedarf orientieren muss.
- Eine optimale Auslastung vorhandener Standorte ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen unverzichtbar.
- Vorhandene Defizite an Gebäuden und Freiflächen sind zu beseitigen bzw. zu kompensieren, um mittel- und langfristig die angestrebten Versorgungsstandards zu realisieren.
- Um die schulische Versorgung in Gebieten mit wachsender Einwohnerzahl zu ermöglichen, müssen die notwendigen Schulstandorte frühzeitig gesichert werden.

Der Bezirk ist bestrebt, Freiflächendefizite an einzelnen Schulstandorten zu kompensieren, indem vorhandene Flächen nach entsprechender Gestaltung intensiver genutzt werden können oder Möglichkeiten des zusätzlichen Flächenerwerbs für vorhandene Schulstandorte konsequent ausgeschöpft werden.

Ziel ist, allen Kindern und Jugendlichen im Bezirk ein vielfältiges, ausgewogenes und territorial gut verteiltes Schulangebot zu unterbreiten.

1.5 Private Belange

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung musste ein eventuelles Interesse des Grundstückseigentümers Pettenkoferstraße 26 den öffentlichen Belangen untergeordnet werden.

Die zur Erreichung des Richtwertes erforderlichen Freiflächen für Schulen waren nicht vorhanden und Lösungen zur Erschließung von Flächen gerade in den Innenstadtbezirken mussten noch als unzureichend eingeschätzt werden. Eine Möglichkeit, dieses Defizit abzubauen, war unter anderem die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule".

Das öffentliche Interesse an der Freihaltung dieser Grundstücke und Neugestaltung als Pausen- und Sportfreifläche begründete sich aus dem hohen Defizit am Standort der Grundschule Pettenkoferstraße.

Die privaten Grundstücke Rigaer Straße 68 / Voigtstraße 38, Rigaer Straße 57 / Waldeyerstraße 8 sowie Voigtstraße 34 / Schreinerstraße 43 waren bis 1989 ebenfalls unbebaute und begrünte Grundstücke, die hauptsächlich von älteren Bürgern angenommen und genutzt wurden. Formuliertes und bereits realisiertes Sanierungsziel für diese Grundstücke war der Wohnungsneubau.

Die Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 waren aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage, direkt an den bestehenden Schulstandort angrenzend, optimal für die Anlage einer Pausen- und Sportfreifläche geeignet. In den vergangenen 50 Jahren wurde diese Gesamtfläche bereits als Sportplatz für die Schule genutzt und gut angenommen.

Eine Teilfläche des ebenfalls an den Schulstandort angrenzenden Grundstücks Pettenkoferstraße 19 sollte aufgrund des 1994 geplanten Schulerweiterungsbaues auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 für die Pausenversorgung gesichert werden. Ebenso sollte das Grundstück Pettenkoferstraße 31 über den Bebauungsplan V-12 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt werden, um auch den Hortkindern der Grundschule Pettenkoferstraße als Spielfläche zu dienen. Nach Korrektur der Prognose zur Schülerzahlenentwicklung und Einstellung der Erweiterungsplanung der Schule konnte auf diese beiden Flächen verzichtet werden.

Weitere unbebaute Grundstücke im ehemaligen Sanierungsgebiet, wie z. B. die Schreinerstraße 48 und 49, die Schreinerstraße 25, 26, die Zellestraße 11, wurden ebenfalls seit Jahren für den Gemeinbedarf in Anspruch genommen. Diese Standorte wurden planungsrechtlich gesichert, um den Bau von notwendigen Kinderspielplätzen und Schulhoferweiterungen umzusetzen.

Bebaute private Grundstücke kamen für die Anlage einer Pausen- und Sportfreifläche nicht in Betracht. Sie sind bis auf wenige Grundstücke in der Pettenkoferstraße und Dolziger Straße mit Wohnungs- und Gewerbebauten in geschlossener Bauweise unter Aufnahme der Traufhöhe bebaut. Die Grundstücke Dolziger Straße 19 - 22, 30, Pettenkoferstraße 4 a - c, 5 sowie 12 - 15 waren Standorte für kleinteiliges Gewerbe.

Die Grundstücke Dolziger Straße 3, 4 und 5 lagen außerhalb des Sanierungsgebietes. Sie waren mit einer Tankstelle und Garagen bebaut. Es musste davon ausgegangen werden, dass der Boden stark kontaminiert ist. Die Entwicklungsziele sehen für diesen Standort den Wohnungsneubau vor.

Andere, u.a. aufgrund der Entfernung nicht geeignete und bisher unbebaute Grundstücke, sind ebenfalls als Wohnungsbaustandorte ausgewiesen, wie Dolziger Straße 31/ Pettenkoferstraße 35, Dolziger Straße 16, Dolziger Straße 25-26/ Voigtstraße 15, Schreinerstraße 43/ Voigtstraße 34, Schreinerstraße 38, 39 und Rigaer Straße 67/ Voigtstraße 6.

Diese aufgeführten Grundstücke eigneten sich nicht für einen Pausenhof- und Sportfreiflächenneubau, da sich eine Pausenfreifläche in unmittelbarer Nähe zum Schulstandort befinden soll. Bei einigen dieser Grundstücke war aufgrund vorheriger gewerblicher Nutzungen zudem mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Die unbebauten landeseigenen Grundstücke, der Sportplatz in der Zellestraße 4, der ehemalige Schulgarten in der Samariterstraße 19, 20, die ehemalige Kitafreifläche Samariterstraße 21, Eldenaer Straße 22 und die Kitafreifläche Bänschstraße 86 wurden bereits für den Neubau von dringend benötigten gedeckten und ungedeckten Sportflächen oder für den Neubau von öffentlichen Spielplätzen genutzt (siehe letztes Neuordnungskonzept für das entlassene Sanierungsgebiet Samariterviertel).

Auf dem ebenfalls landeseigenen Grundstück Voigtstraße 17 wurde 1992/93 unter Einbeziehung einer Teilfläche des privaten Grundstücks Voigtstraße 16 ein öffentlicher Spielplatz angelegt.

Bebaute öffentliche Grundstücke kamen für die Neugestaltung einer Pausen- und Sportfreifläche ebenfalls nicht in Betracht.

Da keine anderen geeigneten öffentlichen oder anderen privaten Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung standen, mussten die privaten Belange des Eigentümers Pettenkoferstraße 26 zurückgestellt werden.

2. Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und -normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Wenngleich die früher weit intensiver genutzten Grundstücke im Block gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß teilweise noch höhere Nutzungen aufweisen, sollen im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses Anfang des 20. Jahrhunderts bebauten Gebietes mit der einhergehenden Änderung der Nutzungsart - Gemeinbedarf- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen und somit ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Er gewährleistet eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

3. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Das Einleiten von Maßnahmen zur Sicherung dieser Planung war nicht erforderlich.

4. Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß Beschluss des Bezirksamtes (Vorlage Nr. 12/92 aus der 4. Sitzung am 21. Juli 1992) durchgeführt worden.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die zu diesem Zeitpunkt aktuelle Planung, Einordnung eines viergeschossigen Schulerweiterungsbaues als Lückenschließung auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26 und Neubau einer Sporthalle an den Brandwänden des Quergebäudes und zweiten Seitenflügels der Pettenkoferstraße 27, vorgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkte sich auf das Grundstück Pettenkoferstraße 25, 26.

Dieser Entwurf des Bebauungsplans V-20 wurde in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 12. November 1992 im Stadtplanungsamt ausgestellt.

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Auf die Ausstellung wurde durch Anzeige in den Tageszeitungen "Berliner Zeitung" und "Berliner Morgenpost" hingewiesen, die am Dienstag, dem 13. Oktober 1992 erschienen.

Während der Auslegungszeit haben sich zwei Interessierte über die Ziele und den Inhalt des Planes informiert.

Mündliche Hinweise und Anregungen wurden von einem Beteiligten, wie nachfolgend aufgezeigt, vorgetragen.

Bedenken und Anregungen:

Einwände zur Baukörperstellung wurden von einem Betroffenen der Pettenkoferstraße 27 (Quergebäude) erhoben.

Um die gute Besonnung und den Blick auf die Pettenkoferstraße nicht einzuschränken wurde die Anregung eingebracht, die Sporthalle als Lückenschließung an die Pettenko-

ferstraße und den viergeschossigen Schulergänzungsbau an die östliche Grundstücksgrenze, an die Bahntrasse, zu verlegen.

Abwägung:

Der Blick vom Quergebäude Pettenkoferstraße 27 auf die Pettenkoferstraße wäre durch den geplanten Baukörper beeinträchtigt worden. Die Lückenschließung hätte allerdings keinen Einfluss auf die Besonnungsverhältnisse des Quergebäudes Pettenkoferstraße 27.

Aus städtebaulicher Sicht war die Lückenschließung mit einem ein- bis zweigeschossigen Baukörper nicht vertretbar.

Die städtebauliche Ordnung war nur mit einem Neubau unter Aufnahme der Traufhöhen wiederherstellbar.

Aufgrund der hohen Immission sollte der Schulergänzungsbau nicht an der Bahntrasse errichtet werden.

Die vorgebrachten mündlichen Hinweise und Anregungen führten zum damaligen Zeitpunkt nicht zur Änderung des Planinhaltes.

Eine Bedarfsänderung machte die Plananpassung erforderlich. Auf eine Bebauung des Grundstücks wird zu Gunsten der Schaffung von Pausen- und Sportfreiflächen verzichtet, damit waren die Hinweise gegenstandslos.

Nach dem Änderungsbeschluss vom 20. April 1993 wurden die Bewohner der Pettenkoferstraße 27 über die geänderte Planung informiert. Der Hinweis auf eine Ausstellung im Stadtplanungsamt erfolgte über ein Informationsblatt, das am 21. September 1993 an alle Haushalte verteilt wurde.

Diese Informationsausstellung fand in der Zeit vom 27. September 1993 bis zum 11. Oktober 1993 statt.

Vorgestellt wurde die Schließung der Baulücke mit einem Baukörper, welcher die Schulverwaltung und den Sportbereich aufnehmen sollte. Es war geplant den fünfgeschossigen Klassentrakt vor den Brandwänden des Quergebäudes und zweiten Seitenflügels der Pettenkoferstraße einzuordnen. Beide Gebäude wurden durch einen zweigeschossigen Riegel an der Grundstücksgrenze, der die Teilungsklassen aufnehmen sollte, miteinander verbunden. Der Geltungsbereich umfasste jetzt die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Pettenkoferstraße 19 (Flurstück 434).

Während der Ausstellung haben sich zwei Interessierte über diese geänderten Planungen informiert.

Mündliche Hinweise und Anregungen wurden von einem Beteiligten, wie nachfolgend aufgezeigt, vorgetragen.

Bedenken und Anregungen:

Ein Betroffener befürchtete, dass vom Vorderhaus der Pettenkoferstraße 27 der freie Blick auf das Bahngelände durch den Erweiterungsbau beeinträchtigt wird.

Abwägung:

Der Blick wäre beeinträchtigt worden. Aufgrund des Raumbedarfes konnte auf einen zweiten Baukörper nicht verzichtet werden. Die Beeinträchtigung der Sicht hätte in Kauf genommen werden müssen.

Ergebnis:

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen führten ebenfalls zu keiner Planänderung. Sie sind nach erneuter Planänderung gegenstandslos, da die Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 nicht mehr bebaut sondern als Pausen- und Sportfläche genutzt werden sollten.

4.2 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Hinweis auf die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als Anzeige am Montag, dem 28. Februar 2005 in den Tageszeitungen "Berliner Zeitung" und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 07. März 2005 bis zum 24. März 2005 statt. Während dieser Zeit war der Bebauungsplanentwurf V-20 im Raum 508 des Fachbereiches Stadtplanung, Standort Yorckstraße, montags bis donnerstags von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr einzusehen.

Der Bebauungsplanentwurf V-20, jetzt für die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-26, wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, den jetzt vorliegenden Planungen, Entwürfen zur Hof- und zur Sportfreiflächengestaltung und einer Erläuterung der Verfahrensschritte zur Bauleitplanung, ausgelegt.

Während der o.g. Zeiten konnten sich Betroffene und Interessierte über Ziele und Zwecke der Planung informieren. Personal des Fachbereiches Stadtplanung stand für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung, auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Von der Möglichkeit im Rahmen der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Einfluss auf die Planungen zu nehmen wurde nicht Gebrauch gemacht.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich somit keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (insgesamt 33 Träger) wurden mit Schreiben vom 04.03.2005 einschließlich Bebauungsplanentwurf V-20 und Begründung (Stand 10/2004) entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Frist, innerhalb derer die Stellungnahme eingegangen sein sollte, entsprach dem gem. § 4 Abs. 2 BauGB festgelegten Zeitraum von einem Monat.

28 Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangenen Hinweise wurden in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Nachfolgend werden abwägungsrelevante Belange aufgeführt:

1. Abteilung für Wirtschaft, Finanzen und Bürgersdienste; Grundstücksservice

Äußerung:

Der Grundstücksservice bat den Planungsschaden des bisherigen Baugrundstücks Pettenkoferstraße 26 und die haushaltsmäßigen Auswirkungen darzustellen.

Abwägung:

Als Planungsschaden musste 2005 der enteignende Eingriff in die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten und die Vermögensnachteile die dem Eigentümer des Grundstücks Pettenkoferstraße 26 entstehen, gewertet werden.

Ein Planungsschaden hätte zum damaligen Zeitpunkt durch das Festsetzen einer Gemeinbedarfsfläche hervorgerufen werden können. Der Eigentümer wäre gem. § 40 Abs. 1 BauGB zu entschädigen gewesen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befanden sich im Sanierungsgebiet Samariterviertel. Die Erweiterung des Schulstandortes um die Grundstücke Pettenkoferstraße 25 und 26 zur Schaffung einer Pausen- und Sportfreifläche für die angrenzende Grundschule war bestätigtes Sanierungsziel. Der Ankauf des Grundstücks Pettenkoferstraße 26 ist bereits über die BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (vormals: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) erfolgt. Nach Festsetzung des Bebauungsplanes wird das Grundstück an die zuständige Fachabteilung des Bezirkes übertragen. Der Grundstücksankauf hat somit keine Auswirkung auf den Haushalt des Bezirkes. Lediglich die Unterhaltung der Fläche muss übernommen werden.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen zur Neugestaltung der Pausen- und Sportfreifläche erfolgte aus Mitteln des Investitionsprogramms für Zukunft, Bildung und Betreuung – Ganztagsschulprogramm- (IZBB) und aus Mitteln des Revosierenden Fonds (REVO), d. h. Einsatz von Rückflüssen aus Einnahmen aus Sanierungsgebieten.

2. BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Äußerung:

Aufgrund des erheblichen Altbaumbestandes forderte der BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. deren Erhalt (bzw. bei Abgang Ersatz) im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Der Altbaumbestand auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erheblich. Auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 befinden sich zwei Ahornbäume geringer Ahorn- und Pappelaufwuchs. Die Ahornbäume sollten erhalten bleiben. Im Gehwegbereich vor dem Grundstück Pettenkoferstraße befindet sich ein Straßenbaum (Linde). Auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 ist ein Bestand von 35 Bäumen zu verzeichnen.

Bei den 24 Linden im ersten Schulhof handelt es sich um Neupflanzungen nach denkmalpflegerischer Vorgabe.

Die 11 Bäume im zweiten Schulhofbereich zum Bahngelände (eine Kastanie, eine Linde und 9 Pappeln) waren nach Prüfung der Standsicherheit nicht alle zu erhalten.

Die 9 Pappeln sollten nach Fällung vollständig durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.

Im Bebauungsplan kann aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b der Erhalt von Bäumen festgesetzt werden.

Städtebauliche Gründe, den Erhalt von Bepflanzungen festzusetzen, können z.B. die Bewahrung einer bestimmten städtebaulichen Situation, eines bestimmten Landschaftscharakters oder einer Immissionsschutzwirkung sein. Die Begründung muss darüber Aufschluss geben, ggf. auch darlegen, warum z.B. die Baumschutzverordnung nicht ausreicht oder eine fachgesetzliche Unterschützstellung nicht erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt des Altbaumbestandes auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 und dem 2. Pausenhof nicht erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Reparatur der alten Stadtstruktur und die Schließung der Baulücke auf den Grundstücken Pettenkoferstraße wünschenswert. Der Bestand der 24 Linden, welche am 25.04.2005 im ersten Schulhof gepflanzt wurden muss nicht über den Bebauungsplan gesichert werden. Diese Linden wurden nach denkmalpflegerischen Vorgaben gepflanzt. Am Erhalt ist der Bezirk auf dieser bezirkseigenen Fläche interessiert. Im Bebauungsplan sind die Grundstücke Pettenkoferstraße 20-24 als Gesamtanlage die dem Denkmalschutz unterliegt dargestellt. Der Erhalt der Bäume war eine Forderung des Denkmalschutzes.

Ergebnis:

Es wurden keine Anregungen oder Hinweise gegeben, für die eine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren erforderlich wäre.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben sich somit keine Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans V-20.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (insgesamt 31 Träger) wurden mit Schreiben vom 05.10.2006 einschließlich Bebauungsplanentwurf V-20 und Begründung (Stand 05/06) über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Frist, innerhalb derer die Stellungnahme eingegangen sein sollte, entsprach dem gem. § 4 Abs. 2 BauGB festgelegten Zeitraum von einem Monat.

Von den 31 Beteiligten haben sich 5 Stellen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist geäußert und nicht um Verlängerung gebeten.

Eine Behörde hat nach erbetener Verlängerung ihre Stellungnahme abgegeben. Eine Stelle hat nach abgelaufener Frist eine Stellungnahme abgegeben. Beide Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Insgesamt liegen von 26 Beteiligten Stellungnahmen vor.

Das Ergebnis der Abwägung floss in die weitere Planung zum Bebauungsplan V-20 ein.

Nachfolgend werden abwägungsrelevante Belange aufgeführt:

1. Vattenfall Euope Berlin AG 6 Co. KG
Wärme Berlin
Vertrieb/Netz Region Ost

Äußerung:

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuches, 3. Abschnitt, § 9.23 sowie der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung EnEV vom 16. 11.2001) wird gebeten die nachfolgende Formulierung aufzunehmen:

„Die Energieversorgung des Bebauungsgebietes ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommen-

den Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der Co₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen“.

Abwägung:

Diese Forderung ergibt sich bereits -wie in dem Anschreiben erwähnt- aus dem BauGB. Für eine textliche Festsetzung fehlt daher der Regelungsbedarf.

2. Senatsverwaltung für Finanzen

Äußerung:

Es wird davon ausgegangen, dass der Entwurf des B-Plans mit dem zuständigen Haushaltsbereich des Bezirksamtes abgestimmt ist und durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.

Abwägung:

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen sind aus der Begründung zu entnehmen. Sie sind im Bezirk bekannt. In der Begründung, hier unter V 4. -Haushaltsmäßige Auswirkungen- kann aktuell ergänzt werden, dass das Grundstück Pettenkoferstraße 26 von der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (vormals: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) für den Bezirk erworben wurde.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D

Äußerung:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin XII, Rudolfstraße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.

Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und / oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.

Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässerkategorie 2 nach der gültigen EU Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Eine zusätzlich bauliche Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch Neuplanungen die Regenabflussmenge in die Kanalisation verringert. Ein Teil des Regenwassers der Dachflächen sowie der Hofflächen wird in bereits vorhandenen Zisternen gesammelt (Bestand). Das Niederschlagswasser auf den unversiegelten Flächen der Pettenkoferstraße 25, 26 kann

auf den Grundstücken selbst versickern. Das Regenwasser der versiegelten Flächen wird in die vorhandene Zisterne auf dem Grundstück Pettenkoferstraße 20-24 eingeleitet.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E

Äußerung:

Zum B-Plan V-20 bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine Bedenken. Gegenüber der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 31.03.2005 hat sich nichts geändert.

Abwägung:

Die in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise sind Bestandteil des Umweltberichtes.

Nach zwischenzeitlich erfolgten Untersuchungen der Gebäudesubstanz konnten die fehlenden Aussagen zum Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen im Umweltbericht ergänzt werden.

Ein Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen war nicht vorgesehen. Mit der denkmalgerechten Sanierung der Schulgebäude wurde zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen. Geplant war die Erneuerung der Dacheindeckung des Rektorenhauses und langfristig auch die Erneuerung der Dacheindeckung des Schulgebäudes.

Nach Aussage des beauftragten Architekturbüros waren keine Niststätten von Gebäudebrütern im abgetragenen Dachstuhl des Rektorenhauses vorhanden. Es wurde lediglich das Vorkommen von nicht geschützten Straßentauben festgestellt.

Im Rahmen von Untersuchungen des Hauptgebäudes wurde an der Fassade kein Hinweis auf das Vorhandensein von Brutplätzen geschützter Arten gefunden. Auch ließ der Zustand und die bauliche Ausführung, insbesondere im Dach- und Drempebereich, das Vorkommen von Niststätten kaum bis nicht zu. Aus diesem Grund war die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nicht notwendig. Bei der Begehung der unsanierten Böden waren tote Tauben und Taubenkot vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen wurden nicht gefunden. Es sollte eine nochmalige Kontrolle in den Abendstunden erfolgen.

Vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen sollte das Vorkommen freibrütender Vögel geprüft werden. Die Maßnahmen zur Neugestaltung der Sportfreifläche sollten vom Fachbereich Naturschutz und Grünflächen begleitet werden, so dass davon ausgegangen werden konnte, dass die durch SenStadt IE gegebenen Hinweise bekannt waren und berücksichtigt wurden.

5. Abteilung für Wirtschaft, Finanzen und Bürgersdienste Grundstücksservice

Äußerung:

Der Grundstücksservice bittet um Ergänzung des Punktes V, Auswirkungen des Bebauungsplans, 4. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Es sind hinsichtlich des Grunderwerbs der Liegenschaft Pettenkoferstr. 26 neben den Mitteln für den Ankauf selbst auch die Nebenkosten/Folgekosten aufzuführen –hier Grunderwerbssteuer und Notarkosten- in den Haushalt einzustellen.

Abwägung:

Das Grundstück Pettenkoferstraße 26 wurde von der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (vormals: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) für den Bezirk erworben. Grunderwerbssteuer und Notarkosten sind somit nicht mehr zu berücksichtigen.

Ergebnis:

In allen 26 Stellungnahmen wurden keine Anregungen oder Hinweise gegeben, die zur Änderung der Planung führten.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich somit keine Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans V-20.

Die Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen dienten der Fortschreibung der Begründung.

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12. November 2007 bis einschließlich 13. Dezember 2007 statt. Während dieser Zeit waren der Bebauungsplanentwurf V-20 vom 3. Juli 2007 einschließlich Begründung und Umweltbericht, Untersuchungen und gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund sowie das Grundstücksverzeichnis im Raum 509 des Bezirksamtes, Standort Yorckstraße 4-11, Montag bis Donnerstag von 7:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitag von 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr einzusehen.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger über Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung standen für Auskünfte zur Verfügung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung, auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich über das Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 02.11.2007 auf Seite 2860 bekannt gemacht.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als Anzeige am Donnerstag, dem 01. November 2007 in den Tageszeitungen "Berliner Zeitung" und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Mit Schreiben vom 23.10.2007 wurden alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche bereits gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Verfahren beteiligt wurden, über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Eine mündliche oder schriftliche Beteiligung am Bebauungsplanverfahren durch Betroffene oder interessierte Bürger erfolgte nicht.

Ein Träger öffentlicher Belange, die Wehrbereichsverwaltung Ost, äußerte sich schriftlich.

Äußerung:

Die Wehrbereichsverwaltung Ost wies darauf hin, dass sie nach § 4 BauGB nicht am Verfahren beteiligt wurde. Sie bat die Beteiligung nachzuholen und um Zusendung der Planungsunterlagen.

Nach Durchsicht der mit Schreiben vom 06.11.2007 versendeten Planungsunterlagen stellte der Träger fest, dass die Belange der Bundeswehr nicht berührt werden.

Abwägung:

Durch die nachträgliche Aufnahme der Wehrbereichsverwaltung Ost in die Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte diese zum Zeitpunkt der Beteiligung der Träger gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nicht informiert werden. Die Planungsunterlagen wurden der Wehrbereichsverwaltung Ost am 06.11.2007 zur Verfügung gestellt.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergaben sich somit keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

V Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelte es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Die heute unbebauten Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 waren vor dem II. Weltkrieg bebaut. Der Bebauungsplan soll die zulässige Nutzung sowie die Freihaltung dieser Fläche von jeglicher Bebauung regeln. Die Bebauung sowie die Nutzung des Grundstücks Pettenkoferstraße 20-24 bleiben wie im Bestand erhalten. Der Bebauungsplan bestimmt die rechtliche Qualität der Nutzung und der Bebaubarkeit.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren V-20 wird auf der Grundlage der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt. Somit war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbereich auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen. Dieser bildet unter Abschnitt III einen gesonderten Teil der Begründung.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14 und 18 BNatSchG 2010 zu erwarten ist, ist das zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Nur wenn durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, liegt ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG 2010 vor. Das Baurecht wäre in diesem Fall durch § 34 BauGB gegeben.

Die Grundstücke befinden sich im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundstücke Pettenkoferstraße 25, 26 könnten aufgrund der vorherrschenden geschlossenen Bauweise im Block und in der näheren Umgebung mit einer Blockrandbebauung unter Aufnahme der Traufhöhen der angrenzenden Gebäude bebaut werden. Bei einer Gebäudetiefe von ca. 13 m ergibt sich für die Grundstücke eine GRZ von mindestens 0,2, also ein Mindestversiegelungsgrad von 20 %. Die maximal zulässige Versiegelung der Fläche einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche liegt bei 80 %. Sanierungsziel im entlassenen Sanierungsgebiet Samariterviertel war eine maximale GRZ von 0,8.

Die Grundstücke wurden im Bestand bereits als teilversiegelte Fläche angesehen. Der Versiegelungsgrad wurde durch die Planung nicht erhöht.

Eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Bebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Pausen- und Sportfreifläche ausgeschlossen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor.

Auf die Bodenqualität hat der Bebauungsplan positive Auswirkungen. Die über Bodenschutzgutachten und Baugrunduntersuchungen nachgewiesenen Bodenverunreinigungen und Reste von alten Kelleranlagen wurden beseitigt.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Trotz der positiven Auswirkungen des Bebauungsplans (Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung Pettenkoferstraße 27) könnte es auch zu einer Lärmbelästigung der Anwohner kommen. Eine zeitlich beschränkte Nutzung der Schulsportfläche ist erforderlich.

Bei den vorrangigen Zielen, Wohnraumerhaltung, Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur miteinander abzustimmen, ist die Nähe von Grundschulstandorten zur Wohnnutzung unvermeidbar. Sie wirkt sich vielmehr positiv auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität aus.

4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Das Grundstück Pettenkoferstraße 26 wurde mit Kaufvertrag vom 14.06.2006 von der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen (vormals: LBB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen) für den Zweck der Schulnutzung erworben. Es wird nach Festsetzung des Bebauungsplans in das Fachvermögen des Bezirksamtes übertragen.

Die Herstellung der Pausen- und Sportfreifläche auf den Grundstücken Pettenkoferstraße 25, 26 wurde über IZBB (Investitionsprogramm "Zukunft Bildung und Betreuung");Revo (revolvierender Fonds von SenStadt) und Städtebaufördermittel des Bezirkes finanziert.

Die laufenden Unterhaltskosten sind von der zuständigen Fachverwaltung zu tragen.

VI Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 21. Juli 1992 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 12/92 die Aufstellung des Bebauungsplans V-20 beschlossen.

2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 70/92 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

3. Information über den Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden über die Aufstellung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 24. Juli 1992, die Senatsverwaltung für Schule, Berufsbildung und Sport mit Schreiben vom 7. Dezember 1992, informiert.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 21. Juli 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 42 vom 7. August 1992 auf S. 2308 bekannt gegeben.

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Entscheidung über Art und Weise der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Bezirksamt mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 12/92 vom 21. Juli 1992 getroffen.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Dienstag, dem 13. Oktober 1992, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. Berliner Zeitung
 2. Berliner Morgenpost
- veröffentlicht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15. Oktober 1992 bis zum 12. November 1992 statt.

6. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 20. April 1993 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 127/93 das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und die Änderung des Bebauungsplanentwurfes V-20 beschlossen.

7. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 594/93 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt und über die Änderung des Bebauungsplanentwurfes V-20 informiert.

8. Information über den Änderungsbeschluss

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz, Verkehr und Betriebe sowie Schule, Berufsbildung und Sport haben das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Änderung des Bebauungsplanentwurfes V-20 mit Schreiben vom 26. April 1993 zur Kenntnis genommen.

9. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 20. April 1993 über die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 14. Mai 1993 auf S. 1386 bekannt gegeben.

10. Information der betroffenen Bürger über die geänderten Planungen

Für Betroffene und Interessierte fand eine erneute Informationsausstellung vom 27. September 1993 bis zum 11. Oktober 1993 im Stadtplanungsamt statt. Der Hinweis erfolgte über ein Informationsblatt, das am 21. September 1993 an alle betroffenen Haushalte der Pettenkoferstraße 27 verteilt wurde.

11. Durchführungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 12. Juli 1994 mit der Beschlussvorlage Nr. 364/94 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1594/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

13. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 16. November 2004 mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. II/569/04 die Änderung des Bebauungsplanentwurfes V-20 beschlossen.

14. Vorlage an die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1396/II (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Änderung des Bebauungsplanentwurfes V-20 informiert.

15. Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss des Bezirksamtes vom 16. November 2004 über die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 14. Januar 1995 auf S. 57 bekannt gegeben.

16. Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Hinweis auf die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 28. Februar 2004, gleichlautend in den berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht.

Die Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 7. März 2004 bis zum 24. März 2004 statt.

17. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 4. März 2004 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

18. Durchführungs- und Auswertungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 08. August 2006 mit der Beschlussvorlage Nr. II/1122/06 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

19. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 2160/II (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB informiert.

20. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 05. Oktober 2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

21. Offenlegungsbeschluss und Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat am 03.07.2007 mit der Beschlussvorlage Nr. III/90/07 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

22. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr.0353/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und über den Offenlegungsbeschluss informiert.

23. Bekanntmachung im Amtsblatt

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich über das Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 02.11.2007 auf Seite 2860 bekannt gemacht.

24. Hinweis auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als Anzeige am Donnerstag, dem 01. November 2007 in den Tageszeitungen "Berliner Zeitung" und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht

Die Träger öffentlicher Belange, welche gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt waren, wurden mit Schreiben vom 23.10.2007 über die öffentlich Auslegung unterrichtet.

25. Beteiligung der Öffentlichkeit. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. November 2007 bis einschließlich 13. Dezember 2007.

26. Redaktionelle Änderung einer textlichen Festsetzung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde am 24.09.2008 die textliche Festsetzung Nr. 3 zum Immissionsschutz geändert und dem aktuellen Muster angepasst.

Gesetzesänderungen, Änderungen der technischen Bestimmungen und die aktuelle Rechtsprechung bedingten eine Überarbeitung bzw. Aktualisierung dieser textlichen Festsetzung. Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde ihre Verwendung ab sofort empfohlen.

27. Beschluss zur Auswertung der öffentlichen Auslegung und Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat am 18.11.2008 mit Beschlussvorlage Nr. III/192/08 das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie den Bebauungsplan V-20 vom 03. Juli 2007 einschließlich Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und den Bebauungsplan mit Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 3 AGauGB der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

28. Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17.12.2008 mit der Drucksache Nr. 1011/III das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit, den Bebauungsplan vom 03. Juli 2008 mit Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V-20 beschlossen.

29. Anzeigeverfahren

Am 20.01.2009 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gem. § 6 Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan angezeigt.

30. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB

Das Bezirksamt hat am 30.08.2011 mit Beschlussvorlage Nr. III/196/11 beschlossen, den Bebauungsplan V-20 als Rechtsverordnung festzusetzen.

31. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 2326/III über die Festsetzung des Bebauungsplans V-20 als Rechtsverordnung informiert.

32. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-20 wurde am 02. November 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 67. Jahrgang, Nr.26 auf Seite 498 verkündet.

VII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Berlin, den 02. November 2011

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung