

Vorsteher der BVV
Herrn Groos

1. Zwischenbericht

**Beschluss- Nr. 0801/45/16 (Drs. Nr.: VII/1237) der Sitzung der
Bezirksverordnetenversammlung Treptow- Köpenick am 28.04.2016**

Betr.: Bebauungsplan Funkwerk

In der o.g. Sitzung wurde folgender Beschluss gefasst:

Das Bezirksamt wird ersucht, Stellungnahmen, die es nach der Übernahme des Bebauungsplans „Funkwerk“ durch den Senat als Träger öffentlicher Belange abgibt, vorher dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Tiefbau zur Kenntnisnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrsplanung, die städtebaulichen Verträge zur Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie für die Vorstellungen zum Wohnungsbau.

Zu o.g. Beschluss ergeht folgender 1. Zwischenbericht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand ab 25.11.2016 statt. Das Bezirksamt hat dazu am 16.01.2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Grundlagen

Vor der Übernahme der Planung durch SenStadtUm lag ein abgestimmtes Konzept (Bebauung/Erschließung) für den Geltungsbereich vor (Januar 2016, s. Schalltechnische Untersuchung, Abb. 23 auf S. 15). Konsens gab es bezüglich der Prämisse, dass es 2 voneinander getrennte Erschließungssysteme für das Plangebiet geben soll mit dem Ziel der Verhinderung von Durchfahrtsverkehr durch das Gebiet und von Schleichverkehren durch den denkmalgeschützten Kietz und die Gartenstraße.

Der vorgelegte B-Plan-Entwurf weicht erheblich von diesem abgestimmten Konzept ab. Das betrifft insbesondere die Erschließung.

Aus der Sicht des Bezirkes ist keine öffentlich nutzbare Durchfahrungsmöglichkeit zwischen nördlichem und südlichem Gebiet zu ermöglichen. Ausgenommen davon sind Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.

Weitere prägnante Abweichungen gegenüber dem abgestimmten Konzept sind die Lage der Kita und des Quartiersplatzes einschließlich öffentlichem Kinderspielplatz und das Fehlen des geplanten Parkhauses.

Das Verkehrsgutachten und die Schalltechnische Untersuchung sind jeweils auf der Grundlage unterschiedlicher Bebauungs- und Erschließungskonzepte erstellt, von denen wiederum keins dem vorgelegten B-Plan-Entwurf entspricht. Die Gutachten sind in Übereinstimmung zu bringen.

Nicht nachvollziehbar sind die Angaben zu der möglichen Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Die im Verkehrsgutachten genannten 760 WE + Seniorenwohnen können bezogen auf das offensichtlich veränderte (aber nicht vorgestellte) städtebauliche Konzept nicht zutreffend sein. Da die Anteile an den Bauflächen im B-Plan-Entwurf nunmehr deutlich höher sind, ist entsprechend davon auszugehen, dass sich auch die mögliche Wohnungsanzahl erhöhen wird. Hier ist eine

nachvollziehbare Flächenbilanz erforderlich. Auf dieser Grundlage ist das Verkehrsgutachten zu überarbeiten und die Machbarkeit nachzuweisen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Seniorenwohnen nach der Art der Nutzung eindeutig zur Wohnnutzung zählt. Da eine Festsetzung „Seniorenwohnen“ nicht erfolgen kann, ist in der Folge jegliche Wohnnutzung zulässig und daher in den Gutachten zu berücksichtigen, ein Abzug ist nicht akzeptabel. Die Auswirkungen der gesamten prognostizierten Wohnnutzung auf Verkehr und Infrastruktur sind insgesamt zu berücksichtigen.

Es wird im Text mehrfach auf einen städtebaulichen Entwurf Bezug genommen, der jedoch den Unterlagen nicht beigelegt ist. Die in dem Zusammenhang gelegentlich erwähnten gestalterischen oder grünordnerischen Elemente finden sich noch nicht in den Festsetzungen des Vorentwurfes wieder, so dass gegenwärtig freiraumplanerische Regelungen fast vollständig fehlen. Stattdessen wird darauf verwiesen, dass grünordnerische Festsetzungen im weiteren Verfahren konzipiert werden. Dieser Ansatz kann aus landschaftsplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden. Er verkennt, dass nachhaltiger Städtebau, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern zu können, landschaftsplanerische wie umweltrelevante Belange von Anfang an berücksichtigen muss, da diese - ebenso wie andere - Flächenansprüche erzeugen und ggf. Einfluss auf den Entwurf nehmen müssen. Grünordnerische Festsetzungen ergeben sich nicht allein aus dem Erfordernis zur Kompensation von Eingriffen sondern auch aus rein städtebaulichen Gründen.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird mit den günstigen vorgefundenen Bedingungen gerechtfertigt. Damit diese Bedingungen weiterhin günstig erhalten werden, muss der Plan die aus ihm heraus erzeugten Bedarfe abdecken, damit nicht neue Missstände oder Mängel erzeugt werden.

Inhaltliche Stellungnahme zur Begründung

Geltungsbereichsbezeichnung

Die Geltungsbereichsbeschreibung in der Planzeichnung ist wie folgt zu korrigieren: „... für die Grundstücke Charlottenstraße 1, Wendenschloßstraße 142 und 152/174 ...“.

Planzeichnung: Die Flurstücksnummer 3185 (Langer See (Dahme)) ist historisch und durch die aktuelle Flurstücksnummer 3196 zu ersetzen.

Hinweis: bitte durchgehend in der Begründung die korrekte Schreibweise „Wendenschloßstraße“ (nicht Wendenschloss) verwenden

S.4 I.1 Anlass und Erfordernis der Planung

1. Abs./Satz 1: *Der Ortsteil ist Köpenick, die Ortslage Kietzer Feld* (gem. LOR: 090413 = BZR Köpenick Süd)

S.5 I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

1. Abs./Satz 1: ggf. Präzisierung um die *die Ortslage Kietzer Feld* (gem. LOR: 090413 = BZR Köpenick Süd)

1. Abs./2. und 3. Satz:

Umformulierung bzw. Ergänzung im Hinblick auf die Einzelhandelsproblematik. Hier sollten die bezirklichen Zentren im Umfeld Erwähnung finden:

Das Bezirkszentrum (*Ortsteilzentrum Köpenicker Altstadt*)... Die Entfernung zum Einzelhandelsschwerpunkt am S-Bhf. Köpenick (*Hauptzentrum Bahnhofstraße*) beträgt..., *zu den Nahversorgungszentren Wendenschloßstraße und Allende I sind es rd. 800 m bzw. 600 m* (Luftlinie).

S. 6 I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

In räumlicher Nähe des Geltungsbereiches des B-Plans 9-50 befinden sich ein Denkmalensemble und eine Denkmalgesamtanlage, die ggf. von den Festsetzungen des B-Planes betroffen sind. Beide Bereiche werden in den Aussagen unter I.2.3 derzeit nicht erwähnt. Die diesbezüglichen Abschnitte sind dahingehend zu ergänzen:

Das nähere Umfeld ist in nördliche Richtung durch die Kietzer Vorstadt geprägt. Es ist dort eine kleinteilige historische Mischung aus dörflicher und gründerzeitlicher Bebauung vorzufinden, die

als „Ensemble Köpenicker Kietz“ unter Denkmalschutz steht und unter der Obj.Nr. 09095808 in der Denkmalliste des Landes Berlin geführt wird.

...

Nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der Charlottenstraße befindet sich ein Straßenbahnbetriebshof, der als „Gesamtanlage Straßenbahndepot“ unter Denkmalschutz steht und unter der Obj.Nr. 09045787 in der Denkmalliste des Landes Berlin geführt wird.

Bebauungsplan 9-57, „Marienhain“ /GVBl. 71. Jahrgang, Nr. 22 vom 24. Oktober 2015): an der Wendenschloßstraße ist geschlossene Bauweise festgesetzt

S. 9 I.2.7 Denkmalschutz

Hier findet sich der Hinweis auf das historische Straßenbahndepot und einen Stolperstein in der Wendenschloßstraße.

Die Aussage: „Das Ensemble steht als Baudenkmal (Objektnummer: 09045787) unter Denkmalschutz.“ ist so nicht korrekt.

Es handelt sich weder um ein Ensemble noch um ein einzelnes Baudenkmal. Das Straßenbahndepot steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück verschiedene Bestandsbauten, deren Denkmalwert bisher nicht geprüft wurde. Dazu gehört u.a. die sog. „Halle“ neben dem als zu erhalten dargestellten „Turm“. Bei der sog. Halle handelt es sich wahrscheinlich (aktuell keine Bauforschung vorhanden) um eine Werkstatt und ein Sozialgebäude aus der Errichtungszeit des Linoleumwerkes zum Ende des 19. Jh., welche durch die verschiedenen Nutzer des Geländes Umbauten im Innenbereich und an der Fassade erfuhren.

Da „Halle“ und Turm ortsbildprägend und die einzigen verbliebenen Zeugen der ursprünglichen Fabriknutzung sind, greifen ggf. die Denkmalwertkriterien der städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Relevanz (§ 2 DSchG Bln). Die in den Planunterlagen dargestellte Erhaltung des Turmes wird begrüßt. Der Abbruch der „Halle“ sollte unter diesem Gesichtspunkt noch einmal geprüft werden, eine allgemeine Aussage (wie auf S. 43 getroffen), dass die Halle nicht erhaltenswert sei (auf Grund welcher Kriterien?), ist nicht ausreichend, da die Denkmaleigenschaft von Objekten im Land Berlin nicht von der Eintragung in der Denkmalliste abhängig ist - es handelt sich hier um das System des nachrichtlichen Denkmalverzeichnisses (DSchG Berlin § 4).

Im Übrigen ist ein Stolperstein kein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzrechtes sondern ein Gedenkort, der jedoch selbst nicht unter Denkmalschutz steht. Ggf. sollte auf die Erwähnung des Stolpersteins gänzlich verzichtet werden.

S. 11 I.3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin

Bei Biotop- und Artenschutz ergänzen:

Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt

Naturhaushalt /Umweltschutz:

Das Plangebiet befindet sich nicht im Vorranggebiet Klimaschutz (möglicherweise wurde die alte Ausgabe LaPro verwendet?) Der Abschnitt ist zu aktualisieren.

Bei Erholung und Freiraumnutzung ergänzen:

Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen auf den Gebieten außerhalb von Wohnquartieren

Für die Umnutzungsbereiche:

Anlage zusammenhängender Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),

Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,

Anbindung /Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen sowie entsprechende Maßnahmenbündel für sonstige Siedlungsgebiete

S. 13 I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

StEP Zentren 3:

Die Ausführungen zum Thema sollten nochmals überlegt werden, da sie der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung dieser Planungsebenen nur ungenügend Rechnung tragen. Diese besteht vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträg-

lichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem, wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/ funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt.

Neben der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen soll die Beurteilung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten im Mittelpunkt stehen. Um daher die städtebauliche Integration und gestalterische Aufwertung künftiger Einzelhandelsansiedlungen zu ermöglichen, wurden städtebauliche Anforderungen i.S. einer Leitlinie für Qualitätskriterien formuliert sowie Prüfkriterien für Ansiedlungsbegehren benannt.

Insgesamt bedarf es zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien es einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage außerhalb der Zentrenkulisse kein Bestandteil der Darstellung des STEP Zentren 3.

S.14 StEP Klima

Der Absatz ist inhaltlich zu überarbeiten. Dem Gebiet kann kein prioritärer Handlungsbedarf im Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen zugesprochen werden, weil es keine Grün – oder Freifläche darstellt. Die Interpretation in der Analysekarte Grün- und Freiflächen ist m.E. nach aus diesem Grunde ebenfalls falsch. Hier wird auf die Empfindlichkeit der Stadtbäume im Siedlungsraum Bezug genommen, die im Plangebiet potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer sind. Unbedingt zu ergänzen sind die Aussagen der Analysekarte und des Maßnahmenplans Gewässerqualität und Starkregen. Das Gebiet befindet sich im Handlungsraum Trennsystem und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Dahme gilt als stark belastetes Gewässer. Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist auszuweiten.

Der STEP Klima KONKRET ist bezogen auf seine Aussagen zum Strukturtyp des Plangebiets zu ergänzen ebenso wie die Planungshinweise des Umweltatlases zum Stadtklima.

Hier ist im weiteren Verfahren die aktuelle Anpassung, StEP Klima KONKRET – Klimaanpassung in der wachsenden Stadt (Juni 2016) – inhaltlich in Bezug auf die Baustruktur und Ausgestaltung von konkreten ortbezogenen Vorgaben zu berücksichtigen. Die thermische Situation im Plangebiet ist laut Planungshinweiskarte des Umweltatlases ungünstig. Es gibt einen Wärmeinseleffekt. Das Gebiet profitiert aber von der Kaltlufteinwirkung aus den großflächigen Waldgebieten im Osten. Entlang der Dahme verläuft eine Luftleit- und Ventilationsbahn. Demnach sollte mit der Baukörperstellung der künftigen Bebauung darauf geachtet werden, diese positiven Effekte nicht zu behindern sondern zu nutzen. Ebenfalls wichtig ist es, den Anteil an Begrünung zu erhöhen. Dies liegt im Interesse des Plangebiets selbst sowie der umgebenden Bebauung. (Weitere Hinweise siehe STEP Klima KONKRET)

Dem Text fehlen Aussagen zum Thema Niederschlagsentwässerung völlig. Unter Beachtung der Vorgaben aus dem Berliner Wassergesetz und übergeordneten Planungen (STEP Klima/Klima KONKRET) sind planerische Vorkehrungen zu Niederschlagsrückhaltung und -versickerung zu treffen. Diese erfordern Flächen im Plangebiet und Überlegungen an den Gebäuden selbst.

S.15 I.3.6. bezirkliche Planungen

Hier fehlen inhaltliche Aussagen zu bezirklichen Planungen, die von Relevanz für das Plangebiet und auch für die Begründung sind, wie u.a. Einzelhandel (S. 47), Radverkehr und Infrastruktur, diese sollten daher gemäß der üblichen Praxis entsprechend eingeführt werden:

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow- Köpenick

Der Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (BA-Beschluss 470/16/ BVV Beschluss 0899/48/16). Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung gerade großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf bestehende Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren.

Zudem soll die fußläufige Grundversorgung für die Bevölkerung gesichert werden. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 - Teilplan der BEP

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/ 2011 vom 5. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Gemäß dieses Konzeptes führt entlang der Wendenschloßstraße und der Charlottenstraße eine Hauptroute des bezirklichen Radverkehrs. Über diese Hauptroute wird auch der übergeordnete Dahme-Radweg geführt.

Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick

Hier sollte die korrekte Bezeichnung und der Hinweis ergänzt werden, dass es sich um eine Bereichsentwicklungsplanung handelt, die Relevanz für die Entwicklung der B-Planüberlegungen hat.

Infrastrukturkonzept 2015 - Bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick

Das Bezirksamt hat die 10 Grundsätze des „Infrastrukturkonzeptes 2015 - Bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick“ -als Steuerungs- und Handlungsinstrument für die Infrastruktursicherung für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen (BA-Beschluss 459/2016). Das „Infrastrukturkonzept 2015“ stellt eine Vertiefung und Ergänzung zum bezirklichen Entwicklungskonzept Wohnen dar.

Der Bezirk zählt zu den am schnellsten wachsenden Berliner Bezirken. Die Einwohnerzahlen nehmen nicht nur aufgrund der derzeit großen Zahl an realisierten Wohnungen zu.

Auch künftig ist mit einer weiter steigenden Bevölkerungszahl zu rechnen, da der Bezirk über eine große Anzahl an Wohnbaupotenzialflächen verfügt, für die bereits etliche Wohnbauprojekte in Planung und Umsetzung sind.

Mit dem Zuwachs an Wohnraum entstehen erhebliche zusätzliche Bedarfe an sozialer, kultureller und grüner Infrastruktur. Der Abgleich der realen Bevölkerungsentwicklung mit dem prognostizierten Zuwachs zeigt, dass bereits kurzfristig in einigen Prognoseräumen des Bezirks ein höherer Infrastrukturbedarf als erwartet besteht.

Für die Handlungs- und Flächenbedarfe der einzelnen Fachämter wird daher mit den 10 Grundsätzen eine integrierte, d.h. ämterübergreifende Strategie geschaffen. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die zusätzlichen Flächenerfordernisse der einzelnen Infrastrukturarten.

Auf Grundlage der umfassenden Analyse wurden die jeweiligen Handlungsbedarfe nach zeitlicher und räumlicher Priorität dargestellt und Maßnahmen bezüglich der Flächensicherung zur Deckung der verschiedenen Infrastrukturbedarfe aufgezeigt.

Für ausgewählte Infrastrukturarten (Kita, Grundschule, wohnungsnahes Grün) sind auch räumliche Schwerpunktbereiche und damit prioritäre Handlungsräume in den drei verschiedenen Zeitfenstern (2016, 2020, 2025) ablesbar.

Angesichts knapper Flächenverfügbarkeit hat bei nachweislichem Bedarf die Flächensicherung für Infrastruktur Vorrang vor anderen Entwicklungen. Hierbei steht die Entwicklung für Grundschulen vor anderen Infrastrukturarten im Fokus.

Um Synergien zu nutzen, sind bei der Entwicklung/Qualifizierung die Standorte multifunktional auszurichten.

Diese Anforderungen sind bei der Entwicklung des Plangebiets beachtlich, der sich aus dem Vorhaben ergebende Infrastrukturbedarf ist entsprechend am Standort auch räumlich zu berücksichtigen.

S. 19 II.I Umweltbericht Einleitung

Es wird darum gebeten, die Methodik der Umweltprüfung darzulegen.

Bei Bestandsaufnahme und Bewertung des Lärms ist auch auf den Lärm auf der Bundeswasserstraße einzugehen.

Bei den Schutzgütern Boden und Klima wurden offenbar veraltete Angaben des Umweltatlases verwendet. Die Aussagen müssen aktualisiert werden.

Hinweis:

Im Absatz "Untersuchungsraum" ist die Flurstücksbezeichnung 3198 in 3196 und die Grundstücksbezeichnung entsprechend der korrigiertem Geltungsbereichsbeschreibung zu berichtigen.

S. 25 II.1.2.5 (Rechtsgrundlagen Umweltbericht, hier) Immissionsschutz

Unter der Überschrift Immissionsschutz wird ausschließlich die Lärminderungsplanung abgearbeitet. Es fehlt der § 50 BImSchG Trennungsgrundsatz bzgl. Sportplatz und Straßenbahndepot.

S. 28 II.2.1.1 und S. 36 II.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch...

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen, hier Lärm auf Mensch, bleibt deutlich hinter den üblichen Standards zurück. Ich gehe davon aus, dass hier im Zuge des weiteren Verfahrens weitere Angaben ergänzt werden.

S. 35 II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In die avisierte Ergänzung ist das „Ensemble Köpenicker Kietz (Obj.Nr. 09095808)“ aufzunehmen, da im Ergebnis verkehrsplanerischer Festsetzungen auch hier ggf. Denkmalbelange betroffen sind.

S 38 II.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der dargestellte Abbruch der „Halle“ beeinträchtigt das Ortsbild im Hinblick auf den Verlust ortsgeschichtlicher „land marks“.

S. 38 II.2.2.7 Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Aussage: „Von den geplanten Nutzungsarten selbst gehen jedoch keine Auswirkungen auf vorhandene Denkmäler aus.“ kann nicht zugestimmt werden.

Die geplante Nutzung als WA und MI stellt in Form heranrückender Wohnbebauung eine Konkurrenz zur Nutzung des denkmalgeschützten Straßenbahndepots als Lärm emittierender Betriebshof der BVG dar. Da jedoch die Nutzung des Straßenbahndepots als Betriebshof der BVG Denkmalerhalt und Denkmalvermittlung ganz wesentlich unterstützt, da es sich hier um eine optimale, weil artgleiche, Nutzung für das denkmalgeschützte Straßenbahndepot handelt, sind in den B-Plan Festsetzungen aufzunehmen, welche die Weiternutzung des Betriebshofes sicherstellen. Es kann von hier aus nicht mit Bestimmtheit festgestellt werden, ob die textliche Festsetzung Nr. 8 dazu ausreicht.

Die durch die geplante Nutzung als WA und MI mit hoher Wahrscheinlichkeit entstehenden Schleichverkehre über die durch das denkmalgeschützte „Ensemble Köpenicker Kietz“ verlaufende Straße „Kietz“ beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im Kietz wesentlich und führen zu erhöhter Lärmbelästigung für die Bewohner des Denkmalensembles, da hier aus Gründen der Sicherung des Erscheinungsbildes des Denkmals Kopfsteinpflaster verlegt ist, dessen Austausch nicht genehmigungsfähig ist.

Die Verkehrsuntersuchung „Kietz/Wendenschloßstraße, Sanierungsgebiet Köpenick Altstadt/Kietz Vorstadt“ durch Büro GIP vom Dezember 2006 erscheint in ihren Ergebnissen und Lösungsmöglichkeiten auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen der letzten 10 Jahre in den Bereichen Wendenschloß und Kietzer Feld nicht mehr aktuell und zeitgemäß.

Es wird empfohlen, eine aktuelle Verkehrsuntersuchung im Straßenzug Kietz durchführen zu lassen, um den Umgang mit vermuteten Verkehrszunahmen im B-Planverfahren berücksichtigen zu können und die Straße „Kietz“ von Schleichverkehren im größeren Maßstab frei zu halten.

S. 43 III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

In der Planzeichnung ist nur eine Fläche als öffentlicher Spielplatz festgesetzt, in der Begründung ist die Rede von mehreren Spielplätzen. Dieser Widerspruch ist aufzulösen.

Die Festsetzung des Wegerechtes entlang des Dahmeufers entspricht den übergeordneten freiraumplanerischen Zielen. Dem fehlt jedoch der Zusatz im Plan, dass dies für die Allgemeinheit gelten soll.

Der Abstand von Baulinien zur Uferkante, der stellenweise nur 9 m beträgt, ist der Bedeutung eines übergeordneten Grünzugs (siehe Darstellung FNP und LaPro) nicht angemessen. Sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes wie auch der Erholungsfunktion darf der Bereich nicht nur auf eine reine Wegeverbindung reduziert werden. Laut LaPro Berlin sollen Grünzüge grundsätzlich mindestens 30 bis 40m breit sein, da sie jeweils mehrere Funktionen gleichzeitig erfüllen sollen. Die bezirkliche Uferkonzeption (Teilplan der BEP), die diese Ziele auf bezirklicher Ebene konkretisiert, geht in diesem Abschnitt von einem mindestens 15 m breiten Grünzug aus. Erfahrungsgemäß bergen dicht an Wohnnutzung verlaufende Uferwege außerdem Konflikte mit den Anwohnern.

Des Weiteren sind aber auch Wege und Sichtachsen in Ost-West-Richtung des Plangebiets vorzusehen, um die Erlebbarkeit der Wasserlage bis in die benachbarten Bereiche des Ufers hinein wirksam werden zu lassen (Leitlinie Nr. 7 Planwerk Südostraum Berlin 2009). Auch weitere Wegebeziehungen für Fußgänger innerhalb des Gebietes in Nord-Süd-Richtung sind wünschenswert. Sie tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei, da sie die kürzere Erreichbarkeit des Ufers und der anderen Aufenthaltsbereiche sichern. Dieser Aspekt ist planerisch in Verbindung mit Punkt 1 zu kombinieren.

Der Uferweg ist nach dem Planentwurf nicht erschlossen. Eine Erschließung über den vorhandenen Spielplatz Gartenstraße 74 und über den Quartiersplatz/geplanten öffentlichen Spielplatz ist nicht mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz vereinbar. Die Erschließung des Uferweges ist eindeutig öffentlich bzw. durch Flächen mit Geh- und Radfahrrechten für die Allgemeinheit zu regeln.

Anschlüsse an die geplante Uferwegeverbindung sind im Norden wie im Süden in der vorgesehenen Lage nicht möglich. Der Verlauf des Weges ist den bestehenden Gegebenheiten anzupassen. Im Norden sollte daher eine Verschwenkung in Richtung Osten erfolgen, so dass der neue Weg um den bestehenden Spielplatz seitlich herum geführt wird und in Höhe der Karlstraße auf die Charlottenstraße trifft. Bestehende Spielplatzfläche kann nicht für die Fortsetzung des Wegs in Anspruch genommen werden.

Im Süden fehlt eine rechtlich gesicherte Möglichkeit des Wegeanschlusses am Ufer. Der Weg trifft hier auf private Flächen. Es ist fraglich, ob eine vertragliche Regelung hier zu einer Lösung führen könnte. Die Fortsetzung des Weges über das landeseigene Grundstück des Sportplatzes scheint ebenfalls nicht möglich, da die erforderliche Fläche fehlt. In Verbindung mit der Weiterführung auf dem Flurstück 8 südlich des Sportplatzes wäre dies zwar erstrebenswert, scheint aber aus dem Plangebiet heraus nicht regelbar. Im Sinne der Freiraumvernetzung muss daher ein Wegeanschluss im Süden des Plangebiets auch in Richtung Osten bis zur Wendenschloßstraße erfolgen.

Sollte die Planung vorsehen, die vorhandene Fernwärmeleitung sowie die Pappelreihe im Süden des Plangebietes zu sichern, kann diese Wegeverbindung hier eingeordnet werden. Die Baugrenze ist dann jedoch möglicherweise etwas in Richtung Norden zu verschieben, da ansonsten der Baumerhalt nicht realistisch ist.

In der zu erarbeitenden Flächenbilanz ist zu berücksichtigen, dass ausreichende öffentliche Spielflächen bezogen auf die prognostizierte Einwohnerzahl nachgewiesen werden. Die Größe für den geplanten öffentlichen Spielplatz ist in Abhängigkeit von prognostizierter Einwohneranzahl im Plangebiet festzulegen (Richtwert Flächenbedarf 1 m²/EW zuzüglich 50 % Begleitgrün).

Die Lage der Kita direkt neben der Stellplatzanlage des Nahversorgers ist wegen der in der Schalltechnischen Untersuchung erläuterten Konfliktrichtigkeit nochmals zu prüfen.

Aussagen zur Funktion des angedachten Quartiersplatzes fehlen vollständig, die Zweckbestimmung ist festzulegen. Es sind Regelungen zur Erschließung des WA 4 zu treffen.

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

III.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Zunächst wird als Planungsziel die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets zur Vermeidung von Monostrukturen angegeben. Dann werden allerdings Einzelhandelsgeschäfte in Gänze ausgeschlossen. Dies wird mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept begründet. Das ZEHK stellt sich jedoch nicht den kleinen, der Versorgung eines Gebiets dienenden Läden wie Bäcker oder Kiosk entgegen. Diese sogenannten Convenience-Stores sollten aus Sicht des Bezirks nicht ausgeschlossen werden, sondern ausnahmsweise ermöglicht werden, um das Ziel lebendige Wohnquartiere zu schaffen nicht zu konterkarieren.

III.3.1.2 Mischgebiete

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, alle unmittelbar an die Wendenschloßstraße grenzenden Baugebiete als Mischgebiete festzusetzen. Erfahrungsgemäß ist die Realisierung von Mischgebieten oftmals problembehaftet. Der Anspruch auf Erhalt des Gebietscharakters verursacht insbesondere auf unbebauten Grundstücken sogenannte „Windhundrennen“, das zumeist wenig mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu tun hat.

Die Umsetzbarkeit der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ist zu prüfen. Mischgebiete dienen dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Wesensart eines Mischgebiets ist die Gleichrangigkeit beider Nutzungsarten. Das Baugesetzbuch enthält keine Rechtsgrundlage, die es ermöglicht, das Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung zu einem Mischgebiet zu steuern (VGH BW, Urteil vom 18.08.2000, 8 S 793/00). Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass ab einem Mischungsverhältnis von 60/40 der Gebietscharakter eines Mischgebietes kippt. Die unbelegte Behauptung in der Begründung, der Gebietscharakter sei auch bei einem Mischungsverhältnis von 70/30 noch gegeben, ist falsch. Ein bereits bei der Planung unausgewogenes Mischungsverhältnis kann nicht die Grundlage für die Festsetzung eines Mischgebietes sein. Eine solche Planung trägt das Bezirksamt nicht mit. In diesem Zusammenhang wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass „Seniorenwohnen“ nicht zu den gewerblichen Nutzungen zählt sondern eindeutig der Wohnnutzung zuzurechnen ist.

Die Überlegung, den Abriss des südlich des achtgeschossigen Bürogebäudes derzeit leerstehenden Bürogebäudes (MI 2) zugunsten eines reinen Wohnens entspricht nicht der Intention von Mischgebieten. Schon hier zeigt sich die Problematik der Ausweisung von Mischgebieten, dass i.d.R. die Nutzungsmischung in der Praxis nicht tragfähig bzw. mangels Angebot kaum umsetzbar ist. Auch die angezeigte Überlegung, das ehemalige Verwaltungsgebäude des Funkwerks (MI 4) einer Umnutzung zum Seniorenwohnen (nach der Art der Nutzung also Wohnen) zuzuführen und durch Wohnnutzung zu ergänzen, also ohne gewerblichen Anteil, ist mit der Ausrichtung eines Mischgebiets nicht vereinbar. Die unter Abs. 3 angeführte Überlegung zu Mischungsverhältnissen ist nicht praktikabel, da hier einzelnen Mischgebieten eine reine Wohnnutzung zugeordnet ist bzw. das MI 1 ggf. reine Büronutzung aufweist.

Für die südlich geplanten Mischgebiete MI 4 und MI 5 sollte geprüft werden, ob hier nicht eher eine Wohngebietsausweisung unter Berücksichtigung der Bewältigung möglicher Immissionskonflikte angezeigt wäre. In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen; außerdem Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausschlussregelungen wären möglich. Das städtebauliche Ziel, an dieser Stelle Wohnnutzungen anzusiedeln und gleichzeitig, um Monostrukturen zu vermeiden, in einem gewissen Umfang eine Mischung mit anderen Nutzungen zu ermöglichen, wäre auch hiermit erreichbar.

Der vorhandene Nahversorger soll im Bestand entsprechend der geplanten Ausweisungen in die Planung einbezogen werden. Die geplanten Festsetzungen im Mischgebiet MI 3 sind dafür jedoch nicht geeignet, da eine Einzelhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von 1500 m² schon zu den großflächigen Verkaufseinrichtungen zählt und daher im Mischgebiet nicht zulässig ist. Außerdem ist eine Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil danach auch nicht gegeben. Unabhängig davon sollte aus bezirklicher Sicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung an diesem Standort ermöglicht werden, beispielsweise durch ein mehrgeschossiges Gebäude mit Funktionsunterlagerung. Die langfristige Festsetzung einer nur eingeschossigen Bebauung ist in diesem Kontext auch städtebaulich nicht zufriedenstellend.

Nach den bislang bekannten Konzeptionen der Grundstückseigentümer soll im MI 5 eine Parkgarage angeordnet werden. Eine solche ausschließliche Nutzung ist ebenfalls nicht mit dem Gebietscharakter eines MI zu vereinbaren. Nach dem in der Begründung als vorliegend angeführten, jedoch nicht vorgestellten, städtebaulichen Konzept sollen hier ein Wohngebäude und ein gewerblich genutztes Gebäude entstehen. Schon auf Grund der Konfliktlage mit dem Heizkraftwerk und dem Sportplatz ist hier auf eine Wohnnutzung entweder zu verzichten oder es sind von vornherein Festsetzungen zu treffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Die Ausweisung eines Mischgebietes allein um die Anforderungen bezüglich des

Immissionsschutzes herabzusetzen, ist nicht akzeptabel (Etikettenschwindel). Insofern war hier die Intention der Errichtung einer mehrgeschossigen Parkgarage, die neben der Sicherung des Stellplatzbedarfs auch der Abschirmung von Immissionen dienen würde, folgerichtig. Die Festsetzungen sind dringend zu überarbeiten.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Bürogebäude im MI 1 hat im Bestand max. 7 Geschosse.

Im WA 1 und MI 4 sind für die zulässige Geschossigkeit Mindest- und Höchstmaße vorgesehen. Warum eine Mindestgeschossigkeit festgesetzt werden soll, ist nicht begründet. Wenn wichtige städtebauliche Gründe dafür nicht vorliegen, sollte auf diese Festsetzung verzichtet werden. Es erschließt sich nicht, warum sind im MI 4 mindestens 5 Geschosse (das vorhandene Verwaltungsgebäude ist 4-geschossig) und maximal 6 Vollgeschosse vorgesehen (hinter dem vorhandenen Viergeschossiger und in Nachbarschaft 5-geschossiger geplanter Bebauung)?

Für das MI 3 sollte eine städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Es ist eindeutig zu benennen, für welche Anlagen die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO gelten sollen.

Textliche Festsetzung Nr. 4: ist zu präzisieren, da sie nur für WA 1 und MI 4 zutreffend ist.

S. 54 III.3.4 Verkehrsflächen, Erschließung sowie zur verkehrstechnischen Untersuchung (VTU)

1. Das Vorliegen einer Verkehrsuntersuchung bereits zum Verfahrensstand der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist grundsätzlich positiv zu werten.
2. Jedoch ist festzustellen, dass die übergebenen Unterlagen in ihren Aussagen zur verkehrlichen Erschließung nicht übereinstimmen. Die Planung ist in Übereinstimmung zu bringen. Der Planentwurf stellt eine öffentliche Erschließungsstraße zwischen Charlottenstraße und Wendenschloßstraße mit einer Straßenraumbreite von 12,50 m bzw. 14,50 m dar. Gemäß VTU soll es jedoch keine durchgängige Verbindung zwischen den Anbindungen 1 (an die Charlottenstraße) und Anbindung 2 (an die Wendenschloßstraße) geben. Seitens des Bezirksamtes wird der Ansatz aus der VTU präferiert. Der durchgehende Verkehr zwischen Charlottenstraße und Wendenschloßstraße ist sowohl baulich als auch durch B-Plan-Festsetzung zu unterbinden.
3. Die erforderliche Straßenraumbreite, Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist im weiteren Verfahren mit dem SGA, FB Tief sowie der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Für ausreichend Parkraum, auch straßenbegleitend, ist Sorge zu tragen, ggf. sollte der Querschnitt der Straßen entsprechend angepasst werden.
4. Der in Begründung und VTU gewählte Ansatz einer Wohn-BGF von 81.500 m² und 760 WE wird nicht mitgetragen. Ausgehend von den geltenden Planungsannahmen für Neubaurvorhaben ist mit einer Bruttogrundfläche je Wohnung von 100 m² zu rechnen. Damit ergeben sich 815 Wohnungen, vorbehaltlich Änderungen auf Grund der zu erarbeitenden Flächenbilanz, für die das Verkehrsaufkommen zu ermitteln ist.
5. Die VTU geht davon aus, dass sich im Sinne eines dynamischen Gleichgewichtes 62 Kfz/h in der Frühspitze und 103 Kfz/h in der Spätspitze vom LSA-Knoten Müggelheimer Straße / Wendenschloßstraße (MS/W) auf die Knoten Müggelheimer Straße/Grüne Trift (MS/GT) und Müggelheimer Damm/Mayschweg (MD/M) umverteilen werden. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob dieser Verkehr im Netz der vorhandenen Wohnstraßen verträglich abgewickelt werden kann und welche Auswirkungen und zusätzlichen Belastungen sich hieraus für die Bewohner dieser Straßen ergeben bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um eine verträgliche Verkehrsabwicklung zu sichern.
6. Wie in der VTU benannt besteht die Befürchtung, dass insbesondere in der Spätspitze aus Nordwesten das Plangebiet anfahrende Pkw zunehmend den Straßenzug Kietz – Gartenstraße nutzen werden, um den Knotenpunkt MS/W zu umfahren. Insbesondere im denkmalgeschützten „Ensemble Köpenicker Kietz“ wird dadurch die Aufenthaltsqualität wesentlich beeinträchtigt und führt zu erhöhter Lärmbelastung für die Bewohner des Denkmalensembles, da hier aus Gründen der Sicherung des Erscheinungsbildes des Denkmals Kopfsteinpflaster verlegt ist, dessen Austausch nicht genehmigungsfähig ist. Um diesen bereits bestehenden Durchgangsverkehr zu erfassen und Lösungsmöglichkeiten zur Entlastung der Kietzer Vorstadt aufzuzeigen hat das Bezirksamt im Dezember 2006 die Verkehrsuntersuchung „Kietz/Wendenschloßstraße, Sanierungsgebiet Köpenick Altstadt/Kietz

Vorstadt“ erarbeiten lassen. Die Untersuchung liegt der Senatsverwaltung vor. Aufgrund der in den letzten 10 Jahren erfolgten städtebaulichen Entwicklung in Wendenschloß und in der Kietzer Vorstadt und des erheblichen Einwohnerzuwachses ist die Untersuchung jedoch veraltet. Um eine belastbare Grundlage für weitere Abstimmungen und die Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan 9-50 zu erhalten, bitte ich darum, dass eine aktuelle Untersuchung zu diesem Thema mit Fahrzeugkennzeichenerfassung durchgeführt wird. Es sind Maßnahmen aufzuzeigen, um den Durchgangsverkehr durch den Straßenzug Kietz/Gartenstraße zu unterbinden. Eine Verbesserung der Befahrbarkeit der Fahrbahnoberflächen speziell im Kietz steht sowohl dem Denkmalschutz als auch dem Ziel der Unterbindung des Durchgangsverkehrs entgegen.

7. Sowohl Begründung als auch VTU beinhalten keine Aussagen zum ruhenden Verkehr/Stellplatzschlüssel. Das in Abb. 2 und 23 der VTU dargestellte Parkhaus ist im Planentwurf nicht dargestellt und in der Begründung nicht benannt. Es ist im weiteren Verfahren ein verträgliches Stellplatzkonzept zu entwickeln. Zielstellung sollte sein: 0,8 Stellplätze/WE auf privaten Flächen, darüber hinaus ergänzende Parkplätze für Besucher und Lieferverkehr. Um die Verkehrsarten des Umweltverbundes wirksam zu fördern, sind neben Pkw-Stellplätzen auch Fahrradabstellanlagen für Pedelecs, Lastenräder und Fahrradanhänger zu planen.
8. Die VTU benennt für die Förderung des Umweltverbundes die Schaffung einer Direktverbindung der Straßenbahn zwischen Wendenschloß und Spindlersfeld bzw. Adlershof. Das hierfür erforderliche zweite Gleis in der Müggelheimer Straße zwischen Kietzer Straße und Schloßplatz Richtung Westen wird durch den Bezirk bereits seit langem gefordert. Eine entsprechende Straßenbahnverbindung ist durch den Senat in die ÖPNV-Planung aufzunehmen.
9. Grundsätzlich sind im weiteren Verfahren die in der E-Mail AL Stadtplanung Frau Zeidler an SenStadtUm IV Herrn Sichter vom 09. August 2016 genannten Anregungen des Bezirksamtes zum geplanten Mobilitätskonzept Cluster Köpenick zu beachten:
„Anregungen aus verkehrsplanerischer Sicht, dies sind Maßnahmen/Planungen die bereits seit langem diskutiert und auch bereits zum Teil im StEP Verkehr angedacht sind:
 - Regionalbahnhalt Köpenick, derzeitige Planung der Bahn sieht eine Umsetzung frühestens zu 2028 vor
Neubeginn des Planfeststellungsverfahrens
 - Zweigleisiger Ausbau der S-Bahn nach Spindlersfeld
 - zweites Straßenbahngleis Müggelheimer Straße Grundlage für eine zusätzliche Ost-West-Straßenbahntrasse mit Anschluss an die S-Bahn Spindlersfeld/Adlershof, damit auch Umsetzung des Planfeststellungsbeschluss der Straßenbahnführung in Alt Köpenick
 - Taktverdichtungen Straßenbahn und ggf. Kietzbus im Bereich Wendenschloß“

Spezielle Hinweise zu den einzelnen Unterlagen

Begründung

- Seite 8 - 2. Absatz - Bitte hinzufügen: In Charlottenstraße, Gartenstraße und Kietz erfolgt der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn. Im Bereich der Einbahnstraßen ist Radfahren in Gegenrichtung zugelassen.
- Verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:
Ich bitte hier um eine Ergänzung zur Verkehrssituation am LSA-Knoten Müggelheimer Straße/Wendenschloßstraße
- S. 71 - Bitte Stadtplanungsamt ändern in Stadtentwicklungsamt
- S. 73 - Knotenpunkt MS/E ? - bitte korrigieren in MS/W.

Verkehrsuntersuchung vom Juli 2016

- Abb. 1 sowie Abb. 2 und 23
Die Darstellungen entsprechen nicht dem vorgelegten B-Plan-Entwurf.
Im weiteren Verfahren müssen B-Plan-Entwurf, Begründung und VTU hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes und der Aussagen zur Erschließung übereinstimmen.

Hinweis:

Die Fläche zwischen MI 3 und MI 4 sollte als Privatstraße mit Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt werden und ist mittels textlicher Festsetzung mit Geh- und

Radfahrrechten für die Allgemeinheit/Leistungsrechten für die zuständigen Unternehmensträger zu belasten (Voraussetzung für Baulasteintragung).

S. 55 III.3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Wie groß ist die Fläche für die Kita, gibt es ausreichend Freifläche? (Richtwert 20 m²/Platz, davon 6-10 m² netto Freiflächenanteil). Die Anzahl der erforderlichen Kita-Plätze ist entsprechend der zu erarbeitenden Flächenbilanz und ggf. höherer prognostizierter Einwohnerzahlen neu zu berechnen. Problematisch ist die Nachbarschaft zur Stellplatzanlage der Nahversorgungseinrichtung, die Einhaltung der Schutzabstände (Schall) ist nicht gewährleistet.

Der dauerhafte Betrieb der Kindertagesstätte ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweis:

Anstelle des Symbols für Anlagen für soziale Zwecke in der Gemeinbedarfsfläche ist die Zweckbestimmung verbal einzutragen (gem. einem Hinweis von SenStadtUm II C keine Anwendung von symbolhaften Planzeichen in Berliner Bebauungsplänen).

S. 65 III.3.6 Immissionsschutz

Das Schallgutachten wurde auf der Grundlage eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Abb. 1, S. 5) sowie eines städtebaulichen Entwurfs (Abb. 23, S. 17) erarbeitet, der nicht dem B-Plan-Entwurf entspricht. Das betrifft u.a.:

- Lage der Erschließungsstraße/ geteiltes Erschließungssystem als Gutachtengrundlage
- MI 5 an der Grenze zu BHKW und Sportplatz: Schallgutachten geht von Parkhaus und dessen abschirmender Wirkung aus, stattdessen im B-Plan-Entwurf Ausweisung als Mischgebiet
- Überschreitungen der Grenzwerte an der Grenze zum WA 3: wird im Gutachten ALB als unproblematisch angesehen, da sich dort Freiflächen befinden → Widerspruch: im Planentwurf Ausweisung der Baugrenzen im WA 3 bis auf 5 m an den Sportplatz heran
- Kita direkt neben der Stellplatzanlage des Verbrauchermarkts: notwendiger Abstand gemäß Gutachten mind. 30 m zu Kundenstellplätzen ist nicht gesichert

Insofern ist es fraglich, ob die getroffenen Aussagen aus dem Gutachten zu aneinander grenzenden Nutzungsarten Bestand haben.

Das Gutachten ist mit der Planung in Übereinstimmung zu bringen, das Ergebnis ist entsprechend im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen.

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 entsprechen nicht den gutachterlichen Empfehlungen zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und sind dem entsprechend sowie unter Berücksichtigung der Musterfestsetzungen (Aktualisierung 2012) zu ändern.

Bei beiden textlichen Festsetzungen fehlt „in“: „...müssen zum Schutz vor Verkehrslärm **in** Wohnungen, die nur entlang der Charlottenstraße/Wendenschloßstraße orientiert sind...“

Die TF 8 „Zum Schutz vor Gewerbelärm werden Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern...ausgeschlossen“ ist nicht ausreichend bestimmt, da die spätere Nutzung der Räume nicht bestimmt werden kann, es sind Aufenthaltsräume, die z.B. über die Musterfestsetzung 5.6 (Orientierung von Aufenthaltsräumen) zu regeln sind.

Zu untersuchen ist darüber hinaus, ob sich durch Lichtimmissionen vom Sportplatz ausgehend, Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen ergeben.

S. 67 III.3.8 Öffentliche Grünfläche

Laut Richtwert erzeugen die geplanten Wohnungen einen Bedarf 6 m²/EW an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (Einzugsbereich max. 500 m siehe auch Berliner Modell der koop. Baulandentwicklung). Die umgebenden Gebiete gelten laut LaPro 2016 als nicht versorgt. Der Bedarf für die neuen Einwohner muss daher im Gebiet selbst gedeckt werden und kann nicht von bestehenden Flächen übernommen werden. Eine entsprechende textliche Aussage sowie die Verortung im Plangebiet fehlen.

Die im Text erwähnten Grünflächen und Waldgebiete können zur Versorgung mit siedlungsnahem Grün beitragen (Entfernung zur Schloßinsel/Luisenhain ca. 1,2 km, Entfernung zum Volkspark Allende ca. 1 km, Entfernung zum Wald ca. 2 km und zum Müggelsee ca. 3,5 km). Hierfür wurden die tatsächlich vorhandenen Wege heran gezogen. In der Luftlinie sind die Entfernungen geringer.

Der geplante öffentliche Kinderspielplatz deckt einen Teil des Bedarfs, der ca. 1500 m² beträgt. Aussagen zu diesem Thema trifft jedoch zuständigkeithalber das Fachamt SGA. Ich weise aber darauf hin, dass die Fläche, die für die Uferpromenade erforderlich ist, nicht der geplanten Spielplatzfläche hinzu gerechnet werden kann, da diese für das Spielen definitiv nicht nutzbar ist. Der Verlauf des Wegerechtes muss aber in dieser Fläche ebenfalls gesichert werden. Ggf. sind die Bereiche durch eine Knotenlinie zu trennen.

S. 68 IV.1 Auswirkungen der Planung

Verkehr:

Die Aussagen sind auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfs und der sich daraus ergebenden Flächenbilanz (mögliche Geschossfläche/Einwohneranzahl) zu überarbeiten. Dabei ist zu beachten, dass „Seniorenwohnen“ nicht festgesetzt werden kann und dann jederzeit „normale“ Wohnnutzung möglich ist, also auch als solche in den Auswirkungen auf den Verkehr nicht außer Acht gelassen werden kann. Das betrifft insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen und die Machbarkeit sowie den ruhenden Verkehr.

Der Ansatz, im Kietz zur Verbesserung des Radverkehrs, den Einbau eines glatten Belages vorzusehen, ist aus denkmalfachlicher Sicht an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig.

Soziale Infrastruktur:

Die zahlenmäßigen Aussagen zum Bedarf an Kitaplätzen (69) und Grundschulplätzen (91) werden bezogen auf die zugrunde gelegte geplante Einwohnerentwicklung bestätigt und sind ggf. nach Erarbeitung einer konkreten Flächenbilanz anzupassen.

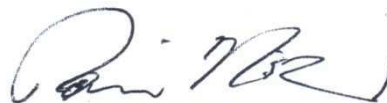
Hinsichtlich der Grundschule ist eine Kapazitätserweiterung der im Einschulungsbereich liegenden Wendenschloß-Schule erforderlich. Die Eigentümer/Investoren sind im städtebaulichen Vertrag rechtzeitig an der Schaffung von Grundschulplätzen zu beteiligen.

Kosten in Höhe von 20.300 € pro Grundschulplatz bei Schulerweiterung (für die Neuerrichtung gelten Kosten in Höhe von 37.000 € pro Grundschulplatz). [...]"

Das Bezirksamt wird beim Vorliegen eines neuen Sachstandes erneut berichten.



Oliver Igel
Bezirksbürgermeister



Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen II
 B -H 9440 – 1/2015-2 vom 8. Februar 2016

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Zwischenberichtes

Drs. Nr.
VII/1237

haben

		Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst	0		
	gehobenen Dienst	1	1,00	55,96 €
	höherer Dienst	0		

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material,
 Beauftragung Gutachten,)

aufgewendet und damit entstanden
 in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

55,96 €

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe von:

27,21 €

Damit ergeben sich Gesamtkosten von:

83,17 €

Mitzeichnung: Stadt AL

FBL

S 201

- 2.
- 3.