
Stapl B 4 - 6142/V-42

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986

zum

BEBAUUNGSPLAN V-42

für das Gelände
zwischen

Rüdersdorfer Straße, Marchlewskistraße,
Pillauer Straße, Helsingforser Straße und der
Verlängerung der Helsingforser Straße sowie
einen Abschnitt der Helsingforser Straße
und ihre nördliche Verlängerung
im Bezirk Friedrichshain.

Berlin, Dezember 97

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet.....	4
2.1.	Bestand.....	4
2.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt	4
2.1.2	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung.....	5
2.1.3	Baulasten.....	6
2.1.4	Örtliche Gegebenheiten	6
2.1.5	Denkmalschutz	6
2.1.6	Verkehrerschließung	6
2.1.7	Stadttechnische Erschließung.....	7
2.1.8	Altlasten	7
2.1.9	Ökologische Verhältnisse.....	8
2.2	Planerische Ausgangssituation	8
2.2.1	Flächennutzungsplan	8
2.2.2	Landschaftsprogramm (LaPro)	8
2.2.3	Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	9
2.2.4	Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne	9
II	PLANINHALT	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	10
2.	Intention des Planes	10
3.	Wesentlicher Planinhalt	12
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung	13
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange	15
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	15
4.2.2	Belange des Naturschutzes	17
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	17
4.2.4	Belange des Denkmalschutzes	17
4.2.5	Private Belange.....	18
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	19
4.4	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	19
4.5	Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	20

4.6	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	20
4.5	Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	39
1.	Bodenrechtliche Auswirkungen	39
2.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
3.	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	40
IV	VERFAHREN	41
1.	Aufstellungsbeschluß	41
2.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	41
3.	Information über den Aufstellungsbeschluß	41
4.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	41
5.	Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweise auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung	41
6.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	41
7.	Änderungs- und Durchführungsbeschluß	41
8.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	42
9.	Aufhebungs-, Änderungs- und Durchführungsbeschluß	42
10.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	42
11.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	42
12.	Einstufung als Verfahren gemäß § 4 a AGBauGB	42
13.	Offenlegungsbeschluß	42
14.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	42
15.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	42
16.	Auswertung der öffentlichen Auslegung	43
17.	Festsetzungsbeschluß der BVV	43
18.	Anzeigeverfahren	43
19.	Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes	43
20.	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt	43
V	RECHTSGRUNDLAGEN	44
VI	HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	45

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Schreiben vom 19.11.1992 forderte die Abt. Bildung und Kultur das Stadtplanungsamt auf, die notwendigen Erweiterungsflächen zur Einordnung einer vierzügigen Realschule am Standort Rüdersdorfer Straße über einen Bebauungsplan zu sichern. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes war insbesondere durch die ungeklärten eigentumsrechtlichen Fragen des Standortes gegeben.

Vom Bezirk wurde für die zur Erweiterung notwendigen Flurstücke am 23.04.1991 bei der Präsidentin der Treuhandanstalt die Überführung in Kommunaleigentum beantragt. Mit Schreiben vom 18.06.1991 an die Treuhandanstalt (THL) bat das Stadtplanungsamt, die Grundstücke Rüdersdorfer Straße 64-68 / Marchlewskistraße 78 beim Verkauf der Immobilien von NARVA unberücksichtigt zu lassen. Der Antrag auf Überführung der o.g. Grundstücke in Kommunaleigentum wurde am 1.07.1992 von der Präsidentin der Treuhandanstalt, Direktorat Kommunalvermögen / Wasserwirtschaft negativ beschieden.

Am 19.11.1993 erfolgte ein Schreiben des Stadtplanungsamtes an die Treuhandanstalt mit dem dringenden Anliegen, den Verkauf des ehemaligen Kampfgruppenobjektes von NARVA nicht in die Steuerungsrunde am 14.12.1993 aufzunehmen ist. Am 23.12.1993 erhielt das Bezirksamt in der Steuerungsgruppe Flächeneinsatz die Zusage, die Grundstücke von der Treuhand zu erwerben. Die Kaufanmeldung der Grundstücke durch das Bezirksamt erfolgte am 02.02.1994. Am 4.07.1994 wurde die Kaufanmeldung durch die Senatsverwaltung für Finanzen abgelehnt.

Eine erneute Kaufanmeldung vom 17.10.1994 wurde mit Datum vom 4.11.1994 abermals von der Senatsverwaltung für Finanzen abgelehnt. Mit Schreiben des Grundstücksamtes vom 9.01.1995 an Staatssekretär Kurth bat der Bezirk um Unterstützung beim Erwerb der Grundstücke. Ein letztes Schreiben des Grundstücksamtes mit der Bitte um Unterstützung der Dringlichkeit der Grundstückskäufe erfolgte am 16.02.1995 an die Senatsverwaltung für Finanzen, II E 5.

Die Kaufzustimmung wurde durch die Senatsverwaltung für Finanzen am 28.02.1995 erteilt unter der Voraussetzung des Verzicht auf eine andere Schulbaumaßnahme im Investitionsplan 1994-1998.

Mit Bezirksamtsbeschluß Nr. 281/97 vom 28.01.97 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen. Der Bebauungsplan V-42 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2. Plangebiet

2.1. Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-42 umfaßt die Grundstücke Rüdersdorfer Straße 64-68, Marchlewskistraße 78, Pillauer Straße 4, Helsingforser Straße 11/17, das Flurstück 155 und die Flurstücke 234 (teilweise), 154 (teilweise), 203 (teilweise) sowie die an die Grundstücke in der Rüdersdorfer Straße, Marchlewskistraße und Pillauer Straße grenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte, im Bezirk Friedrichshain von Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-42 wird begrenzt:

- im Norden durch die Rüdersdorfer Straße
- im Osten durch die Marchlewskistraße und vom Sanierungsgebiet
- Warschauer Straße
- im Süden durch die Pillauer Straße
- im Westen durch das planfestgestellte Gelände der Deutsche Bahn AG

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Block 007 im statistischen Gebiet 116.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Grundstücke mit einer Größe von:

Helsingforser Straße 11/13	Flurstück 166	10.741 qm
Marchlewskistraße 78	Flurstück 165	421 qm
Rüdersdorfer Straße 64-68	Flurstück 205	4.246 qm
hinter Rüdersdorfer Straße 67,68	Flurstück 155	3.106 qm
Helsingforser Straße 15	Flurstück 167	559 qm
Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4	Flurstück 168	1.040 qm
Verlängerte Helsingforser Straße	Flurstück 154 (Teilfläche)	ca. 2.629 qm
Gesamtgröße		ca. 22.742 qm

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-42 befinden sich sowohl landeseigene Grundstücke (derzeitiger Schulstandort, Flurstück 166), ein Grundstück der BEWAG (Flurstücke 154), ein Grundstück der Deutschen Bahn AG (Flurstück 155), private Grundstücke (Flurstück 167 und 168) als auch Grundstücke, die in die Rechtsträgerschaft der Treuhandanstalt übergegangen sind (Flurstück 205 und 165). Ein Grundstücksverzeichnis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Anfrage beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen (LAROV/ Stand 3.11.1994) ergab, daß für vier Grundstücke Restitutionsansprüche vorliegen. Für das Flurstück 154 wurde vom Bezirksamt am 23.06.1993 ein Antrag auf Übertragung von Vermögen in Kommunaleigentum bei der Oberfinanzdirektion Berlin gestellt.

Das Gymnasium in der Helsingforser Straße 11/13 beansprucht z.Z. den überwiegenden Teil des Flurstücks 166 - eine Teilfläche davon wurde zusammen mit dem Flurstück 165 (Marchlewskistraße 78, welches auch teilweise von der Schule genutzt wird) als Verkaufseinrichtung privat genutzt. Die für die geplante Schulerweiterung vorgesehenen Flächen sind ebenfalls teilweise mit Miet- bzw. Pachtverträgen belastet. Dies trifft sowohl auf das Flurstück 205 (Polizeinutzung, Rüdersdorfer Straße 64-68) als auch auf das Flurstück 155 (Nutzung durch die BEWAG, hinter Rüdersdorfer Straße 67, 68) zu. Die abgeschlossenen Verträge sind jedoch ohne langfristige Bindung und somit kurzfristig kündbar.

Der Mietvertrag für die Teilflächen der Grundstücke Helsingforser Straße 11/13 und Marchlewskistraße 78 wurde bereits zum 30.06.1996 gekündigt.

Die Flurstücke 154 und 155 wurden als Vormontageplatz für das Heizkraftwerk Mitte genutzt, jetzt nur noch als Lagerfläche.

Das auf dem Flurstück 167 (Helsingforser Straße 15) errichtete Wohngebäude wird von den Eigentümern (privat) zu Wohnzwecken genutzt. Das auf dem Flurstück 168 (Helsingforser Straße 17, Pillauer Straße 4) errichtete Wohngebäude wird nach der Modernisierung nur noch teilweise für Wohnzwecke genutzt.

2.1.3 Baulasten

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

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Die bauliche Entwicklung des Planungsgebietes begann mit der einsetzenden industriellen Entwicklung gegen Ende des 19. Jahrhunderts auf Grundlage des 1862 von James Hobrecht aufgestellten Bebauungsplanes, Abt. XIV. Das Baugeschehen verlagerte sich in dieser Zeit aufgrund immer knapper werdender Flächen im Innenstadtgebiet zunehmend an den damaligen Stadtrand.

In Anbetracht der Lage des Planungsgebietes direkt an der ehemaligen Zoll- und Stadtgrenze (Akzisemauer), führte dies zu einem hohen Bedarf an Flächen für Wohn- und Arbeitsstätten, so daß um 1880 erste Gebäude an der Rüdersdorfer Straße errichtet wurden.

Im Zuge des gründerzeitlichen Wachstums der Stadt wurden zu Beginn dieses Jahrhunderts weitere Wohngebäude in der Rüdersdorfer- und der Memeler Straße (heutige Marchlewskistraße) im Mietskasernenstil errichtet. Gleichzeitig wurde in den Jahren 1908-1909 an der damaligen Bromberger Straße (heutige Helsingforser Straße) die 87. und 98. Gemeindeschule von Ludwig Hoffmann (heute 5. Gymnasium erbaut).

In den 30iger Jahren war die bauliche Entwicklung vorerst abgeschlossen und bis auf ein Teilstück (Flurstück 155) sämtliche Grundstücke bebaut. Während des zweiten Weltkrieges wurde der Planungsbereich und sein Umfeld stark in Mitleidenschaft gezogen. Insgesamt wurden die Blöcke westlich der Helsingforser Straße und beiderseits der Marchlewskistraße zum Teil erheblich zerstört. Von der ehemals dichten Bebauungsstruktur blieben im Planungsgebiet bis auf die Gemeindeschule und vier Wohnhäusern keine weiteren Gebäude erhalten.

Im Zuge der Neubaumaßnahmen in den 50iger Jahren entstanden nördlich der Rüdersdorfer Straße Gebäude, die sich in Art und Weise von der ursprünglich dichten Blockstruktur absetzten und teilweise neue Blockkanten schafften.

Durch die Erweiterung der Flächen für ein Heizwerk an der Rüdersdorfer Straße wurde die Helsingforser Straße von der Rüdersdorfer Straße abgehängt und als Sackgasse ausgebildet. In den folgenden Jahren wurden zwei der vier verbliebenen Wohngebäude abgerissen, sowie eine Sporthalle in Ergänzung zum Schulkomplex und zwei eingeschossige Garagen (NARVA) errichtet.

2.1.5 Denkmalschutz

Die für die Durchführung der Planung benötigte Teilfläche des Bewag-Geländes (seit Mai 1995 Bestandteil des Denkmalsensembles Karl-Marx-Allee) ist unbebaut.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude bzw. Gebäudeteile unter Denkmalschutz.

Der von Ludwig Hoffmann in den Jahren 1908-09 errichtete Schulkomplex ist kein eingetragenes Baudenkmal, wurde aber als erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft.

2.1.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist durch den S- und U-Bahnhof Warschauer Straße, durch Haltestellen der Straßenbahnlinien 20, 22 und 23 sowie der Buslinie 143 gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen.

Die den Planbereich umgebenden Straßen, Rüdersdorfer Straße (übergeordnete Straße mit örtlicher Straßenverbindungsfunktion; in diesem Bereich Tempo 30 - Zone), Marchlewskistraße, Pillauer Straße und Helsingforser Straße (Anlieger- und Sammelstraßen; Tempo 30-Zonen) können als Straßen mit überwiegendem Anwohner- Ziel- und Quellverkehr bezeichnet werden.

Die Helsingforser Straße ist als Sackgasse ausgeprägt.

Die verkehrliche Erschließung durch den Individualverkehr ist gesichert. Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf die geplante Verlängerung der Helsingforser Straße zur Rüdersdorfer Straße ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft

Das Bebauungsplangebiet ist mit Fernwärme erschlossen, die Schule an die Fernwärmeversorgung angebunden.

An der Südwestseite des Bebauungsplangebietes verläuft südlich der Plangrenze Helsingforser Straße im nichtöffentlichen Bereich die Dampfverbindungsleitung der BEWAG zwischen dem Heizkraftwerk Klingenberg und der Wärmeüberträgerstation Friedrichshain. Entlang der Ostseite des Bebauungsplangebietes wurde in der Marchlewskistraße eine Heizwassertrasse 2 x DN 400 verlegt. Diese Trasse befindet sich im öffentlichen Straßenland.

Zur Anbindung der vorhandenen Schule dient ein separates Anschlußleitungspaar auf dem Flurstück 155. Für die Wärmeversorgung der Sporthalle wird ebenfalls Fernwärme angeboten, vorrangig aus der Marchlewskistraße. Diese Wärme kommt ab 1997 aus der neu errichteten Gas- und Dampfturbinenanlage im HKW Mitte.

Berliner Gaswerke - GASAG-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gasrohrleitungen im öffentlichen Straßenland vorhanden.

Berliner Wasserbetriebe

Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes sowohl Wasserversorgungs- als auch Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe.(BWB) Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten stehen diese Anlagen zur Verfügung. Der Anschluß von zusätzlichen neuen Dachflächen an die vorhandenen Mischwasserkanäle ist aufgrund der hohen Auslastung nicht möglich.

In dem geplanten Straßenbauabschnitt zwischen Rüdersdorfer Straße und Helsingforser Straße werden die BWB je nach Bedarf bzw. Vorgabe des Tiefbauamtes Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen einbauen.

Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen, die gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

2.1.8 Altlasten

Im Plangebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Mit der Altlasten Nr. 8466 wird der NARVA - Standort (Flurstück 205) im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie geführt. Der Standort des ehemaligen Vormontageplatzes für das Heizkraftwerk Mitte (Flurstücke 154 und 155) ist unter Altlasten Nr. 8510 erfasst.

Im übrigen Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

2.1.9 Ökologische Verhältnisse

Das Gymnasium (Flurstück 166) nimmt mit 10.741 qm Grundstücksfläche einen Großteil der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Grundstücksflächen von insgesamt ca. 22.742 qm ein. Die Schule weist im Innenhof sowie im rückwärtigen Schulhofbereich alten Baumbestand auf, der teilweise noch aus der Bauzeit der Schule stammt. Die Schulfreiflächen des Gymnasiums (ca. 8.440 qm) sind sowohl im Innenhof als auch im rückwärtigen Bereich überwiegend versiegelt.

Die derzeit als Lagerplatz genutzten Flächen mit insgesamt 5.971 qm (Flurstücke 154 und 155) sind ebenfalls überwiegend versiegelt (betoniert).

Die Flurstücke 165 und 205 sind mit einer Fläche von insgesamt 4.667 qm weitgehend unversiegelt. Die auf Teilen der Flächen errichteten eingeschossigen Gebäude werden als Garagen bzw. als Verkaufseinrichtung mit kleiner anhängiger versiegelter Lagerfläche genutzt. Die restlichen Flächen der beiden o.g. Flurstücke liegen brach und sind mit Spontanvegetation bewachsen. Direkt an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 155 verläuft eine Pappelreihe. Das Wohngebäude Pillauer Straße 4 / Helsingforser Straße 17 besitzt einen kleinen versiegelten Innenhof. Auf dem Grundstück Helsingforser Straße 15 ist auf der Fläche des fehlenden Vorderhauses eine begrünte Gartenanlage angelegt worden.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin - FNP 94 vom 1. Juli 1994 (Amtsblatt S. 1972) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-42 als Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Durch die beabsichtigte Festsetzung dieses Bebauungsplanes soll die erforderliche Erweiterung dieses übergeordneten Schulstandortes zügig planungsrechtlich gesichert werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes weichen geringfügig von den Darstellungen des FNP ab, stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht entgegen.

Der FNP soll gemäß § 246 Abs. 3 BauGB berichtigt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wird die Berichtigung in diesem Bereich erst nach Festsetzung des Bebauungsplanes vornehmen.

Das Lagesymbol „Verwaltung“ soll bei Korrektur des FNP entfallen, da dieses Planungsziel nicht weiter verfolgt wird. Das Schulsymbol wird im FNP geringfügig nach Nordwesten verschoben.

Die dringenden Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 BauGB ergaben sich insbesondere aus der zur Versorgung der Wohnbevölkerung kurzfristig erforderlichen Erweiterung des übergeordneten Schulstandortes.

2.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

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

Die Planungsabsichten des Bezirksamtes Friedrichshain ordnen sich in die allgemeinen Zielsetzung des Landschaftsprogramms ein, welches in Bezug auf die Erholungsnutzung für die städtisch geprägten Innenstadträume den Erhalt von Freiflächen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorsieht. Gefordert wird der Erhalt von Freiflächen zur Verbesserung des Kleinclimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung).

Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein. Dabei steht besonders im Vordergrund:

- der Erhalt von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsbestandes
- die Erschließung vorhandener Freiflächen
- die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen

2.2.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung für Friedrichshain wurde am 30.07.1996 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 148/96 als Arbeitsgrundlage bestätigt. Im Maßnahmenkonzept sind der Neubau einer 4-zügigen Realschule und einer Sporthalle enthalten.

Es ist beabsichtigt, die Bereichsentwicklungsplanung den geänderten Schülerzahlen und den daraus resultierenden neuen Planungen anzupassen.

Die flächenmäßige und bauliche Sicherung des vorhandenen Schulstandortes sowie die Ausweisung als Wohnbaufläche W1 geht mit den BEP-Grundlagen und den Aussagen im FNP grundsätzlich konform. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Intentionen des Bezirkes.

2.2.4 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Im Jahr 1990 beauftragte der damalige Ost-Berliner Magistrat, Abt. Bauwesen, das Büro Martin und Pächter mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Gutachtens für den Bereich Marchlewskistraße/Warschauer Straße. Das Entwicklungskonzept sah seinerzeit die Ausweisung des Standortes für Dienstleistungen bzw. Gewerbe vor.

Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde 1992 das Büro Enzmann, Ettl und Kirschning beauftragt, die „Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Frankfurter Tor/SW“ durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde bereits darauf hingewiesen, das Planungsgebiet als Entwicklungspotential für Schulerweiterungsflächen vorzusehen.

Das Gebiet nordöstlich der Marchlewskistraße war Bestandteil des „Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms“, das der Berliner Senat Juli 1992 gemäß § 141 BauGB zum Gebiet der vorbereitenden Untersuchung: „Warschauer Straße“ beschlossen hat. Es grenzt dort zwischen der Rüdersdorfer- und der Pillauer Straße an das Planungsgebiet. Die Ergebnisse der von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen beauftragten vorbereitenden Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Warschauer Straße wurden im September 1993 vom Büro „Werkstadt“ vorgestellt. In der vorbereitenden Untersuchung Warschauer Straße wurden bei der Betrachtung einzelner Themen auch Aussagen zum Planungsgebiet gemacht. Es wird der Neubau einer Gemeinbedarfseinrichtung im nordwestlichen Teil des Blockes vorgeschlagen.

Im Oktober 1994 wurde die BSM, Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, vom Bezirksamt Friedrichshain mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Untersuchung zur Einordnung einer Realschule im Block 007 beauftragt. Die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung abgestimmte „Vorzugsvariante“ wurde zur Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Die Dringlichkeit der Grundstückssicherung war gleichfalls durch den beabsichtigten Treuhandverkauf und die Aufnahme der beabsichtigten Baumaßnahmen in die bezirkliche Investitionsplanung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfiel aufgrund in der Zwischenzeit veränderter Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung die Notwendigkeit für das Planungsziel: Neubau einer Realschule.

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

Der weiteren Planung für diesen Gemeinbedarfsstandort mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird nun der Neubau einer Dreifeld-Sporthalle und die Anlage von Sportfreiflächen zugrundegelegt.

2. Intention des Planes

Ziel des Bebauungsplanes V-42 ist, die Grundstücke Rüdersdorfer Straße 64-68, Helsingforser Straße 11/13, Marchlewskistraße 78 sowie das Flurstück 155 (hinter Rüdersdorfer Straße 67, 68), Teilflächen der Flurstücke 154 (verlängerte Helsingforser Straße) und 203 als Fläche für

den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festzusetzen. Die für den Gemeinbedarf zu widmende Fläche muß teilweise auf nicht landeseigenen Grundstücken zugelassen werden, da der öffentlichen Hand für diesen Zweck keine Grundstücke im Bezirk Friedrichshain zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Erwerb der für die Schulerweiterung notwendigen Flächen schaffen und sie gegen Umnutzungs- oder Bebauungsansprüche möglicherweise vorhandener privater Anspruchsberechtigter sichern.

Die Flächenerweiterung ist dringend notwendig, da laut Schulentwicklungsplan (Beschluß-Nr. 391/97 vom 24.06.1997) für das 5. Gymnasium ein Freiflächendefizit von insgesamt 5.571 qm bzw. auf die Sportfreiflächen bezogen von 4.832 qm besteht. Darüber hinaus muß an diesem Standort der Bedarf anderer Schulen mit abgedeckt werden, die an ihren Standorten keine Möglichkeiten zum Abbau eigener Defizite aufweisen können; der Bereich des 5. Gymnasiums ist im gesamten Gebiet der einzig mögliche.

Resultierend aus dem Sporthallendefizit an umliegenden Schulen besteht ebenfalls die Notwendigkeit der Festsetzung der o.g. Fläche für den Bau einer Sporthalle. Die Prüfung der Bedarfs für den Bau einer gedeckten Sportfläche ergab folgendes:

Für die Prüfung wurden das 5. OG, die 9. Grundschule, die 4. Sonderschule, die 8. Grundschule und der neue Schulstandort Kadiner Str. 9 in die nähere Betrachtung einbezogen. Für diese Schulen ergibt sich ein Bedarf von 9 Hallenteilen, denen nur 5 vorhandene gegenüberstehen.

Die Sicherung der Gemeinbedarfsflächen wird durch die im Gebiet vorliegende starke Unterversorgung mit gedeckten Sportanlagen (Fehlen von 2 Hallenteilen für die 2.O/OG Rüdersdorfer Straße, 2 Hallenteile für die 9.G) zusätzlich erforderlich, da keine Ausweichflächen zur Verfügung stehen. Aufgrund der unzureichenden Versorgung mit gedeckten Sportanlagen (es fehlen insgesamt 4 Hallenteile) ist unter Verzicht auf den Abriß der Sporthalle Pillauer Straße die Einordnung einer weiteren, zusätzlichen Dreifeld-Sporthalle geplant.

Der Bezirk Friedrichshain ist mit nur 26% der erforderlichen ungedeckten Sportflächen versorgt und liegt im Berlinvergleich an 22. Stelle.

Darüber hinaus ist die Versorgung mit schulnahen Außensportanlagen weder an der 2. O/OG, der 5. OG und der 9.G gegeben, noch könnten sie aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation dort realisiert werden.

Die Versorgung aller Schulstandorte in Friedrichshain mit Außensportanlagen weisen gem. Bereichsentwicklungsplanung erhebliche Defizite auf. So verfügt keiner der untersuchten Grundschulstandorte über ausreichende und qualitativ ausgestattete Sportfreiflächen. Es ergibt sich ein Defizit von 32.200 qm.

Das Defizit bei den allgemeinbildenden Schulen weist zusätzlich nochmals 54.273 qm auf. Der Bedarf kann durch den Überhang an Pausenhofflächen nicht kompensiert werden, da der Zustand und die Größe dieser Flächen keinen qualifizierten Schulsport zulassen.

Anderweitige Ausweichflächen auf landeseigenen Flächen außerhalb des V-42 stehen nicht zur Verfügung.

Daher ist eine Einordnung von schulnahen Außensportanlagen zwingend erforderlich, um das Defizit auch an ungedeckten Sportanlagen zu reduzieren. Der Fehlbedarf kann im Bereich des B-Planes V-42 zu ca. 40% abgedeckt werden.

Aus allen vorgenannten Prämissen ergibt sich für den Standort Helsingforser/Pillauer/Marchlewski-/Rüdersdorfer Straße die Notwendigkeit, die für den Schulsport und auch

für den allgemeinen Sport erforderlichen Flächen festzusetzen und somit vor Umnutzungs- und Bbauungsansprüchen privater Nutzer zu sichern.

Der Schulbaukörper sowie die genutzten Frei- und Pausenflächen sollen im Bestand wie vorhanden erhalten bleiben und weiter vom 5. Gymnasium genutzt werden. Die vorhandene Sporthalle an der Pillauer Straße bleibt ebenfalls langfristig im Bestand.

Vom Hochbauamt Friedrichshain wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die die Einpassung von gedeckten und ungedeckten Sportflächen vorsieht. So soll der Sporthallenneubau direkt als Blockrandbebauung an das vorhandene Schulgebäude anschließen.

Die Blockkante in diesem Bereich wird damit wiederhergestellt und es entsteht ein optimal großer Sportfreiflächenbereich.

Die Anordnung der einzelnen Außenanlagen erfolgte unter Beachtung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Es sind 100 m Laufbahnen entlang der Marchlewskistraße, Weit- und Hochsprunganlagen entlang der Rüdersdorfer Straße sowie eine Kugelstoßanlage und ein Basketball-Kleinspielfeld dahinterliegend vorgesehen.

Darüber hinaus ist die Festsetzung der Grundstücke Helsingforser Straße 17, Pillauer Straße 4 und Helsingforser Straße 15 als allgemeines Wohngebiet auf Grund vorliegender Anträge auf Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude Pillauer Straße 4/Helsingforser Straße 17 dringend erforderlich. Die Schaffung von Wohnraum ist als Erfüllung des Merkmals "Gründe des Allgemeinwohls" anzusehen. Städtebaulich und planungsrechtlich besteht kein Erfordernis, die Wohnungen anderweitig zu nutzen, zumal

der direkt gegenüberliegende Baublock zwischen Pillauer Straße, Helsingforser Straße, Revaler Straße und Marchlewskistraße faßt ausschließlich Wohnnutzung aufweist und der Baublock zwischen Torellstraße, Gubener Straße, Revaler Straße und Marchlewskistraße durch überwiegend wohntypische Nutzung geprägt ist.

Für das angrenzende Areal, südwestlich der Rüdersdorfer Straße liegen erste Planstudien zur Neuordnung als Wohnungsbaustandort vor.

Der Entwicklungsrahmen des FNP sieht den Erhalt bzw. die Entwicklung des Areals zu einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Des weiteren ist die Festsetzung von Teilflächen der Flurstücke 154 und 203 zur Wiederherstellung der (ehemals vorhandenen) Anbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße vorgesehen. Dies ermöglicht neben einer besseren Erreichbarkeit des Schulstandortes, insbesondere des geplanten Sporthallenneubaus, die Erschließung der Flächen südlich der Helsingforser Straße, die gemäß Flächennutzungsplan (FNP 94) als gemischte Baufläche, M2 bzw. als gewerbliche Baufläche dargestellt sind.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bbauungsplan V-42 hat folgenden Planungsinhalt:

Die Festsetzung und planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke Rüdersdorfer Straße 64-68 (Flurstück 205), Helsingforser Straße 11/13, (Flurstück 166), Marchlewskistraße 78 (Flurstück 165) sowie des Flurstücks 155 (hinter Rüdersdorfer Straße 67, 68) und Teilflächen der Flurstücke 203 und 154 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule".

Die Festsetzung der Grundstücke Pillauer Straße 4 und Helsingforser Straße 15/17 als allgemeines Wohngebiet (WA).

Die Festsetzung von Teilflächen der Flurstücke 154 und 203 als Straßenverkehrsfläche zur Wiederherstellung einer Anbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan V-42 weist Teilflächen des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" aus. Dabei ist neben dem Erhalt der denkmalwerten Bausubstanz (Gymnasium von Ludwig Hoffmann) der Neubau einer Dreifeld-Sporthalle vorgesehen. Die Festsetzungen zum Gemeinbedarfsstandort beschränken sich auf eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Fläche mit Angaben zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschoßflächenzahl (GFZ 0,8), Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (IV), der Bauweise (geschlossene Bauweise) und einer Baugrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, 2 und 5 BauGB; (i.V. mit § 23 Abs. 5), § 16 Abs. 1 und 2, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 und 3 sowie § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO.

Der Bebauungsplan V-42 dient außerdem der Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Helsingforser Straße 17/ Pillauer Straße 4 und Helsingforser Straße 15 als allgemeines Wohngebiet (WA) - aufgrund vorliegender Anträge auf Zweckentfremdung und Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude Pillauer Straße 4/ Helsingforser Straße 17.

Für den Fall der Neuerrichtung von Wohngebäuden wird entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Baulinie festgesetzt.

Durch die Wiederherstellung des historischen Straßenverlaufes der Helsingforser Straße wird die alte Form des Baublockes ebenfalls wiederhergestellt. Es erfolgt eine klare räumliche Trennung zum gegenüberliegenden Areal der Deutschen Bahn AG. Entsprechend der historischen und vorhandenen Situation der einzelnen angrenzenden Baublöcke soll das strenge Prinzip der geschlossenen Blockränder, so wie sie die Baublöcke aufwiesen und wie sie auch bei Neubaumaßnahmen in den 80er Jahren sowie bei Neubaumaßnahmen in den 90er Jahren berücksichtigt wurde, eingehalten werden. Gerade in diesem Baublock ist nicht von diesen historischen Vorgaben abzuweichen, da die erhaltenswerte Bausubstanz der Schule von Ludwig Hoffmann wieder in eine Blockrandbebauung eingebunden werden soll.

Das Grundstück Helsingforser Straße 15 wird mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 2,5 festgesetzt. 6 Vollgeschosse sind zulässig. Auf dem Grundstück Helsingforser Straße 15 ist anzustreben aus städtebaulicher Sicht, die vorhandene Baulücke unter Aufnahme der Traufhöhen der Nachbarbebauung zu schließen. Eine Lückenschließung wird durch die vorgegebene Geschoßflächenzahl jedoch nur bei Verzicht auf das bestehende Quergebäude möglich.

Das Grundstück Helsingforser Straße 17/ Pillauer Straße 4 wird mit einer GRZ 0,6 und einer GFZ 3,6 festgesetzt. 6 Vollgeschosse sind ebenfalls zulässig. Auf dem Grundstück Helsingforser Straße 17, Pillauer Straße 4 wird eine Geschoßfläche wie im Bestand, mit Ausnahme des Seitenflügels, festgesetzt. Der Anteil der bebauten Fläche wird dadurch bei Neubebauung reduziert.

Um Entschädigungsansprüche abzuwenden und um die städtebauliche Ordnung wiederherzustellen, kann bei Neubebauung der Grundstücke eine 6-geschossige Bebauung, die die Traufhöhen der Nachbarbebauung aufnimmt, zugelassen werden.

Die Abstandsflächen der Bauordnung von Berlin (BauOBl) können eingehalten werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 1,2 und der GRZ von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten erfordern, liegen vor. Die heute fünfgeschossige Blockrandbebauung soll in ihrer Höhe in diesem Bereich wieder aufgenommen werden. Es ist offensichtlich, daß dies bei dem Zuschnitt der Grundstücke zu einer Überschreitung führen muß. Ohne eine Überschreitung ließe sich das Planungsziel - Wiederherstellung bzw. Festschreibung der vorhandenen Blockstruktur - nicht erreichen.

Ausgeglichen werden kann diese Überschreitung durch die Nutzungsmöglichkeit einer 8.349 m² großen öffentlichen Grünfläche auf dem unmittelbar angrenzenden Comeniusplatz, der

unter Einbeziehung eines öffentlichen Spielplatzes (1.097 m² Nettospielfläche) 1992/93 neu gestaltet wurde.

Da die Wohnungen hinreichend belichtet, besonnt und belüftet werden können, sind die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

Die mit einer höheren baulichen Verdichtung normalerweise auftretende höhere Verkehrsbelastung des Gebietes ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV über das übliche Maß hinaus nicht zu erwarten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

Stellplätzen können in einer Tiefgarage unterhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden. Angesichts der bereits erwähnten guten Anbindung an den ÖPNV besteht dafür aber kein Bedarf.

Die bauordnungsrechtlich geforderten Flächen für Kinderspielplätze von mindestens 50 m² auf dem Baugrundstück können im Bauantrag nachgewiesen werden.

Die für die Festsetzung eines WA erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Im Einzugsbereich liegen die 8. Grundschule Fredersdorfer Straße, die Kindertagesstätten Fredersdorfer Straße 6, Hildegard-Jadamowitz-Straße 1, Marchlewskistraße 25d und Pillauer Straße 7a. Die Versorgung des Gebietes kann durch einen Verbrauchermarkt Gubener Straße / Ecke Revaler Straße, sowie durch Einzelhandelseinrichtungen in den Erdgeschoßbereichen der Wohnhäuser sichergestellt werden.

Die Verkehrserschließung beider Grundstücke wird durch die Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße weiter verbessert. Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsflächen für die Abschnitte der Rüdersdorfer Straße, der Marchlewskistraße, der Pillauer und der Helsingforser Straße fest.

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungen im Bereich der Rüdersdorfer Straße, Marchlewskistraße, Pillauer Straße sowie einen Abschnitt der Helsingforser Straße, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen und setzt sie fest. So ist die Straßenbegrenzungslinie heute die Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und angrenzenden Grundstücken.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und 2 BauGB; § 1 Abs. 2, 3, § 4 Abs. 1, § 16 Abs. 1 und 2, § 19, § 20, § 22 Abs. 1 und 3 sowie § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO.

Ein weiteres Planungsziel ist die Festsetzung von Teilflächen der Flurstücke 154 und 203 als Straßenverkehrsfläche zur Wiederherstellung einer Anbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße.

Der Bebauungsplan orientiert sich weitgehend an den historischen Straßenbegrenzungen und legt dabei den aktuellen, vom Tiefbauamt Friedrichshain bestimmten Trassenverlauf zugrunde. Die östlich anfallenden Restflächen der Flurstücke 154 und 203 werden der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

Die westlich anfallenden Restflächen der Flurstücke 154 und 203 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Sie werden über ein gesondertes Bebauungsplanverfahren nach Entlassung aus der Planfeststellung überplant.

In den textlichen Festsetzungen werden darüber hinaus folgende Aussagen getroffen:

1. „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um den hohen Anteil an Bodenversiegelungen zu verringern, sind wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen (ca. 50% des stadt eigenen Beitrages) muß aus diesen Feuerstätten der Schadstoffauswurf stark gesenkt werden.

3. „Auf 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).

4. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen“.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Bodenschutz

Das Areal zwischen Rüdersdorfer Straße, Marchlewskistraße, Pillauer Straße Helsingforser Straße und ihrer Verlängerung war ursprünglich mit Vorderhäusern, Quergebäuden und Seitenflügeln bebaut. Das alte Kellermauerwerk ist wahrscheinlich nur bis ca. 30 cm unter Terrain abgetragen worden.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs drei Grundstücke - wie unter Abschnitt I. 2.1.8 „Altlasten“ beschrieben - , die im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erfaßt sind. Die betroffenen Grundstücke, das ehemalige Straßenland der Helsingforser Straße (heute Lagerplatz - Flurstück 154), die Fläche des ehemaligen Vormontageplatzes für das Heizkraftwerk Mitte (heute Lagerplatz - Flurstück 155) und das ehemalige NARVA - Kampfgruppenobjekt (heute Polizeigaragenkomplex - Flurstück 205) sollen künftig als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden. Das bestehende Schulgrundstück Helsingforser Straße 11/13 sowie die Grundstücke

Helsingforser Straße 15/17 und Pillauer Straße 4 mit bereits vorhandener Wohnbebauung sind von diesem Altlastenverdacht nicht betroffen.

Im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain Abt. Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt wurden für den betroffenen Bereich Bodenuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, daß die vorgesehene Planung (siehe Abschnitt II 2. „Intention des Plans“) realisiert werden kann, wenn die verunreinigte Auffüllung in den im Gutachten beschriebenen Bereichen bei anstehenden Bauarbeiten (Sporthalle und Straßenneubau) entsprechend entsorgt wird. Bei der Neugestaltung der Sportfreiflächen ist jedoch generell ein Bodenabtrag von 0,3-0,5m erforderlich, so daß auch in den übrigen Bereichen mögliche Gesundheitsgefahren für die Kinder beseitigt werden. Mit dem Neubau der Sportfreiflächen wird der erforderliche Bodenaustausch vorgenommen. Die dafür anfallenden Kosten sind unter Abschnitt VI „Haushaltmäßige Auswirkungen“ berücksichtigt.

Die Kennzeichnung als belastete Fläche ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Entsorgung des anfallenden Erdaushubs wird mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Referat H VIII, die für die Entsorgung von belasteten Baumaterial zuständig ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgeklärt.

Lärmschutz

Gegen den Betrieb als Schulsportanlage allgemein bestehen keine Bedenken. Die vorgesehene außerschulische Sportnutzung ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erfolgte eine Bewertung der Planungen (bezirkliche Einpassungsplanung) für die Sportfreifläche.

Die vorgesehene Aufteilung der einzelnen Sportbereiche wurde aus Sicht des Lärmschutzes als sinnvoll gestaltet angesehen. Geräuschintensive Teilbereiche haben die größtmögliche Abstandsfläche zur Wohnbebauung.

Es wurden die Geräusche dieser Sportanlage auf die angrenzende Wohnbebauung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) bewertet und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten verglichen.

Als Immissionsorte wurden betrachtet:

1. Wohnbebauung Marchlewskistraße 75-83
2. Wohnbebauung Marchlewskistraße 73 / Torellstraße 1 (Neubau)
3. Ruheräume der Feuerwehr Friedrichshain im Erdgeschoß Rüdersdorfer Straße 57
4. Wohnbebauung Helsingforser Straße 15 / 17, Pillauer Straße 4

Es wird davon ausgegangen, daß an den o.g. Orten die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete von:

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A)
nachts	40 dB (A)

einzuhalten sind.

Für das Kleinspielfeld wurde ein Schalleistungspegel von $62 \text{ dB (A)/m}^2 + 6 \text{ dB (A)}$ Zuschlag für Informationshalligkeit angesetzt. Dies entspricht einem Flächenschalleistungspegel von 93 dB (A) .

Bei den nächstgelegenen Immissionsorten (Ruheräume der Feuerwehr und Marchlewskistraße 73) ist mit Mittelungspegeln der Größenordnung von 40 dB (A) zu rechnen. Mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte ist bei einer bestimmungsgerechten Nutzung an allen 4 Orten nicht zu rechnen.

Durch eine sinnvolle Anordnung der Sportflächen in der Ausführungsplanung ist es demnach möglich, die Lärmbelastung auch der außerschulischen Nutzung innerhalb der zulässigen

Werte zu halten. Sollte es wider Erwarten doch zu einer höheren Lärmbelästigung kommen, so muß die Lärmbelastung durch außerschulische Sportnutzung durch geeignete Maßnahmen wie zeitliche oder örtliche Beschränkungen auf das vorgeschriebene Maß reduziert werden.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt. Die Errichtung der Sporthalle und die Anlage von Sportfreiflächen führen zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes.

Bei der Entwurfsplanung zur Einordnung der Sportfreiflächen wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt.

Die durch eine Mauer abgetrennten, ehemals von NARVA genutzten Flächen (Lagerfläche verlängerte Helsingforser Straße) sind größtenteils betonversiegelt. Der südwestliche Teil dieser Fläche weist überwiegend einen verfestigten Schotterbelag auf.

Der Schulhof wird unversiegelt angelegt. Für die Wege sind luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Darüber hinaus werden sich die Wegeflächen auf ein Mindestmaß beschränken. Für die ungedeckten Sportflächen sind ebenfalls luft- und wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Kunststoffbeläge werden nicht verwandt.

Der vorhandene Baumbestand kann erhalten werden. Ein eventueller Baumverlust durch den Neubau der Sporthalle wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Bebauungsplangebiet ausgeglichen.

Gemäß dem Maßnahmenkonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist in der Marchlewskistraße (teilweise) eine Tempo-30-Zone vorgesehen.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Das Gebiet um die Warschauer Straße ist mit öffentlichen und privaten Freiflächen erheblich unterversorgt. Dort fehlen insgesamt 48.600 qm wohnungsnahe Grünflächen und 7.500 qm öffentliche Spielplatzflächen. Aufgrund dieser Ausgangslage ist die Bereitstellung der Schulfreiflächen für außerschulische Sport- und Spielzwecke unabdingbar.

Die gedeckten und ungedeckten Sportanlagen stehen aufgrund des Defizits in diesem Gebiet nicht nur für den Sportunterricht der Schulen, sondern auch für den Übungs- und Wettkampfbetrieb der Vereine und für das Freizeit- und Erholungsprogramm der Gesamtbevölkerung zur Verfügung. Ziel ist es, allen Einwohnern im Bezirk möglichst gleiche Chancen zur sportlichen Betätigung zu bieten und dem gerade im Bereich des Freizeit- und Breitensports sich ständig weiterentwickelnden Bedürfnis nach ungezwungener und nur im notwendigen Maße reglementierter sportlicher Betätigung gerecht zu werden.

4.2.4 Belange des Denkmalschutzes

Das 1952-55 erbaute Heizkraftwerk in der Rüdersdorfer Straße 70 ist Bestandteil des Denkmalensembles Karl-Marx-Allee. Obwohl die Gesamtanlage als Schutzgut im Sinne des § 2 Abs. 1 Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24.04.1995 ausgewiesen ist, bezieht sich das denkmalpflegerische Interesse auf das Heizkraftwerksgebäude. Die denkmalpflegerischen Belange werden, soweit sie die Gesamtanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens V - 42 betreffen, nicht berührt.

Das in den Jahren 1908-1909 von Ludwig Hoffmann errichtete Schulgebäude wird als erhaltenswerte Bausubstanz geführt. Durch vereinfachte Sanierungsmaßnahmen hat der Schulkomplex viel von seiner ursprünglichen Gestaltungsqualität verloren. Das Schulgebäude ist eine Vierflügelanlage mit westseitiger Erweiterung (Sporthalle), viergeschossigen Klassentrak-

ten sowie einem dreigeschossigen Mittelteil mit Wohnungen an der Helsingforser Straße. Das Gebäude ist als Mauerwerksbau errichtet, verputzt und besitzt schmückende und gliedernde Elemente in Werkstein.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Fachabteilung Bau- und Gartendenkmalpflege wurden folgende Anregungen für das weitere Verfahren gegeben:

- Erhalt der überlieferten Details der bestehenden Schule. Die zu erwartende Sanierung der Fassaden müßte sich an der ursprünglichen Architektur L. Hoffmanns orientieren.
- Bei der Neubebauung der benachbarten Grundstücke ist die Dominanz des Schulbaukörpers zu berücksichtigen.

4.2.5 Private Belange

Im Geltungsbereich ist neben der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule die Sicherung und Festsetzung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die für die geplante Schulerweiterung benötigten Flächen sind teilweise nicht in Besitz des Landes Berlin und müssen erworben werden. Es stehen im Umfeld keine anderen Standorte vergleichbarer Größe und Lage zur Verfügung.

Der Bezirk Friedrichshain als dicht bebauter Innenstadtbezirk verfügt bzw. verfügte lediglich in den Bereichen um den Hauptbahnhof sowie auf der Stralauer Halbinsel über Potentiale an nicht bzw. untergenutzten Baugrundstücken.

Nach einem durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb, der die geplanten Nutzungsabsichten weiter konkretisierte, wurde für den Bereich um den Hauptbahnhof durch den Senat ein Rahmenplan aufgestellt, der die Entwicklung des Bereiches zu einem Kerngebiet mit geringem Wohnanteil vorsieht. In Teilbereichen wurde auf Basis der planerischen Überlegungen mit Baumaßnahmen begonnen bzw. sind diese teilweise bereits fertiggestellt. Nach Umsetzung der gesamten Planungsabsichten stehen dem Bezirk Friedrichshain keine geeigneten Flächen im benötigten Umfang mehr zur Verfügung.

Die Halbinsel Stralau ist ein Teilbereich des vom Senat von Berlin förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes Rummelsburger Bucht. Nach Durchführung eines internationalen Gutachterverfahrens wurde auf Grundlage des Wettbewerbsbeitrages des 1. Preisträgers ein Rahmenplan durch den Entwicklungsträger erstellt, der die Grundlage für die Durchführung notwendiger Bauleitplanverfahren bildet.

Das Grundkonzept des Rahmenplans basiert auf dem Leitbild der „städtischen Landschaft“ und gliedert die Halbinsel in funktionsfähige Quartiere, die einerseits durch Grünanlagen oder Gemeinbedarfseinrichtungen voneinander getrennt sind, andererseits durch den Uferwanderweg und das Erschließungssystem miteinander verknüpft werden. Die Bauleitplanverfahren sind teilweise bereits so weit vorangeschritten, daß mit umfangreichen Baumaßnahmen begonnen wurde, und diese teilweise sogar schon fertiggestellt sind. Dem Bezirk steht auch in diesem Bereich künftig keine geeignete zusätzliche Fläche im benötigten Umfang zur Verfügung.

Aufgrund dieser Voraussetzungen müssen sich in der Abwägung die privaten Belange denen der öffentlichen Belange unterordnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-42 ist darüber hinaus die Ausweisung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Hierbei steht in erster Linie die Sicherung von Art und Maß der Bebauung und der Nutzung im Vordergrund. Begründet wird dies

aufgrund vorliegender Anträge auf Zweckentfremdung und Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4. Eine Nutzungsänderung würde voraussichtlich zu Störungen der umliegenden Wohnbebauung führen und den Gebietscharakter nachhaltig beeinflussen. Zudem kann eine zusätzliche Bebauung nicht zugelassen werden, da sich dies aufgrund der dann entstehenden Dichte negativ auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner auswirkt. Daher wird als Obergrenze einer möglichen Neubebauung die Bestandssituation zugrundegelegt.

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes V-42 schaffen Beurteilungskriterien und -normen für eine Bebauung und Nutzung in diesem Bereich, die allgemein verbindlich für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Der Bebauungsplan V-42 trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung von Obergrenzen für GRZ (0,4), GFZ (0,8) und der Festsetzung der Geschosse (4) auf dem Schulgrundstück Rechnung getragen.

Die bereits vorhandenen Wohngebäude in der Helsingforser Straße 15 und Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4 sind gründerzeitlichen Ursprungs und besitzen Bestandsschutz. Des weiteren wird entgegen vorliegender Anträge auf Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4 der Gebietscharakter durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gewahrt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für die beiden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden folgende baulichen Maßnahmen beantragt:

Helsingforser Straße 15

Am 20.12.1993 wurde ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, der den Neubau eines Vorderhauses (Wohn- und Geschäftshaus) bei Erhalt des Quergebäudes vorsah. Der Antrag wurde abgelehnt.

Ein zweiter Antrag auf Bauvorbescheid vom 18.04.1994 sieht den Neubau eines Vorderhauses vor. Durch Zeitablauf wurde diese Baugenehmigung unwirksam.

Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4

Am 01.02.1993 wurde ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken gestellt. Dem Antrag wurde zugestimmt.

Am 12.07.1993 folgte ein Antrag auf Nutzungsänderung im Erdgeschoß von Wohnnutzung in Büronutzung sowie dem Anbau eines Aufzuges im Innenhof. Auch diesem Antrag wurde zugestimmt.

Ein weiterer Bauantrag vom 01.04.1992 sah die Ausweitung der Büronutzung auf das 1. bis 4. Obergeschoß vor. Der Antrag wurde abgelehnt und am 06.03.1993 zurückgezogen.

Darüber hinaus ging mit Datum vom 12.07.1993 (im Bezirksamt am 21.02.1994 eingegangen) ein weiterer Antrag für eine Nutzung als Wohnheim ein. Dieser Antrag wurde aufgrund der am 19. März 1996 erlassenen Veränderungssperre -V-42/6- (GVBl. für Berlin Nr. 15 vom 23. März

1996) abgelehnt. Die weitere Verlängerung erfolgte über die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre V-42/6 vom 4. März 1997 (GVBl. für Berlin Nr. 11 vom 15. März 1997).

4.5 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 09.01.1995 bis einschließlich 03.02.1995, montags bis mittwochs von 9.00 bis 15.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 14.00 Uhr statt.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Mittwoch, dem 28.12.1994, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. „Berliner Zeitung“
 2. „Der Tagesspiegel“
- veröffentlicht.

Die genaue Anzahl der Besucher ist nicht bekannt. Vier Bürger ließen sich durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Ziele und den Inhalt des Bebauungsplanes V-42 informieren.

Im Verlauf der Ausstellung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ging nur eine schriftliche Stellungnahme ein.

Abwägungsrelevante Belange wurden nicht vorgebracht. Der Bebauungsplan wurde in seinen Grundzügen nicht verändert.

4.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der TÖB erfolgte in schriftlicher Form. Beteiligt wurden Stellen und Verwaltungen, die die Aufgaben der TÖB ausüben. Zusätzlich dazu wurden die von der Planung betroffenen bzw. möglicherweise betroffenen Fachabteilungen des Bezirkes und Senatsverwaltungen beteiligt.

Allen Beteiligten wurde in der Zeit vom 29.01.1996 bis einschließlich 15.03.1996, die Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der dazugehörigen Begründung gegeben.

Von den angeschriebenen 36 Trägern öffentlicher Belange haben 28 geantwortet (17 innerhalb der Frist, 11 Stellungnahmen gingen nach Fristablauf beim Stadtplanungsamt ein, werden aber bei der Auswertung berücksichtigt).

8 TÖB äußerten sich nicht, so daß davon ausgegangen wird, daß ihre Belange nicht berührt sind. 9 TÖB stimmten dem Entwurf zu bzw. äußerten keine Bedenken bzw. sahen die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt. 15 TÖB stimmten dem Entwurf grundsätzlich zu, gaben aber Hinweise und Anregungen. 4 TÖB's äußerten Bedenken.

Inhaltlich setzten sich die Stellungnahmen im wesentlichen mit dem zukünftigen Bedarf an Schulgebäuden und Sportfreiflächen sowie den damit verbundenen Lärmimmissionen auseinander. Aufgrund in der Zwischenzeit veränderter Prognosen der zukünftigen Schülerzahlen, die nun zu einer erheblichen Reduzierung führten, konnte auf den ursprünglich geplanten Neubau einer vierzügigen Realschule zugunsten von neuen dringend benötigten Freiflächen für den Schulsport verzichtet werden. Da der von diesen Sportanlagen ausgehende Lärm die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung einhalten wird (gem. Stellungnah-

me Sen SUT V B vom 02.12.1996), konnte auf eine vertiefende Untersuchung verzichtet werden.

Bezirksamt

1. Abt. Bau- und Wohnungswesen -Bau- und Wohnungsaufsichtsamt-

- Eine Begrünung von Holzdachkonstruktionen für bestehende Gebäude ist nicht möglich.

Abwägung:

Eine Begrünung der Dachflächen ist aus Kostengründen nicht mehr vorgesehen. Die entsprechende textliche Festsetzung ist somit ersatzlos entfallen.

- Fahrstraßen für die Feuerwehr auf Grundstücksflächen müssen der erforderlichen Belastungsklasse entsprechen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- Für das Grundstück Helsingforser Str. 17 / Pillauer Str. 4 (Wildanger Immobilien) muß über die Zulässigkeit von nur Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses die Entscheidung beim Oberverwaltungsgericht Berlin abgewartet werden.

Abwägung:

Dem Rechtsstreit liegt die Frage zu Grunde, ob die Wohnungen oberhalb des EG dem Zweckentfremdungsgesetz unterliegen oder nicht. Diese Frage ist für das Bebauungsverfahren daher nicht von rechtlicher Bedeutung.

2. Abt. Bau- und Wohnungswesen -Tiefbauamt-

- Die Straßenbegrenzungslinien sind verbindlich festzusetzen.

Abwägung:

Die Straßenbegrenzungslinien sind bereits gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Verkehrsflächen) Gegenstand der Festsetzungen.

- Es wird darauf hingewiesen, daß die Begründung unter Abschnitt VI Haushaltsmäßige Auswirkungen im Unterabschnitt a) dahingehend erweitert werden muß, daß die erforderlichen Investitionen für den Straßenneubau (Verlängerung der Helsingforser Straße) nicht in der Investitionsplanung des Bezirkes enthalten sind. Aussagen über die zu erwartenden Kosten können zur Zeit nicht getroffen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und unter Abschnitt VI „Haushaltsmäßige Auswirkungen“ berücksichtigt. Im übrigen ist aufgrund der veränderten Planungsabsicht des Bezirkes (Verzicht auf den Realschulneubau) eine Verlängerung der Helsingforser Straße gegenwärtig nicht zwingend erforderlich. Es wird vielmehr das Ziel verfolgt, die Anbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße erst im Zuge der Entwicklung der südlich der Helsingforser Straße gelegenen Baufelder weiterzuverfolgen. Dann lassen sich von den anfallenden Erschließungskosten 90 % auf die Anlieger umlegen. Es wird jedoch angestrebt, die Verlängerung der Helsingforser Straße erschließungsvertraglich mit Investoren zu regeln, da eine Vorfinanzierung der Erschließung

durch das Land Berlin wegen der angespannten Haushaltslage in nächster Zeit nicht zu erwarten ist. Die Erschließung der Sporthalle kann über das Schulgrundstück erfolgen.

- Im Abschnitt I - Planungsgegenstand der Begründung zum Bebauungsplan - ist Punkt 2.1.6 Verkehrserschließung wie folgt zu korrigieren: Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht alle ausgebaut und (Flurstück 154) nicht dem Verkehr gewidmet. Der Restitutionsantrag für das Flurstück 154 ist noch nicht beschieden.

Abwägung:

Die benannte Textstelle in der Begründung bezieht sich ausschließlich auf den momentanen Zustand und nicht auf die Planungsabsicht, das Flurstück 154 zur Anbindung der Helsingforser Str. an die Rüdersdorfer Str. vorzusehen.

3. Abt. Bau- und Wohnungswesen -Untere Denkmalschutzbehörde-

- Das 1952-55 erbaute Heizkraftwerk in der Rüdersdorfer Straße 70 ist Bestandteil des Denkmalensembles Karl-Marx-Allee. Obwohl die Gesamtanlage als Schutzgut im Sinne des § 2 Abs. 1 Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24.04.1995 ausgewiesen ist, bezieht sich das denkmalpflegerische Interesse auf das Heizkraftwerksgebäude. Die denkmalpflegerischen Belange werden, soweit sie die Gesamtanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens V - 42 betreffen, zurückgestellt.

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen und unter Abschnitt II 4.2.4 „Belange des Denkmalschutzes“ berücksichtigt.

4. Abt. Bildung, Sport, Kultur und Umwelt -Schulamt-

- Aufgrund der zu erwartenden Schülerzahlenentwicklung im Oberschulbereich haben sich die anfänglichen Ausgangsprämissen verändert. Die Modellrechnung von SenSchulSport vom März 1995 prognostiziert einen Rückgang der Schülerzahlen von derzeit 3.784 Schülern (Schuljahr 1996/97) im SEK I-Bereich auf 3.596 Schüler zum Schuljahr 2002/03. Darüber hinaus wird mit weiteren Schülerzahlenrückgängen bis zum Schuljahr 2006/07 gerechnet, die auch nicht durch erhebliche Schülerzuwächse infolge Wohnungsneubau, Verdichtung u.a. ausgeglichen werden.

Die sich zum Schuljahr 1996/97 andeutende defizitäre Raumsituation im Oberschulbereich konnte durch Umstrukturierungen im Schulnetz zugunsten der Realschulen positiv geklärt werden. Für die kommenden Schuljahre zeichnen sich keine gravierenden Raumprobleme im Realschulbereich ab.

Somit gehen wir nunmehr von dem Vorhaben ab, an dem Standort Helsingforser Straße die Fläche für einen Schulstandort vorsehen zu lassen.

Abwägung:

Dem B-Plan V-42 wurden die neuen Schülerentwicklungszahlen zugrundegelegt. Daraufhin wurde das Planungsziel zur Einordnung einer Realschule in diesem Baublock zugunsten einer Bedarfsdeckung durch ungedeckte Sportanlagen fallen gelassen.

- Für die umliegenden Schulstandorte stellt sich jedoch die Sportflächensituation problematisch dar.

Die Prüfung der Bedarfs für den Bau einer gedeckten Sportfläche ergab folgendes: Resultierend aus dem Sporthallendefizit an umliegenden Schulen besteht die Notwendigkeit der Festsetzung der o.g. Fläche für den Bau einer Sporthalle.

Für die Prüfung wurden das 5. OG, die 9. Grundschule, die 4. Sonderschule, die 8. Grundschule und der neue Schulstandort Kadiner Str. 9 in die nähere Betrachtung einbezogen. Für diese Schulen ergibt sich ein Bedarf von 9 Hallenteilen, denen nur 5 gegenüberstehen. Das Defizit beträgt somit 4 Hallenteile.

Der Bezirk Friedrichshain ist mit nur 26% der erforderlichen ungedeckten Sportflächen versorgt und liegt im Berlinvergleich an 22. Stelle.

Ergebnis der Stellungnahme:

Aus allen oben ausgeführten Prämissen ergibt sich für den Standort Helsingforser/Pillauer/Marchlewski-/Rüdersdorfer Straße die Notwendigkeit, die für den Schulsport und auch für den allgemeinen Sport erforderlichen Flächen festzusetzen und somit vor Umnutzungs- und Bebauungsansprüchen privater Nutzer zu sichern.

Abwägung:

Planungsziel ist die Einordnung einer weiteren Sporthalle. Das Vorhaben, die vorhandene Sporthalle in der Pillauer Straße abzubauen, wird nicht mehr weiterverfolgt. Durch den Erhalt der Sporthalle in der Pillauer Straße sowie die geplante Neuerrichtung einer weiteren Sporthalle kann das vorhandene Defizit an vier Hallenteilen ausgeglichen werden.

5. Abt. Bildung, Sport, Kultur und Umwelt -Umweltamt-

- Für die beplante Fläche liegen zwei Eintragungen im Altlasten(verdachts)flächenkataster von SenSUT vor. Außerdem wurde das Grundstück Marchlewskistr. 78 durch Holzverarbeitendes Gewerbe genutzt. Für den Bereich, der als Schulstandort geplant ist, liegen uns keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. Bei einer Begehung der ehemals von NARVA genutzten Fläche wurden optisch keine gravierenden Belastungen des Bodens festgestellt. Schäden durch Mineralölkohlenwasserstoffe sind aber nicht auszuschließen, weil zur Wartung und Entsorgung des Ölabscheiders keine Ausführungen gemacht werden konnten und der Zustand der Grube unter der Waschrampe aufgrund der Vermüllung nicht eingeschätzt werden konnte. Außerdem war der Beton vor den Garagen brüchig, so daß der Schutz des darunterliegenden Bodens nicht vollständig gewährleistet war.

Abwägung:

Die Hinweise sind bereits unter Abschnitt I. 2.1.8 „Altlasten „ und Abschnitt II. 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“ - angeführt. Inzwischen liegt ein Bodengutachten vor. Danach ist der Boden nicht so stark belastet wie vermutet, so daß die vorgesehene Planung realisiert werden kann. Voraussetzung ist, daß die verunreinigten Auffüllungen im Bereich des Flurstücks 155 (Standort der Sporthalle) beseitigt und entsorgt werden und bei Neugestaltung der Freiflächen ein Bodenabtrag von 0,3-0,5m vorgenommen wird. Mit erheblichen Zusatzkosten aufgrund der Belastung des Bodens muß nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht gerechnet werden. Auch das zur Beurteilung mit herangezogene Gutachten des Heizkraftwerkes zeigt für die beplanten Flächen keine gravierenden Belastungen.

- Das Gebiet ist als Altlastverdachtsfläche zu kennzeichnen. Vor Beginn des Schulneubaus ist mit Hilfe eines Bodengutachters der Umfang der Sanierungsmaßnahmen zu erkunden. Besonders im Bereich des geplanten Schülerarbeitsgartens sind die belasteten Auffüllungen vollständig zu entfernen und unbelasteter Boden einzubringen, um eine uneingeschränkte Nutzung desselben zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Kennzeichnung im Bebauungsplan als belastete Fläche ist nicht mehr erforderlich (siehe Abschnitt II4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“).

- Die Forderung, Wege und Zufahrten wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, sollte auch auf die ungedeckten Sportflächen ausgeweitet werden. Die Verwendung eines Kunststoffbelages wird diesen Forderungen nicht gerecht und führt außerdem später zu Entsorgungsproblemen.

Abwägung:

Der Hinweis wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- Außer Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind zur Reduzierung des Verkehrslärms Tempo 30 Zonen mit geschwindigkeitsreduzierender baulicher Gestaltung (Berliner Kissen, Fahrbahneinengung u.ä.) vorzusehen.

Abwägung:

Gemäß dem Maßnahmenkonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist in der Marchlewskistr. (teilweise) eine Tempo-30-Zone mit erhöhtem baulichen Aufwand geplant.

- Bei der Nutzung der Sportfreiflächen ist mit erheblicher Geräuscentwicklung zu rechnen. Deshalb sind die ungedeckten Sportstätten dort zu errichten, wo die Abstandsflächen zur Wohnbebauung am größten sind. Die Umweltverträglichkeit der Sportanlage sollte (auch unter dem Aspekt des vorherrschenden Verkehrslärms) durch ein Gutachten überprüft werden. Das Gutachten sollte dabei die Geräuschemissionen bei den verschiedenen Nutzungen der Sportflächen an Werk-, Sonn- und Feiertagen unter Berücksichtigung der Ruhezeiten beurteilen. Die Geräuschemissionen werden nach der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - bewertet. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sind:

tags, außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
tags, in den Ruhezeiten	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)

Abwägung:

Aufgrund des geänderten Bedarfes wurde vom Hochbauamt Friedrichshain eine Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Da die Einordnung der lärmintensivsten Sportanlagen in ausreichendem Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung erfolgt, ist mit einer Lärmbelästigung oberhalb der Richtwerte der 18. BImSchV -Sportanlagenlärmschutzverordnung- nicht zu rechnen.

Um die Geräuschemissionen besser abschätzen zu können, wurde SenSUT Referat VB um Stellungnahme zur Neuplanung und beabsichtigten Einordnung der Sportfreiflächen gebeten (siehe II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“).

Stellungnahme:

Die Aufteilung der einzelnen Sportbereiche (siehe II 2. „Intention des Plans“) ist aus Sicht des Lärmschutzes sinnvoll gestaltet, daß heißt, der geräuschintensivste Teil hat die größtmögliche Abstandsfläche zur Wohnbebauung. Es wird davon ausgegangen, daß die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden. Mit Überschreitung der zulässigen Richtwerte ist bei einer bestimmungsgerechten Nutzung nicht zu rechnen. Allerdings ist eine Nutzung nach 22.00 Uhr auszuschließen. Ein zusätzliches Lärmgutachten ist nicht erforderlich.

6. Abt. Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen -Grundstücksamt-

- S. 4 letzte Zeilen 1.:
„...Die Kaufanmeldung der Grundstücke Rüdersdorfer Str. 64-68 und Marchlewskistr. 78 erfolgte am 02.02.1994 mit Ergänzungen vom 17.10.1994, 23.11.1994, 09.01.1995 und 16.02.1995. Die Kaufzustimmung wurde durch die Senatsverwaltung für Finanzen am

28.02.1995 erteilt unter der Voraussetzung des Verzichts auf eine andere Schulbaumaßnahme im Investitionsplan 1994 - 1998.“

Abwägung:

Wurde unter Abschnitt I 1. „Veranlassung und Erforderlichkeit“ übernommen.

- S. 7, Miet- und Pachtverträge, letzter Satz:
„Die abgeschlossenen Verträge sind jedoch ohne langfristige Bindung. Die Vermietung der Teilflächen Marchlewskistr. 78, Flurstück 165 und 166, wird zum 30.06.1996 gekündigt.“

Abwägung:

Wird im weiteren Verfahren unter Abschnitt I 2.1.2 „Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung“ berücksichtigt.

Senatsverwaltungen

1. Landesschulamt -I C (Schulen)-

- Entgegen der Aussage auf S. 15 ist das am Standort vorhandene 3-zügige 5. Gymnasium, Helsingforser Str. 11/13 nicht ausreichend mit Freiflächen versorgt; es fehlen die für den Unterricht erforderlichen Sportfreiflächen.

Abwägung:

Im Zusammenhang mit dem Realschulneubau bot der Baublock nur geringfügigen Spielraum zur Einordnung von Sportfreiflächen. Daher bezog sich der Hinweis ausschließlich auf die Schulfreiflächen beider Schulen (Pausenfläche: 5 qm/Schüler, sonstige Freiflächen: 6 qm/Schüler zzgl. Schülerarbeitsgarten und Stellplätze für PKW und Fahrrad). Die nun benötigten erforderlichen Sportfreiflächen wurden nicht in die Berechnungen miteinbezogen, da zum damaligen Zeitpunkt noch nicht beabsichtigt war, Sportfreiflächen in diesem Bereich einzuordnen.

- Die vorhandene Schulgrundstücksfläche von 10.794 qm reicht für den Bau von ungedeckten Sportflächen nicht aus. Um ein 3-zügiges Gymnasium standardgerecht organisieren zu können, wird - entsprechend der Vorgabe durch die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport von 8/1995 - eine Schulgrundstücksfläche von ca. 1,6 - 2,1 ha benötigt.

Abwägung:

Die Größe des zukünftigen Schulstandortes wird voraussichtlich 18.514 qm betragen. Darin enthalten sind die Flurstücke 155, 165 und 205, sowie die vorhandene Grundstücksgröße von 10.741 qm.

- Am Standort fehlen ca. 0,55 ha, um die Schule mit den notwendigen ungedeckten Sportanlagen versorgen zu können.
Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die für den Gemeinbedarf erforderlichen Flächen festzusetzen und somit vor Umnutzungs- und Bebauungsansprüchen privater Nutzer zu sichern.
Die Sicherung der Gemeinbearbsflächen wird zusätzlich durch die im Gebiet vorliegende starke Unterversorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportanlagen erforderlich.
9. G: Es fehlen 2 Hallenteile und Sportfreiflächen. Das Grundstück hat ein Flächendefizit von ca. 1,0 ha, eine Erweiterung ist nicht möglich.
8. G: Es fehlen ungedeckte Sportanlagen, vorhandenes Flächendefizit: ca. 0,9 ha
2. O/OG: Es fehlen 2 Hallenteile und Sportflächen, Flächendefizit ca. 0,4 ha

Ausweichflächen außerhalb des B-Planes V-42 stehen nach Aussage Ihrer Abt. BUK im Gebiet nicht zur Verfügung.

Abwägung

Die fehlenden ca. 0,55 ha ungedeckter Sportanlagen können aufgrund des Verzichts auf den Realschulneubau auf den Flurstücken 155, 165 und 205 eingeordnet werden, die zusammen eine Größe von 7.773 qm aufweisen.

- Der Gesamtbezirk Friedrichshain ist (Stand 1993) mit nur 25% der erforderlichen ungedeckten Kernsportanlagen versorgt und liegt somit an 22. Stelle im Berlinvergleich (nur Mitte ist mit 21% schlechter ausgestattet). Durch ev. zu erwartende Veränderungen im Bevölkerungszuwachs, ganz speziell in den östlichen Bezirken der Stadt, könnten die Schülerzahlen wieder ansteigen und ein mittelfristiger Bedarf an Oberschulkapazität entstehen. Eine Schulerweiterung bzw. ein Schulneubau am Standort Helsingforser Straße wäre denkbar und abzuwägen.

Abwägung:

Aufgrund des deutlichen Rückgangs der Schülerzahlen sowie eines eklatanten Defizits an ungedeckten Sportanlagen (siehe Stellungnahme der Abt. Bildung, Sport, Kultur und Umwelt; Schulamt vom 02.09.1996), wird die Zielsetzung zur Neuerrichtung einer Realschule nicht mehr weiter verfolgt, statt dessen ist neben dem Neubau einer Doppelsporthalle die Einordnung von Sportfreiflächen vorgesehen.

2. Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport - Abt. Sport-

- Schließen sich der Stellungnahme des Landesschulamtes an. Die Sportflächenunterversorgung des Bezirks Friedrichshain ist hinlänglich bekannt. Insofern ist jede nur denkbare Realisierung von Sportfreiflächen sowie gedeckten Sportflächen im Bezirk Friedrichshain anzustreben.

Abwägung:

Siehe Stellungnahme Landesschulamt.

- Geschoßflächenausweisung

Die Geschoßflächenausweisung bitten wir statt mit II-IV ausschließlich mit IV Stockwerken festzusetzen, um die Option zur Errichtung einer einstöckigen Sporthalle offenzuhalten. Dies würde bei einer Haushaltslage des Landes Berlin, die die Errichtung einer gestapelten, doppelstöckigen Sporthalle nicht mehr zulassen, zumindest die für die teilweise Versorgung des schulischen und außerschulischen Sports notwendige Errichtung einer einstöckigen Sporthalle erlauben.

Abwägung

Eine Geschoßflächenausweisung auf IV Geschosse ist nicht möglich, da der Realschulneubau nicht mehr vorgesehen ist.

Es wird daher eine Darstellung von (I-III/I-II) Geschossen für den Sporthallenneubau gewählt.

Mittlerweile wurde die empfohlene Festsetzung „IV“ übernommen.

- „Doppel“nutzung von Sportanlagen

Die sog. „Doppel“nutzung von öffentlichen Sportanlagen für schulische und außerschulische Zwecke ist im Sportförderungsgesetz (SpoFöG) § 14 bzw. den Sportanlagen-Nutzungsvorschriften, Abs. //, Ziff. 10, geregelt. Hiernach sind prinzipiell, von Ausnahmen abgesehen, öffentliche Sportanlagen (also auch an Schulen gelegene Sportfreiflächen

und -hallen) dem außerschulischen Sport von 16.00 bis 22.00 Uhr sowie an Wochenenden ebenso zur Verfügung zu stellen, wie umgekehrt nicht an Schulen liegende Sportflächen auch dem schulischen Sport bis 16.00 Uhr selbstverständlich zur Verfügung stehen. Insofern handelt es sich bei einer intensiven und optimalen Ausnutzung von öffentlichen Sportflächen nicht explizit um eine „Doppel“nutzung, sondern um die selbstverständliche, im SpoFöG geregelte Nutzung von Sportflächen durch unterschiedliche Nutzergruppen (Schüler, -innen, Vereine, unabhängige Gruppen etc.).

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung unter Abschnitt II 4.1 „Geplante Festsetzungen und Begründung“ berücksichtigt

3. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
Abt. III A (Koord. b. übergeordn. Verkehrsbelangen)

- Wir gehen davon aus, daß die Deutsche Bahn AG bezüglich der Nutzung des an die Helsingforser Straße angrenzenden Eisenbahngeländes, in die Abstimmungen zum Bebauungsplan einbezogen wird.

Abwägung:

Die Deutsche Bahn AG ist in die Planungsabsichten des Bezirkes einbezogen worden.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie
Abt. II

- Städtebauliche Stellungnahme
Die in unserer Stellungnahme VII A 26-6133-V-117-010 vom 31.01.1994 geforderte Errichtung des Neubaus als Blockrandbebauung an der Rüdersdorfer Straße hat sich im Verfahren bisher nicht bestätigt. Die nun gewählte Vorzugsvariante der gutachterlichen Untersuchung mit quergestelltem Baukörper ist noch nicht die letztmögliche Variante. Die vorgeschlagene Gebäudeanordnung sollte deshalb überprüft werden. Günstiger wäre an dieser Stelle eine Bebauung entlang der vorhandenen Straßenflucht der Rüdersdorfer Straße. Damit würde der geschützte Innenbereich vergrößert und gleichzeitig der Straßenraum klarer gefaßt werden.

Abwägung:

Dem Bebauungsplan V-42 ging eine städtebauliche Untersuchung zum Plangebiet voraus. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden insgesamt sieben Konzeptvarianten erarbeitet, von denen vier eine Blockrandbebauung vorsahen. Am 07.12.94 wurden die Konzepte dem Stadtplanungsamt Friedrichshain bzw. am 08.12.94 der bezirklichen Abt. Bildung und Kultur vorgestellt und diskutiert. Beide Fachabteilungen entschieden sich unabhängig voneinander für eine Vorzugsvariante die dem Bebauungsplan zugrundegelegt wurde. Im übrigen wird aufgrund sinkender Schülerzahlen das Neubauvorhaben der Realschule nicht mehr weiterverfolgt.

- Landschaftsplanerische Stellungnahme
Wir weisen darauf hin, daß eine Ausgleichsmaßnahme (Entsiegelung und Neugestaltung von Schulhoffreiflächen) nicht für zwei Eingriffe gleichzeitig herangezogen werden kann (a. Verkehrsanlagen Zentraler Bereich und b. Erweiterungsbau einer Schule).

Abwägung:

Es ist kein Ausgleich mehr erforderlich, da kein Eingriff mehr vorgenommen wird.

- Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Grundwasser/Entwässerung

Zunächst sollte des Gefährdungspotential der vorhandenen Altlastenverdachtsflächen geklärt werden.

Abwägung:

Das Gefährdungspotential wurden über ein Bodengutachten eingeschätzt (siehe Abschnitt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“.

- Noch wasserwirtschaftliche Stellungnahme
Grundwasser/Entwässerung
Sofern keine nachweisbaren Kontaminationen vorliegen, ist anfallendes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Leitungsträger

1. Berliner Gaswerke - GASAG-

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gasrohrleitungen im öffentlichen Straßenland vorhanden.

Abwägung:

Der Hinweis wurde unter Abschnitt I 2.1.7 „Stadttechnische Erschließung“ aufgenommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

2. Berliner Wasserbetriebe -Abt. Netzbau-

- Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Wasserversorgungs- als auch Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten stehen diese Anlagen zur Verfügung. Der Anschluß von zusätzlichen neuen Dachflächen an die vorhandenen Mischwasserkanäle ist aufgrund der hohen Auslastung nicht möglich. In dem geplanten Straßenbauabschnitt zwischen Rüdersdorfer Straße und Helsingforser Straße werden die BWB je nach Bedarf bzw. Vorgabe des TBA Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen einbauen.

Abwägung:

Der Hinweis wurde unter Abschnitt I 2.1.7 „Stadttechnische Erschließung“ aufgenommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

3. Deutsche Telekom AG -Direktion Berlin-

- Die Belange der Dt. Telekom AG sind von der Planung berührt, da sich im Planbereich Fernmeldeanlagen befinden, die gesichert, verändert oder verlegt werden müssen.

Abwägung:

Der Hinweis wurde unter Abschnitt I 2.1.7 „Stadttechnische Erschließung“ aufgenommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

4. BEWAG - Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung-

- In unmittelbarer Nähe des B-Plan-Gebietes erfolgt z.Z. der Neubau unseres Umspannwerkes Rüdersdorfer Straße. Die Kaufverhandlungen für das Grundstück mit der Deutsche Bahn AG sind noch nicht abgeschlossen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

5. Bewag -Wärme Grundlagen-

- Das Bebauungsplangebiet ist mit Fernwärme erschlossen, die Schule an die Fernwärmeversorgung angebunden.
An der Südwestseite des Bebauungsplangebietes verläuft südlich der Plangrenze Helsingforser Straße im nichtöffentlichen Bereich die Dampfverbindungsleitung der BEWAG zwischen dem Heizkraftwerk Klingenberg und der Wärmeüberträgerstation Friedrichshain. Entlang der Ostseite des Bebauungsplangebietes wurde in der Marchlewskistraße eine Heizwassertrasse 2 x DN 400 verlegt. Diese Trasse befindet sich im öffentlichen Straßenland.
Zur Anbindung der vorhandenen Schule dient ein separates Anschlußleitungspaar auf dem Flurstück 155. Für die Wärmeversorgung eines Schulneubaus wird ebenfalls Fernwärme angeboten, vorrangig aus der Marchlewskistraße. Diese Wärme kommt ab 1997 aus der neu errichteten Gas- und Dampfturbinenanlage im HKW Mitte.

Abwägung:

Der Hinweis wurde unter Abschnitt I 2.1.7 „Stadttechnische Erschließung“ aufgenommen und wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- Die textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung assoziiert in der vorliegenden Fassung den Einsatz von Einzelfeuerstätten. Für dieses im Stadtzentrum liegende Plangebiet sehen wir den Einsatz umweltschonender Fernwärme aus dem Gas- und Dampfturbinenprozeß des HKW Mitte als vorteilhaft an. Die Möglichkeit des Fernwärmeeinsatzes sollte zumindest erwähnt werden.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung zur Luftreinhaltung bezieht sich auf eine Standardfestsetzung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr. Natürlich ist aus ökologischer Sicht der Einsatz von Fernwärme denkbar.

Sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH - TLG - Abt. Standortentwicklung

- Die TLG verfügt im Bereich des B-Planes über das Grundstück Marchlewskistraße 78 / Rüdersdorfer Straße 64-68 (Flurstück 165 teilweise) und 205.

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen und unter Abschnitt I 2.1.2 „Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung“ berücksichtigt.

2. Deutsche Bahn AG, Zentralbereich Immobilien, Regionalbüro Berlin

- Das Flurstück 155 wird z.Z. durch die BEWAG genutzt.

Abwägung:

Wurde zur Kenntnis genommen und unter Abschnitt I 2.1.2 „Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzungen,“ berücksichtigt.

Die Auswertung führte zu folgendem Ergebnis:

Die Abt. Bildung, Sport, Kultur bat mit Schreiben vom 19.11.1992 um Einleitung eines Bebauungsplans zur Grundstückssicherung. Der bestehende Schulstandort (5. Gymnasium) sollte um das Grundstück Rüdersdorfer Straße 64-68 und um das Flurstück 155 erweitert werden. Geplant war hier der Neubau einer 4-zügigen Realschule und einer Doppelsporthalle. Die Schülerzahlen basierten auf Prognosen und Berechnungen von 1992.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden unter anderem neben dem Schulamt der Abt. Bildung, Sport, Kultur und Umwelt auch das Landesschulamt und die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport um Stellungnahme gebeten.

In seiner ersten Stellungnahme befürwortete das Schulamt des Bezirkes den Inhalt und die Ziele des Bebauungsplanes, der während der Bearbeitungsphasen ständig mit ihnen abgestimmt wurde. Das Landesschulamt und die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport äußerten hingegen Bedenken. Infolge von Veränderungen in der Schülerzahlerwartung gegenüber 1992 und des bezirklichen Schulnetzes haben sich die Ausgangsprämissen für die Schülerversorgung geändert. Die Schülerzahlen bezogen auf das Jahr 2002/03 haben sich in der neuen Modellrechnung reduziert. Es wird mit weiteren Schülerrückgängen gerechnet, die auch nicht durch erhebliche Schülerzuwächse infolge Wohnungsneubau, Verdichtung u. a. ausgeglichen werden. Die derzeit defizitäre Situation im Realschulbereich kann auch durch Umorganisation des bezirklichen Schulnetzes für die nächsten Jahre vorerst ausgeglichen werden.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, die sich der Stellungnahme des Landesschulamtes anschließt, weist auf die enorme Sportflächenunterversorgung des Bezirkes Friedrichshain hin. Es wird empfohlen, jede nur denkbare Realisierung von Sportflächen im Bezirk anzustreben.

Da dem Stadtplanungsamt zwei divergierende Stellungnahmen vorlagen, wurde die Abt. Bildung, Sport, Kultur und Umwelt gebeten, Einvernehmen herzustellen und eine erneute abgestimmte und verbindliche Stellungnahme abzugeben. Aus der nachgereichten korrigierenden Stellungnahme geht hervor, daß auf den Realschulneubau zu Gunsten von neuen Sportfreiflächen verzichtet werden soll. Eine Sporthalle mit drei Hallenteilen bleibt Bestandteil der Planung.

Die Planungsinhalte wurden dahingehend korrigiert. Die geäußerten Bedenken sind damit ausgeräumt.

Ein eventuell notwendiger Umbau bzw. eine Umverlegung vorhandener Leitungen wird in der Regel im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen bzw. Hochbaumaßnahmen oder Erneuerung vorhandener Leitungen stattfinden.

Anforderungen zur Eintragung von Leitungsrechten in den Bebauungsplan wurden durch die Leitungsträger nicht gestellt.

4.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 11. August 1997, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. "Berliner Zeitung"
 2. "Der Tagesspiegel"
- veröffentlicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin, Nr. 38 vom 08.08.1997 auf Seite 2895.

Während dieser Zeit war die Ausstellung im Ausstellungsraum des Bezirksamtes montags bis mittwochs von 8.00 bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr zugänglich.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung und nach einer vorgezogenen informellen Rechtsprüfung des Bebauungsplanentwurfes durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ergaben sich folgende Änderungen, die auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan dokumentiert sind und erneut öffentlich ausgelegt wurden.

1. Die fehlende Eintragung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches in der Übersichtskarte wurde nachgeholt. Ebenso die graphische Unterscheidung zwischen GRZ und GFZ (GFZ steht jetzt im Kreis).

Die Zweckbestimmung „Schule“ war durch Schriftzug, allerdings ohne Umrißlinie, auf der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Umrißlinie wurde ebenfalls auf dem Deckblatt nachgetragen.

2. Die Festsetzung der Baugrenze entlang Straßenbegrenzungslinie der Helsingforser Straße 15/17 und Pillauer Straße 4 wird durch die Festsetzung einer Baulinie ersetzt.

Nach der vorgezogenen informellen Rechtsprüfung wurde durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr diese Empfehlung gegeben.

Desweiteren ist die Festsetzung der Baulinie städtebaulich gewünscht und gerechtfertigt (siehe Abschnitt II 4.1 „Geplante Festsetzungen und Begründung“).

3. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird nur auf das allgemeine Wohngebiet beschränkt, da eine Selbstbindung der Gemeinde nicht erforderlich ist.

4. Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist entfallen, dafür wurde die textliche Festsetzung „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“ eingefügt.

Nach der vorgezogenen informellen Rechtsprüfung wurde durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die Empfehlung gegeben, auf die textliche Festsetzung „Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig“ zu verzichten, da die Begründung dieser Festsetzung rechtlich zweifelhaft war.

Die dafür eingefügte neue textliche Festsetzung war bis zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes, wurde aber nach der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gestrichen, da der Hinweis der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport -Abt. Sport- fehlinterpretiert wurde.

Nach dem Hinweis der o.g. Senatsverwaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde diese textliche Festsetzung erneut aufgenommen.

Da der Hinweis, daß die Aufstellung des Bebauungsplanes die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 246 Abs. 3 BauGB zur Folge hat, bei der ortsüblichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB fehlte, wurde der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stellungnahmen, die zur öffentlichen Auslegung vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997 abgegeben wurden, wurden in die nach der erneuten öffentlichen Auslegung anschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag erneut mit der Begründung (und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vom 14. Oktober bis einschließlich 14. November 1997 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange von der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes benachrichtigt, um sie nochmals in die Planung einzubeziehen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes V-42 fand in der Zeit vom 14. Oktober bis einschließlich 14. November 1997 statt. Während dieser Zeit war die Ausstellung montags bis mittwochs von 8.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 bis 14.00 Uhr zugänglich.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange in einer Ausstellung über Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

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

Von dieser Möglichkeit wurde nur bei der ersten öffentlichen Auslegung Gebrauch gemacht.

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 02.10.1997 auf Seite 3646. Gleichzeitig wurde am 15.10.1997 im „Berliner Abendblatt“, welches jedem Friedrichshainer Haushalt kostenlos zur Verfügung steht, auf die erneute Auslegung hingewiesen.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch Hinweise, Bedenken und Anregungen einzubringen und auf einem Formblatt niederzuschreiben, wurde während der ersten öffentlichen Auslegung von 38 Bürgern (38 ausgefüllte Formblätter mit zusätzlich 50 Unterschriften) genutzt. Während der erneuten öffentlichen Auslegung nutzten vier Bürger diese Möglichkeit.

Von der Möglichkeit der schriftlichen Äußerung wurde während der ersten öffentlichen Auslegung in Form von 7 Briefen (mit zusätzlich einer Unterschrift), Gebrauch gemacht. Während der erneuten öffentlichen Auslegung wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Schriftlich äußerten sich ebenfalls während der ersten öffentlichen Auslegung die Lokale Agenda 21, der Naturschutzbund Deutschland / Landesverband Berlin e.V. sowie ein Träger öffentlicher Belange.

Die Möglichkeit, sich durch einen Mitarbeiter über die Ziele des Bebauungsplanes informieren zu lassen, wurde während der ersten öffentlichen Auslegung von einer Schulklassse des Dathe-Gymnasiums genutzt (18 Schüler und eine Lehrerin).

Mündlich wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Der Umfang der Äußerungen ist sehr unterschiedlich, er reicht von der einfachen Zustimmung in einem Satz bis hin zur zweiseitigen Einwendung.

Die abwägungsrelevanten Äußerungen, Bedenken und Hinweise werden nachfolgend aufgezeigt:

1. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(ein Beteiligter)

Die Ziele des Bebauungsplanes werden befürwortet. Die Grünfläche soll erhalten bleiben.

Abwägung

Eine ausgewiesene Grünfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Zeit nicht vorhanden. Wir gehen davon aus, daß evtl. der vorhandene und begrünte Schulhof des Gymnasiums gemeint sein könnte. Dieser wird allerdings von der Planung nicht berührt. Die vorhandene Vegetation auf dem heutigen Schulhofgelände soll erhalten bleiben. Der Erhalt sämtlicher Bäume wird auch im gesamten Geltungsbereich angestrebt. Durch den Abriß der Garagengebäude auf dem Grundstück Rüdersdorfer Straße 64-68 und die Einordnung von Sportfreiflächen besteht die Möglichkeit, auch diesen Bereich intensiver zu begrünen.

Sollte der Hofbereich des Grundstücks Helsingforser Straße 15 angesprochen sein, so unterliegt auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes die Grundstückssituation dem Bestandsschutz. Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene GRZ und GFZ ist die Anlage einer Grünfläche in vergleichbarer Größe gewährleistet.

2. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(ein Beteiligter)

Es wurde der kurze Hinweis gegeben -bitte erhalten-.

Abwägung

Aus diesem kurzen Hinweis war leider nicht zu entnehmen, was erhalten bleiben soll.

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Lagerflächen, eingeschossigen Garagen und Brachflächen und z.T. geräumtem Vormontageplatz für das Heizkraftwerk Mitte städtebaulich unbefriedigend und somit nicht erhaltenswert. Sollte sich der Hinweis auf das vorhandene Schulgebäude und das heutige Schulgrundstück beziehen, so werden durch die Ziele des Bebauungsplanes und die geplanten Festsetzungen keine Veränderungen im Bestand erforderlich.

3. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(ein Beteiligter)

Es wurde der kurze Hinweis gegeben: -Spielplatz wird gebraucht-.

Abwägung

Die Schaffung öffentlicher Spielplätze in diesem Gebiet ist genau wie der Neubau von Sportfreiflächen dringend erforderlich. Aufgrund der Größe der vorhandenen unbebauten

bzw. untergenutzten Grundstücke und aufgrund der Nähe zu einem vorhandenen Schulstandort bot sich die Einordnung von Sportfreiflächen am Standort an, zumal sich ein öffentlicher Spielplatz auf dem Comeniusplatz, also in unmittelbarer Nähe, befindet. Durch den Hinweis der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wird die textliche Festsetzung: „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit kann die Nutzung des Schulhofes auch für außerschulische Spielzwecke ermöglicht werden.

4. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport)

Die Senatsverwaltung bat um Aufnahme folgender textlicher Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf:

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

Abwägung

Die textliche Festsetzung wurde aufgenommen.

5. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(Naturschutzbund Deutschland / Landesverband Berlin e.V.)

Bei der Bauausführung ist der Baumbestand zu erhalten. Des weiteren ist das Regenwasser auf den Flächen zu versickern. Bei Neubauten oder Sanierungen sind ökologische Baustoffe zu verwenden und gegebenenfalls Solaranlagen zu errichten.

Abwägung

Der vorhandene Baumbestand kann erhalten werden. Ein eventueller Baumverlust durch den Neubau der Sporthalle wird durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Bebauungsbereich ausgeglichen.

Der Einsatz von ökologischen Baustoffen sowie die Errichtung von Solaranlagen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Im Bereich der privaten Grundstücke können diese Maßnahmen nicht gefordert werden. Beim Neubau gedeckter und ungedeckter Sportflächen können diese Forderungen bei der Bauausführung berücksichtigt werden.

6. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(acht Beteiligte)

Es wurden Bedenken gegen den geplanten Neubau des Abschnitts der Helsingforser Straße geäußert, da eine Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße zu einer Gefährdung der jüngeren Schüler und zu einer starken Lärm- und Abgasbelastung führen würde.

Es wird vermutet, daß diese neue Verkehrsanbindung als Durchgangsstraße zum schnellen Erreichen der Warschauer Brücke genutzt werden könnte.

Abwägung

Die geplante Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße wird erforderlich zur Erschließung der geplanten Sporthalle, die neben der Schullnutzung auch dem Vereinssport zur Verfügung stehen soll. Des weiteren ist geplant, daß an die Helsingforser Straße südlich angrenzende Areal, wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt, nach der Entlassung aus der Planfeststellung (gegenwärtig noch Bahngelände) für eine Neuordnung und Neubebauung vorzusehen. Für diese geplante Neubebauung (Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe) muß die Erschließung ebenfalls gesichert werden. Es ist nicht zu erwarten, daß die Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße zu einer wesentlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen wird.

Nach Verkehrszählergebnissen ist davon auszugehen, daß das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen in den das B-Plangebiet unmittelbar umgebenden Straßen 5.000 bis 6.000 Kfz/24 h nicht übersteigt. Im übrigen besteht bereits heute die Möglichkeit die Warschauer Brücke auf direktem Wege über die Rüdersdorfer und Marchlewskistraße zu erreichen. Wie die o.g. Verkehrszählergebnisse belegen, wird von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht.

Bei dieser Einschätzung ist berücksichtigt, daß die wesentlichen Verkehrsströme -2/3 von ca. 12.000 Kfz - im Bereich der Rüdersdorfer Straße über die Wedekindstraße abfließen. Dieses Verkehrsaufkommen ist relativ gering. Die Immissionswerte liegen in diesem Bereich der Marchlewskistraße bei über 57,5 bis 60,0 dB(A). Andere Werte werden bei Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße ebenfalls nicht erwartet, so daß eine Beeinträchtigung des Unterrichtes durch Verkehrslärm nicht zu erwarten ist.

Bedingt durch das relativ geringe Verkehrsaufkommen kann auch davon ausgegangen werden, daß die vorhandene Immissionsbelastung für verkehrsbedingte Luftschadstoffe vorwiegend durch die im weiteren Umfeld verlaufenden Hauptverkehrsstraßen verursacht und hier im Wohngebiet als Hintergrundbelastung wirksam wird.

Diese innerstädtische Hintergrundbelastung ist in allen Wohngebieten im Innenstadtbereich gegeben.

Die Immissionsbelastung (als Hintergrundbelastung) durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe in innerstädtischen Wohngebieten, sofern sie nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße liegen, fällt in der Regel deutlich geringer aus als die Konzentrationswerte nach der 23. BImSchV.

Eine Gefährdung insbesondere jüngerer Schüler erscheint daher unbegründet, da das Gymnasium in der Regel von Kindern und Jugendlichen erst im Alter zwischen 12 bis 19 Jahren besucht wird.

Der Hauptzugang zum Schulgrundstück erfolgt gegenwärtig über die Marchlewskistraße, da die Schüler hauptsächlich aus den westlichen, nördlichen und östlichen Bereichen des Bezirkes kommen und der Baublock im Süden direkt an das Bahngelände grenzt. Durch den Bebauungsplan ist die Verlegung des Haupteingangs zurück in die Helsingforser Straße nicht zwingend erforderlich. Es besteht allerdings auch weiterhin diese Möglichkeit, da die Helsingforser Straße genau wie die den Baublock umgebenden Straßen als Tempo 30 - Zonen ausgewiesen ist und der geplante Abschnitt der verlängerten Helsingforser Straße ebenfalls als Tempo 30 - Zone ausgewiesen werden soll. Zusätzlich kann durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Gehwegvorstreckungen etc.) eine Geschwindigkeitsreduzierung durchgesetzt werden.

7. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(Lokale Agenda 21 / BürgerInnenbewegung)

Bei der Sicherung des Schulstandortes entsteht zusätzlich eine Straßenverbindung, die bisher dem Individualverkehr nicht zur Verfügung stand. Die Schaffung neuer Straßen schafft, so untergeordnet sie auch sein mag, neue Wege und Stellflächen für Kraftfahrzeuge und trägt damit zur Steigerung motorisierten Individualverkehrs bei. Ausgesprochenes Ziel der Senatsverwaltung ist ein Verhältnis des motorisierten Individualverkehrs zum öffentlichen Verkehr von 20:80 (ausgehend von einem Verhältnis von heute ca. 60:40) innerhalb des S-Bahn-Ringes. Jede Ausweitung des Straßenraums für den motorisierten Individualverkehr steht damit im Gegensatz zu den Zielen der Politik und muß verhindert werden. Aus diesem Grund sollte auf diese Verbindung in jedem Fall verzichtet werden.

Falls eine Erschließungsstraße für Grundstücke notwendig ist, ist diese nicht zu versiegeln, durch Schranken vor nichtautorisierter Nutzung zu schützen und es sollte darauf geachtet werden, daß keine neuen Stellflächen entstehen. Für die Schule läßt sich damit eine Lärmbelästigung vermeiden.

Abwägung

Es ist nicht zu erwarten, daß die Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße (Straßenabschnitt mit einer Länge von ca. 140 m) zur Steigerung des motorisierten Individualverkehrs führt. Der Neubau des Straßenabschnittes ist zur besseren Erschließung der geplanten Sporthalle, die auch für den Vereinssport zur Verfügung stehen soll, erforderlich. Außerdem ist langfristig die Entlassung von Teilbereichen des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bahngeländes aus der Planfeststellung vorgesehen, so daß wie im Flächennutzungsplan dargestellt, eine Neubebauung erfolgen kann. Mit der Neuordnung und Bebauung dieses Areals muß auch seine Erschließung gesichert werden. Somit wird kein Gelegenheitsverkehr sondern ein regelmäßiges Nutzungsbedürfnis durch Kraftfahrzeuge bestehen.

Da der Neubau des Straßenabschnittes Bestandteil der vorhandenen Netzstruktur von Straßen ist, sollte seine Ausbildung den vorhandenen Straßen angepaßt werden. Angestrebt wird auch eine einheitliche Gestaltung in Tempo 30 - Zonen (Leitlinien zur Verkehrsberuhigung in Berlin). Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planungsunterlage zum Straßenneubau kann die Möglichkeit ökologischer Befestigungen geprüft werden.

Da es sich bei dem Straßenneubau um öffentliches Straßenland handelt und wie erwähnt ein regelmäßiges Nutzungsbedürfnis nicht nur von Anwohnern bestehen wird, ist der Schutz vor nichtautorisierter Nutzung durch Beschränkung nicht möglich. Das Parken auf öffentlichem Straßenland kann nur ausgeschlossen werden, wenn dem gravierende öffentliche Interessen entgegenstehen. Das ist an diesem Standort nicht der Fall, zumal die geplante Sporthalle auch dem Vereinssport zur Verfügung stehen wird und die Fahrzeuge der Nutzer nicht in den angrenzenden Straßen der Wohngebiete abgestellt werden sollen.

8. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(81 Beteiligte)

Die Schüler des Dathe-Gymnasiums bzw. deren Eltern sprechen sich gegen den geplanten Weiterbau der Helsingforser Straße bis an die Rüdersdorfer Straße aus, da diese neue Verkehrsverbindung vermutlich zum schnelleren Erreichen der Warschauer Brücke

genutzt wird und es damit zu einer sehr starken Lärm- und Abgasbelastung sowie zu einer Gefährdung besonders jüngerer Schüler kommen könnte.

Die Notwendigkeit dieser Baumaßnahme wird nicht gesehen, da über die Torell- und Marchlewskistraße genügend Straßenverkehrsraum zur Verfügung steht (derzeit relativ gering befahren) und die Nachbarschaftsbebauung des Dathe-Gymnasiums, die den Straßenerweiterungsbau der Helsingforser Straße angeblich erforderlich macht, weder in der Planung noch in der Finanzierung feststeht.

Abwägung

Siehe Abwägung 6.

Bei Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan gab es Überlegungen, das künftige Straßenland (Wiederanbindung der Helsingforser Straße an die Rüdersdorfer Straße) nicht mit einzubeziehen, da das Bezirksamt Rückübertragungsansprüche für das Flurstück 155 (ehemals Straßenland) angemeldet hat und der Straßenneubau auch ohne Bebauungsplan umsetzbar wäre.

Die Beplanung des neuen erweiterten Schulstandortes machte allerdings die Aufnahme dieses ebenfalls neuen Straßenabschnittes erforderlich. Die am Anfang dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Bebauungsvariante sah die Bebauung der Flurstücke 155 und 205 mit einem Schulneubau und einer Sporthalle als „Blockrandbebauung“ direkt an der Grundstücksgrenze vor, da die alte Blockstruktur wieder aufgegriffen und die vorhandene, geschlossene Bauweise weitergeführt werden sollte. Eine Bebauung des Flurstücks 155 wäre ohne Straßenneubau nicht möglich.

Aufgrund sinkender Schülerzahlen wurde zwischenzeitlich auf den Schulneubau verzichtet. Ziel des Bebauungsplanes ist jetzt neben dem Neubau der Sporthalle die Einordnung dringend benötigter Sportfreiflächen.

Aufgrund einer vom Hochbauamt erarbeiteten Machbarkeitsstudie ist weiterhin vorgesehen, den Sporthallenneubau auf dem Flurstück 155, direkt an das Schulgebäude angrenzend, als „Blockrandbebauung“ zu errichten, da so der vorhandene Baumbestand erhalten und ein möglichst optimaler Sportfreiflächenbereich entstehen kann.

Für die Erschließung des südlich angrenzenden Areals ist der Neubau dieses Straßenabschnittes erst langfristig, nach Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung, von Bedeutung.

9. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(ein Beteiligter)

Gegen die Erweiterung des Schulstandortes und gegen den Sportanlagenbau bestehen keine Bedenken.

Eine Hochbebauung soll ausgeschlossen werden.

Abwägung

Die Erweiterung des Schulstandortes sowie der Neubau der Sportanlagen entspricht den Zielen des Bebauungsplanes.

Eine nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Hochbebauung soll bis auf den Sporthallenneubau ausgeschlossen werden. Nach einer Machbarkeitsstudie soll die Sporthalle als Blockrandbebauung an das vorhandene Schulgebäude anschließen. Eine weitere Ver-

dichtung des Schulstandortes ist nicht geplant, vielmehr sollen die vorhandenen Garagegebäude abgebrochen werden, so daß eine große zusammenhängende unbebaute Fläche entsteht.

Auf den dringend benötigten Sporthallenneubau, der hinsichtlich seiner geplanten Lage zu keiner Beeinträchtigung der Wohnbebauung führt, kann aufgrund des Hallendefizits nicht verzichtet werden.

Der Bebauungsplan wurde hauptsächlich aufgestellt um, neben dem Bedarf an ungedeckten Sportflächen, auch den Bedarf an gedeckten Sportflächen abzudecken.

10. Hinweise, Bedenken und Anregungen

(ein Beteiligter)

Die Helsingforser Straße soll auch als geplante Tempo 30 - Zone möglichst keine Durchgangsstraße werden. Zur Zeit nutzen jugendliche Fahrer aufgrund ihrer Abgeschlossenheit die Straße als „Teststrecke“ und verursachen Lärm.

Abwägung

Siehe Abwägung 6.

Die Helsingforser Straße soll auch nach ihrer Anbindung an die Rüdersdorfer Straße eine Anlieger- und Sammelstraße mit überwiegendem Anwohner-Ziel- und Quellverkehr bleiben und keine übergeordnete Straße mit Verbindungsfunktion werden.

Es wird nicht erwartet, daß durch die Aufgabe der Sackgassenausbildung ein erheblicher Durchgangsverkehr zur Warschauer Brücke einsetzt, da diese Möglichkeit bereits über die Rüdersdorfer Straße und Marchlewskistraße besteht. Wie Verkehrszählungen ergeben haben wird sie jedoch nicht genutzt. Mit der Aufgabe dieser Sackgassenfunktion und damit Abgeschlossenheit wird im übrigen den jugendlichen Fahrern die Möglichkeit genommen, die Helsingforser Straße als „Teststrecke“ zu nutzen.

Die Abwägung der Hinweise und Bedenken führten zur einer gerinen Änderung des Planinhaltes des Bebauungsplanes. Es wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“

Der Bebauungsplan lag erneut mit dieser aufgenommenen textlichen Festsetzung sowie mit den durch die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gegebenen Hinweisen zu Änderungen, öffentlich aus. Nach der erneuten öffentlichen Auswertung waren keine Änderungen der Ziele und des Planinhaltes erforderlich.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan V-42 soll die Bebaubarkeit einschließlich der zulässigen Nutzung regeln. Er bestimmt somit die rechtliche Qualität des Bodens. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen einer Bebaubarkeit der Grundstücke schaffen.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Artikel 5 des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das bisher geltende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um die §§ 8 a-c erweitert, so daß nunmehr nur noch auf der Ebene der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik und damit des Ausgleiches und Ersatzes zu erfolgen hat. Im § 8 a BNatSchG ist bestimmt, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplanes berücksichtigt werden müssen.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff nach § 8 a BNatSchG zu erwarten ist, ist das bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend.

Das Baurecht wäre in diesem Fall durch § 34 BauGB gegeben. Der Block 007 befindet 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 Eigenarten der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Baumaßnahme (Sporthalle) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfüllt die Kriterien für die Zulässigkeit gem. § 34 BauGB. Dies gilt insbesondere für Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Schulstandort weist eine wesentlich geringere Ausnutzung auf, als die Grundstücke im näheren Umfeld mit ihrer überwiegend gründerzeitlichen Bebauung. Auch die gewählte Bauweise (geschlossen) entspricht der örtlichen Bauweise angrenzender Blöcke mit ihren Gebäuden entlang der Straßenbegrenzung. Die Erschließung ist über das bisherige Schulgrundstück vorhanden.

Für den Fall der Neuerrichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken Helsingforser Straße 17/Pillauer Straße 4 (GRZ 0,6, GFZ 3,6 und 6 Vollgeschosse) und Helsingforser Straße 15 (GRZ 0,4, GFZ 2,5 und 6 Vollgeschosse) wären entsprechende Bauanträge gem. § 34 BauGB ebenfalls genehmigungsfähig, da sie die notwendigen Kriterien erfüllen.

Die Fläche des Flurstücks 154 ist durch die vorangegangenen Nutzungen als Straßenland und später als Vormontageplatz bereits versiegelt, so daß durch die Straßenneuplanung (der alte Straßenverlauf wird weitestgehend wiederhergestellt) kein Eingriff nach § 8 a BNatSchG hervorgerufen wird.

Auf die Bodenqualität hat der Bebauungsplan zudem positive Auswirkungen. Wie bereits unter Abschnitt II 4.2.2 „Belange des Naturschutzes“ erwähnt, werden derzeit versiegelte Flächen künftig unversiegelt angelegt werden.

Die über das Bodenschutzgutachten nachgewiesenen Bodenverunreinigungen werden beseitigt.

Damit stellen die im Bebauungsplan V-42 geplanten Maßnahmen kein Eingriff im Sinne des § 8a BNatschG dar.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Bei der Schulsporthalle sowie bei der Anordnung der Sportfreiflächen wird darauf geachtet, daß bei Betrieb der entsprechenden Sportanlage die Immissionswerte der 18. BImSchV - Sportstättenlärmschutzverordnung - unter Einrechnung der Geräuschemissionen aller Anlagen nicht überschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Sportlärm wird nicht erwartet, da die bauliche Ausführung so gestaltet werden kann, daß die Grenzwerte eingehalten werden können.

Eine Bewertung der Planungen für die Sportfreiflächen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (siehe Abschnitt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“) entsprechend der Sportstättenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) kommt zu dem Ergebnis, daß die einzelnen Sportbereiche aus Sicht des Lärmschutzes sinnvoll angeordnet sind. Die Errichtung des Sporthallenneubaus sowie die Anlage der Sportfreiflächen stellen eine wesentliche Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur dar und tragen somit allgemein zu einer Verbesserung der Lebensumstände im Bezirk bei.

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat am 13.12.1993 mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 257/93 die Aufstellung des Bebauungsplanes V-42 beschlossen.

2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1092/93 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 12.01.1994 über die Verfahrenseinleitung informiert.

3. Information über den Aufstellungsbeschluß

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1993 wurden die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Abt. II sowie für Verkehr und Betriebe, Abt. III über den Aufstellungsbeschluß informiert.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß des Bezirksamtes Friedrichshain von Berlin vom 13.12.1993 über die Aufstellung des Bebauungsplanes V-42 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 63 vom 30.12.1993 auf S. 3947 bekannt gegeben.

5. Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweise auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Am 13.12.1993 wurde vom Bezirksamt der Beschluß zur Bürgerbeteiligung, Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 257/93, getroffen.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 28.12.1994 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen: „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

6. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 fand in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 statt.

7. Änderungs- und Durchführungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 mit der Beschlußvorlage Nr.: 794/95 beschlossen, den Titel des Bebauungsplanentwurfes zu ändern und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

8. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 10/95 über die Änderung des Titels des Bebauungsplanentwurfes und das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt sowie über den Durchführungsbeschluß informiert.

9. Aufhebungs-, Änderungs- und Durchführungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 16.01.1996 mit der Beschlußvorlage Nr.: 25/96 beschlossen, den Bezirksamtsbeschluß vom 14.11.1995, Beschlußvorlage Nr.: 794/95 aufzuheben. Gleichzeitig wurde erneut die Änderung des Titels des Bebauungsplanentwurfes, die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

10. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 93/III über Aufhebung des Bezirksamtsbeschlusses vom 14.11.1995, Beschlußvorlage Nr.: 794/95 sowie über die erneute Änderung des Titels des Bebauungsplanentwurfes und das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt sowie über den Durchführungsbeschluß informiert.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.1996 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, bis zum 15.03.1996 eine Stellungnahme abzugeben und ihre Anregungen und Bedenken zu den Zielen und Zwecken der Planung darzulegen.

12. Einstufung als Verfahren gemäß § 4 a AGBauGB

Aufgrund des Schreibens der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abtl. II E, vom 2.1.1997 wird das Verfahren im weiteren nach § 4 a AGBauGB geführt.

13. Offenlegungsbeschluß

Das Bezirksamt hat am 29.07.1997 mit der Beschlußvorlage Nr. 421/97 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Änderung des Titels wurde ebenfalls beschlossen.

14. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 1215/97 am 13.08.1997 über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und über den Offenlegungsbeschluß informiert.

15. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. Oktober 1997 bis einschließlich 14. November 1997.

16. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 25.11.1997 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-42 mit Deckblatt und mit Begründung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 AG-BauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen (Beschlußvorlage Nr. 504/97).

17. Festsetzungsbeschluß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplanentwurf V-42 mit Deckblatt und mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-42 beschlossen (Drucksache 1478/III).

18. Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 10.12.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-42 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 16.12.1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen.

19. Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner außerordentlichen Sitzung am 18. Dezember 1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-42 als Rechtsverordnung zu erlassen (Beschluß Nr. 533/97).

20. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-42 wurde am 30.12.1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB), vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764)

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)

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die erforderlichen öffentlichen Maßnahmen werden Hoch- und Tief- bzw. Straßenbau sowie Anpflanzungen umfassen. Die absehbaren Hochbaumaßnahmen betreffen den Neubau der Sporthalle und der Sportfreiflächen.

Die Tief- und Straßenbaumaßnahmen erstrecken sich auf den Neubau des Straßenabschnitts der Helsingforser Straße sowie damit verbundenen Leitungsumverlegungen.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der gedeckten und ungedeckten Sportflächen wird der Abriß der Garagen erforderlich. Neben den Baukosten sind Kosten für den Erwerb der Flurstücke 205, 155 und 165 einzuplanen.

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahmen Sporthalle waren unter Kapitel 3730, Titel 70104 N mit 7.000 TDM im Entwurf der bezirklichen Investitionsplanung 1997-2001 enthalten, wurden aber aufgrund der Haushaltskonsolidierung gestrichen. Die Gesamtkosten sind somit nach 2001 erneut in die Investitionsplanung aufzunehmen.

Die Kosten für die Außenanlagen/Sportanlagen belaufen sich auf etwa 1.250 TDM. Darin enthalten sind die Kosten für den laut Bodengutachten notwendigen Bodenaustausch im Bereich dieser Flächen.

Die Kosten für den Abbruch der Garagen Marchlewskistraße/Rüdersdorfer Straße sowie die Tiefenenttrümmerung betragen ca. 535 TDM.

Für den Kauf der Grundstücke Marchlewskistraße 78 (Flurstück 165), Rüdersdorfer Straße 64-68 (Flurstück 205) sowie hinter Rüdersdorfer Straße 67,68 (Flurstück 155) sind nach gegenwärtigem Bodenrichtwert mindestens ca. 1.943 TDM erforderlich.

Die vorgenannten Kosten sind in die Investitionsplanung einzustellen.

Die erforderlichen Investitionen für den Straßenneubau (Verlängerung der Helsingforser Straße) sind nicht in der Investitionsplanung des Bezirkes enthalten. Sie sind zu einem späteren Zeitpunkt zu berücksichtigen und in die künftige Investitionsplanung einzustellen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß sich die Finanzierung über einen längeren Zeitraum erstrecken wird.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine
Aufgestellt:

Berlin, den November 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Albinus - Kloss
Bezirksstadträtin
Abt. Bau- und Wohnungswesen

Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanungsamt