



## Wuhlheide Fortschreibung Standortentwicklung, Standortblätter - Übersicht

Nr. <sup>1</sup>	Standort	Seite	
1/2	FEZ Berlin / Landesmusikakademie Berlin / Badeseesee	2	
4	Gewächshaus Ökoinsel	3	
5	Parkbühne Wuhlheide (Große Freilichtbühne)	4	
6	Kleine Freilichtbühne	5	
7	Altes Forsthaus	6	
10	Berliner Parkeisenbahn Betriebswerk	7	
10 a	Bahnhof Betriebsbahnhof	10 b	Bahnhof Badeseesee
10 c	Bahnhof Eichgestell	10 d	Hauptbahnhof
10 e	Haltepunkt S-Bahnhof Wuhlheide		
11	Umwelt- und Begegnungszentrum Fuchsbau	9	
12	Waldhaus	10	
13	Haus Natur und Umwelt	11	
14	Haus am Badeseesee	12	
16	Rollheimerdorf	13	
17	Sportplätze, Stadion, Jugendclub Arena, Kleine Schwimmhalle	14	
18	Tennisanlage	15	
19	Licht- und Luftbad Wuhlheide (Sommerbad)	16	
20	Kletterwald	17	
21	Bungalowdorf	18	
22	Jugendverkehrsschule	19	
23	Spiel- und Aktionsfläche (Bestandteil FEZ)	20	
24	Finnhütten am Badeseesee	21	
27	Eingang Straße zum FEZ	22	
30	Eingangsbereich S-Bahnhof Wuhlheide	24	
32	Wasserwerk Wuhlheide	25	
33	Waldfriedhof Oberschöneweide	26	
34	Modellpark Berlin-Brandenburg (ehem. Ernst-Thälmann-Stadion)	27	
36	Fuhrpark / Werkstatt Straßen- und Grünflächenamt	29	
37	Revierstützpunkt Straßen- und Grünflächenamt	30	
38	Funktionsgebäude Parkeisenbahn	31	
39	Kompostplatz Straßen- und Grünflächenamt	32	
41	Ehemalige Konsumgaststätte	33	
44	Ehemaliges WC-Gebäude (nahe Jugendverkehrsschule)	34	
45	Schießanlage	35	
46	Ehemaliges WC-Gebäude (nahe Betriebsbahnhof Parkeisenbahn)	36	
	Verbindungen zum Reitsportgelände (RZ) und Wohngebiet Carlsgarten	37	

<sup>1</sup> Es sind nicht mehr alle Nr. vertreten, da einzelne Standort im Laufe der Zeit weggefallen sind



Nr. 1/2	FEZ Berlin / Landesmusik- akademie Berlin / Badeseen	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b></p> <p><u>Begründung:</u> Standort ist der Schwerpunkt im Kinder- und Jugendfreizeitangebot in der Wuhlheide mit überregionaler Bedeutung, Lage im Zentrum intensiver Nutzungen</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport</p> <p>Außenbereich (§ 35 BauGB)</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III B</p> <p>§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft</p>
Erschließung		<p>öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an der Straße zum FEZ,</p> <p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote* auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des vorhandenen Profils,</p> <p>Intensivierung des Angebotes für Erwachsene (junge Erwachsene, Eltern und Großeltern, parallel und unabhängig zu Kinderangeboten sowie intergenerative Angebote),</p> <p>Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide,</p> <p>Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding),</p> <p>Anbindung zum S-Bahnhof Wuhlheide und zur Straße zum FEZ verbessern und attraktivieren, Sicherheit auch in der dunklen Jahreszeit (Beleuchtung),</p> <p>Entwicklung eines Freianlagenkonzeptes: Nutzungsverdichtungen, Angebotsaktualisierung, gestalterische Aufwertungen insbesondere im Hinblick auf räumliche Zonierungen, Weitere gestalterische Aufwertungen des Eingangsbereiches (Vorplatz),</p> <p>Herstellung eines Beherbergungsangebotes für die Landesmusikakademie.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Europas größtes Kinder- und Jugendfreizeitzentrum



Nr. 4	Gewächshaus Ökoinsel	Standortbeschreibung
	Entwicklung laut Konzept	<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus auf Umweltbildung und Natur</p> <p><u>Begründung:</u> Bildet im Zusammenhang mit FEZ Berlin und Landesmusikakademie, einen Schwerpunkt im Kinder- und Jugendfreizeitangebot in der Wuhlheide, Teil des vorhandenen Kinder- und Jugendfreizeitangebotes, Lage im Zentrum intensiver Nutzungen.</p>
	vorhandene planungsrechtliche Situation	<p>FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
	bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	<p>Trinkwasserschutzzone III A</p> <p>§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft</p>
	Erschließung	<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote* auf der letzten Seite.</p>
	Handlungserfordernisse	<p>Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des vorhandenen Profils,</p> <p>Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“,</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide,</p> <p>Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding),</p> <p>Integration des Geländes in das Freianlagenkonzept von FEZ / Landesmusikakademie.</p>
	Sonstiges / Besonderheiten	Keine



Nr. 5	Parkbühne Wuhlheide (Große Freilichtbühne)	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b> , hier Fokus auf Kultur <u>Begründung:</u> Vorhandener Schwerpunkt im Freizeit- und Kulturangebot in der Wuhlheide mit gesamtstädtischer Bedeutung, Lage im Zentrum intensiver Nutzungen.
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport Außenbereich (§ 35 BauGB)
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A angrenzende Waldbestände, Denkmalschutz
Erschließung		Für das im Zusammenhang mit dem Verkauf der Bühne gebildete Grundstück im Jahr 2007 ist die öffentlich-rechtliche Erschließung über eine Baualasteintragung gesichert.
Handlungserfordernisse		Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des vorhandenen Profils, Verbesserung des Rahmenangebotes: Gastronomie, Biergarten zur Verlängerung des Aufenthalts der Nutzer, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide, Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding), Verbesserung der Besucherlenkung, Wegebeleuchtung, Zur Deckung des Bedarfs an Supportflächen (vergl. Nr. 6 - Kleine Freilichtbühne) müssen Alternativen in räumlicher Nähe gefunden werden (z.B. im Bereich Biergarten Waldkater oder ehemaliger Konsumgaststätte).
Sonstiges / Besonderheiten		bekannter Veranstaltungsort, zweitgrößte Freilichtbühne Berlins (17.000 Plätze)



Nr. 6	Kleine Freilichtbühne	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus auf Kultur            ⇒ <b>Renovierung/Instandsetzung; öffentliche Zugänglichkeit; Nutzung als Bühne</b></p> <p><u>Begründung:</u>            Die kleine Freilichtbühne ist im Besitz der Parkbühne Wuhlheide GmbH und wird derzeit ausschließlich als Supportfläche für Veranstaltungen in der Parkbühne genutzt. Für die weitere Entwicklung der Wuhlheide als Ganzes ist die Öffnung der Kleinen Freilichtbühne und Reaktivierung als Spielstätte Ziel.</p> <p>Neben gewerblichen Veranstaltungen soll die Kleine Freilichtbühne auch allgemein öffentlich nutzbar sein und beispielsweise Vereinen, Initiativen, Bildungseinrichtungen und Akteuren in der Wuhlheide zur Verfügung stehen. Hierfür ist neben der Renovierung auch ein langfristiges Betreibermodell zu entwickeln und zu finanzieren.</p> <p>Für den Flächenbedarf (Support) der Parkbühne Wuhlheide müssen Alternativen in räumlicher Nähe gefunden werden (z.B. im Bereich Biergarten Waldkater oder ehemaliger Konsumgaststätte).</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche Außenbereich (§ 35 BauGB)
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft
Erschließung		Für das im Zusammenhang mit dem Verkauf der Bühne gebildete Grundstück im Jahr 2007 ist die öffentlich-rechtliche Erschließung über eine Baulasteintragung gesichert.
Handlungserfordernisse		Überprüfung der möglichen Zusammenarbeit mit anderen Nutzern: Landesmusikakademie, Sportclub, FEZ und Wiedernutzbarmachung für die Öffentlichkeit, evtl. Durchführung eines Ideenwettbewerbs für eine künftige Nutzung (z.B. Kindertheater, Laienspielgruppen, open-air-Proben der Landesmusikakademie u.ä.),  Nach Wiedernutzbarmachung Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide (derzeit geringe Priorität) Aufnahme in den Katalog „Flächenpotenzial Entwicklung Wuhlheide“.
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 7	Altes Forsthaus	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus ggf. auf Kultur</p> <p>⇒ <b>Aufwertung im Bestand</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage im Zentrum der Entwicklungsflächen, Teil des vorhandenen Freizeitangebotes. Eine Wohnnutzung ist auf Grund der Immissionen der Parkbühne ausgeschlossen.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil Zweckbestimmung Kultur und Sport</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A</p> <p>Denkmalschutz</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Entwicklung von Konzepten zur Gebäudenutzung, z.B. als Bestandteil des Beherbergungsangebotes der Landesmusikakademie, Sitz des Parkmanagements, öffentlichkeitswirksame Nutzung z.B. Ausstellung zur Geschichte der Wuhlheide,</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide (derzeit geringe Priorität).</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Wahrscheinlich das älteste Gebäude (1905) im Areal der Wuhlheide.</p>



Nr. 10	Berliner Parkeisenbahn 10 Betriebswerk 10 a - d Bahnhöfe, Haltepunkt S-Bahnhof Wuhlheide	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p>Je nach Standort in <b>Entwicklungsfläche</b> bzw. <b>Übergangszone</b>, Trassenführung <b>teils im Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b></p> <p>⇒ <b>Ausbau des Betriebshofes, teilweise Reaktivierung der Gleistrasse (innerer Ring)</b></p> <p>Entwicklung des Betriebswerkes innerhalb der vorhandenen Grenzen, in diesem Zusammenhang Verlagerung und Renaturierung des Standortes Nr. 38 (Lager-/ Funktionsgebäude) forcieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Berliner Parkeisenbahn als attraktive und standortspezifische Fortbewegungsmöglichkeit in der Wuhlheide ist in ihren Funktionen zu stärken. Der Betriebshof der Parkeisenbahn soll baulich erweitert werden können. Insbesondere zur Abwendung von Vandalismusschäden an Loks und Waggons ist seit vielen Jahren der Neubau einer Halle im Gespräch. Ein Neubau muss weitgehend naturverträglich stattfinden. Das Gelände des Betriebshofes ist teilweise von geschützten Biotopen und von geschützten Baum- und Waldbeständen umgeben. Die Voraussetzungen für eine untergeordnete und geringfügige Inanspruchnahme geschützter Flächen und Bestände sind zu prüfen, sollten die vorhandenen Baulichkeiten und bestehenden Betriebsabläufe eine Ausbaualternative mit geringerer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht ermöglichen. Die Reaktivierung des inneren Gleisringes mit der Brücke und der Querung geschützter Biotope sowie der Rohrlake-Niederung soll Ziel der Entwicklung sein. Dabei sind sowohl in der Bauweise als auch im Unterhalt eine technisch höchstmögliche naturverträgliche Bau- und Arbeitsweise anzuwenden. Im Gegenzug könnte die Sperrung anderer Wegeverbindungen für den individuellen Fuß- und Radverkehr im Bereich naturschutzfachlich besonders schutzwürdigen Bereiche geprüft werden. Auf diesem Wege würde die Trassenreaktivierung eine Kanalisierung von Besucherströmen innerhalb schützenswerter Naturbereiche darstellen und so eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Trassenreaktivierung rechtfertigen und ausgleichen können.</p> <p>Eingriffe in Natur und Landschaft durch die genannten Maßnahmen sind im Naturraum zu kompensieren. Da für die baulichen Maßnahmen ein Planfeststellungsverfahren nach Eisenbahnrecht erforderlich ist, erfolgt in diesem Rahmen auch die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.</p>



Nr. 10	Berliner Parkeisenbahn 10 Betriebswerk 10 a - d Bahnhöfe, Haltepunkt S-Bahnhof Wuhlheide	Standortbeschreibung
vorhandene planungsrechtliche Situation	FNP: Grünfläche, Wald oder Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil je nach Standort; Außenbereich (§ 35 BauGB); Eisenbahnrecht für vorhandene Anlagen (AEG)	
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	Trinkwasserschutzzone III A § 30 BNatSchG geschütztes Biotop in der Nachbarschaft, Waldflächen (Landeswaldgesetzliche Regelungen gelten)	
notwendige Planverfahren bei inhaltlicher und räumlicher Standortentwicklung der Bahnanlagen	Planfeststellungsverfahren, da Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) gilt	
Erschließung	Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung der Standorte nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.	
Handlungserfordernisse	Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des vorhandenen Profils, Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“ insbesondere in direkter Nachbarschaft zu Bahnhöfen, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide, Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding), Erschließung von Finanzierungsquellen, Fläche für vandalismussichere Waggonabstellanlage erforderlich, Wagenhalle, Zur notwendigen Wartung (Betriebsprüfung) der Fahrzeuge muss die Befahrbarkeit von bestimmten Wegen in der Wuhlheide für Schwertransporte möglich sein, dazu neue Verladerampe im Bereich des FEZ-Parkplatzes bzw. der östlichen Zufahrt prüfen.	
Sonstiges / Besonderheiten	Touristische Attraktion der Wuhlheide. Im Zusammenhang mit Umbau des Bahn-Kreuzes Wuhlheide durch die DB AG wäre Verlagerung des Betriebsbahnhofes auf Standort Nr. 30 sowie des Haltepunktes am S-Bhf Wuhlheide nach Westen wünschenswert (Untersuchung im Auftrag der Bahn aus dem Jahr 2009 liegt vor) Finanzierung ist offen. Im Rahmen der Umgestaltung des Eingangsbereiches am S-Bahnhof Wuhlheide (Standort Nr. 30) sind Maßnahmen an der Trassenführung wünschenswert.	





Nr. 11	Umwelt- und Begegnungszentrum Fuchsbau	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept	<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus ggf. auf Umweltbildung</p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage im Übergangsbereich zwischen Entwicklungsbereich und Landschaft. Konzentration des Angebotes auf die Vermittlung von Umwelt, Natur und Landschaft. Teil des vorhandenen Freizeitangebotes.</p>	
vorhandene planungsrechtliche Situation	<p>FNP: Wald Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>	
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	<p>Trinkwasserschutzzone III A § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft, geplantes Naturschutzgebiet</p>	
Erschließung	<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>	
Handlungserfordernisse	<p>Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des vorhandenen Profils mit dem Fokus auf Umweltbildung und Natur Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“ Aufnahme in das „Leitsystem Wuhlheide“, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding) gestalterische Aufwertungen der Außenanlagen Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung), Die Integration öffentlicher Toiletten sollte im Rahmen eines Gesamtoilettenkonzeptes geprüft werden,</p>	
Sonstiges / Besonderheiten	<p>Ein Teil des Gebäudes wird derzeit als Kita genutzt.</p>	



Nr. 12	Waldhaus	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b>  ⇒ <b>Rückbau des Standortes und Renaturierung</b></p> <p><u>Begründung:</u>  Lage außerhalb der Bereiche mit Entwicklungsmöglichkeiten und außerhalb Übergangsbereich; Lage in naturschutzfachlich sensiblem Bereich.</p> <p>Die Nutzung entspricht nicht dem gewünschten Wuhlheide-Profil, auch eine zwingende Verortung innerhalb des Waldes ist nicht gegeben. Das Waldhaus ist umgeben von gesetzlich geschützten Biotopen. Der Standort soll rückgebaut und als Wald renaturiert werden.</p> <p>Der genannte Rückbau könnte als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder als Waldersatzfläche erfolgen. Seitens der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie wird für das Waldhaus der Weiterbetrieb als Standort für den Bundesfreiwilligendienst (Freiwilliges Soziales Jahr bzw. Freiwilliges Ökologisches Jahr) sowie als Waldkita gewünscht und umgesetzt.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Wald  Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A  § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft, geplantes Naturschutzgebiet, LWaldG ist anzuwenden  Fläche ist Bestandteil des bezirklichen Ausgleichsflächenkonzepts</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.  (Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Ausschluss privaten KFZ-Verkehrs,  Verlagerung der Nutzung, Hilfe bei der Findung eines adäquaten Ersatzstandortes durch das Parkmanagement und das Bezirksamt,  Vermeidung von Investitionen,  Aufnahme der Flächen in das Kataster „Entsiegelungs-/Rückbaupotenzial Wuhlheide“,  Konzeptentwicklung zur Renaturierung der Fläche und Einbindung in die Umgebung, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten NSG-Ausweisung.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		



Nr. 13	Haus Natur und Umwelt (HNU)	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, <u>Umweltbildung und Natur mit geringerer Nutzungsintensität</u></p> <p>⇒ <b>Aufwertung im Bestand</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage am Übergangsbereich zwischen Entwicklungsbereich und Landschaft. Konzentration des Angebotes auf die Vermittlung von Umwelt, Natur und Landschaft.</p> <p>Es muss möglich sein, das Haus für HNU durch Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen im Rahmen des Wuhlheide-Profiles aufzuwerten. In diesem Zusammenhang ist keine räumliche Erweiterung gemeint, sondern vielmehr eine inhaltliche Ausweitung und Intensitätssteigerung auf dem Gelände. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die Umgebung muss dabei ausgeschlossen werden können (z.B. Ponyreiten oder Kutschfahrten außerhalb dafür zugelassener Wege in der Wuhlheide).</p> <p>Die Intensivierung der Tierhaltung wird auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III A) kritisch gesehen und abgelehnt.</p> <p>Die Integration öffentlicher Toiletten sollte im Rahmen eines Gesamtoilettenkonzeptes geprüft werden.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung Außenbereich entsprechend § 35 BauGB
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft, Trinkwasserschutzzone III A
Erschließung		Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.
Handlungserfordernisse		<p>Förderung und Unterstützung des Standorts und Betreibers im Rahmen des o.g. Profils mit dem Fokus auf Umweltbildung und Natur,</p> <p>Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“,</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger,</p> <p>Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)</p> <p>gestalterische Aufwertungen der Eingangsbereiche und Außenanlagen, Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung),</p> <p>Reduzierung des Kfz- Erschließungsverkehrs.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 14	Haus am Badesee	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b>  ⇒ <b>Um- und Ausbau zum Gästehaus der Landesmusikakademie</b>  <u>Begründung:</u>  Lage im Bereich mit Entwicklungsmöglichkeiten.  Das Haus am Badesee soll als Gästebaus für die Landesmusikakademie um- und ausgebaut werden, wobei eine bauliche Erweiterung des Gebäudes nicht vorgesehen ist. Auch in den Freiflächen sind Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu erwarten. Die Flächenbilanz zwischen versiegelten und unversiegelten Flächen soll sich nicht verschlechtern.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport  Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A  angrenzende Waldbestände</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide, Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding) gestalterische Aufwertungen der Eingangsbereiche und der übrigen Außenanlagen,  Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung),  Reduzierung des KfZ- Erschließungsverkehrs.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 16	Rollheimerdorf	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b>  ⇒ <b>Rückbau und Renaturierung des Standortes</b></p> <p><u>Begründung:</u>  Lage außerhalb der Bereiche mit Entwicklungsmöglichkeiten in einem landschaftlich sensiblem Bereich. Die Nutzung als Rollheimerdorf entspricht nicht dem gewünschten Wuhlheide-Profil, auch eine zwingende Verortung innerhalb des Waldes ist nicht gegeben.</p> <p>Es ist zu prüfen, in wie weit die bestehenden Infrastruktur (Toiletten) weiter genutzt und in ein Gesamtkonzept integriert werden können.</p> <p>Der genannte Rückbau könnte als Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder als Waldersatz erfolgen.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Wald  Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A,  Lage im Naturraum / Wald, Umgebungsschutz Denkmal, Bestandteil des bezirklichen Ausgleichsflächenkonzepts</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.  (Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Regelmäßige Prüfung der Nutzungserlaubnisse sowie Prüfung und ggf. Verhinderung von Zuzugstätigkeiten durch die zuständige Behörde,  Vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltdelikten,  Sukzessive Räumung des Geländes von Norden aus, ggf. aktive Konzentration von Nutzern auf den Flächen zum Eichgestell hin,  Aufnahme der Flächen in das Kataster „Entsiegelungs-/ Rückbaupotenzial Wuhlheide“,  Konzeptentwicklung zur Renaturierung und Einbindung in die Umgebung im Übergang zum Naturraum Rohrlake (ggf. Stufenplanung),  Reduzierung des KfZ- Verkehrs,  Gestalterische Aufwertung im Randbereich zum Eichgestell.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Politisch zugesichertes Bleiberecht (BA-Vorlage 61/12 vom 22.06.2012), ansässige Nutzer haben über Sozialamt personenbezogene Nutzungserlaubnis, die nicht übertragbar ist; keine Erweiterung möglich.</p>



Nr. 17	Sportplätze, Stadion, Jugendclub Arena, Kleine Schwimmhalle	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer bis geringerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus auf Spiel und Sport</p> <p>⇒ <b>Aufwertung vorhandener Angebote</b> (z.B. Sanierung von Sportflächen und von Service-Gebäuden) <b>sowie naturverträglicher Neubau von Sportangeboten auch informeller Art</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage im Bereich moderater Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Die wachsende Stadt sucht und braucht neben anderen grünen Infrastrukturf lächen auch Sport- und informelle Sportflächen. Die in der Wuhlheide vorhandenen Sportflächen rund um die kleine Schwimmhalle bzw. den Sport Jugendclub Arena Wuhlheide bieten verschiedene Möglichkeiten, die teilweise intensiver und für breitere Bevölkerungsgruppen nutzbar gemacht werden könnten. In Planung sind bereits der Umbau von Sportplätzen mit neuen Befestigungen, wie Kunststoff- anstatt Tennenbelag, sowie die Sanierung des Stadions mit Zuschauertribünen und dem Umbau eines Servicegebäudes (Umkleiden, Toiletten, etc.).</p> <p>Darüber hinaus kann der Standort durch die naturverträgliche Integration von weiteren informellen Sportangeboten aufgewertet und für nicht vereinsgebundene Sporttreibende attraktiviert werden. Denkbar sind Fitnessangebot, wie Calisthenics Parks, Outdoor Gym- oder Yoga-Flächen, Fitness-Parcours oder Trimmfit-Anlagen, Parcous-, Skate-, Kletter- oder Slack-Line- Anlagen usw..</p> <p>Wünschenswert sind zudem niedrig-schwellige Angebote für alle als „Räume für Bewegung“, die direkt und indirekt Anreize für spielerisch bewegte Aktivitäten bieten.</p> <p>Die Entwicklung des Standortes soll dabei naturverträglich und ohne erheblichen Neuverbrauch von Flächen erfolgen.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A, Integriertes Sportstättenentwicklungskonzept Treptow-Köpenick (in Bearbeitung)</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, könnte öffentlich-rechtliche Erschließung so geregelt werden, dass eine direkte Zufahrt von der Straße An der Wuhlheide gesichert wäre; ansonsten siehe Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Vorhandene Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide ausbauen, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide,</p>



	gestalterische Aufwertungen der Anlagen, Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung), Übergang zum Landschaftsraum gestalten.
Sonstiges / Besonderheiten	keine

Nr. 18	Tennisanlage	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<b>Entwicklungsfläche</b> mit dem Fokus auf Spiel und Sport <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b> ⇒ <b>Bestandsschutz, Aufwertung im Bestand</b> <u>Begründung:</u> Lage neben Freizeitangebot (Nr. 19) mit historischem Hintergrund (Volkspark) und verkehrsgünstig an Kreuzung Treskowallee / An der Wuhlheide, Teil des vorhandenen Freizeitangebotes.
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport Außenbereich entsprechend § 35 BauGB
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A Denkmalschutz
Erschließung		öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an Treskowallee
Handlungserfordernisse		Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, Einbindung in den Volks- und Waldpark verbessern, Übergang zum Landschaftsraum gestalten, Integration in den zu gestaltenden Eingangsbereich von der Treskowallee.
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 19	Licht- und Luftbad Wuhlheide (Sommerbad)	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> mit dem Fokus auf Spiel und Sport <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b>            ⇒ <b>Bestandsschutz, Aufwertung im Bestand</b>  <u>Begründung:</u>            Teil des vorhandenen Freizeitangebotes mit historischen Hintergrund (Volkspark), bildete Einheit mit Standort Nr. 18, verkehrsgünstig an Kreuzung Treskowallee / An der Wuhlheide.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport Außenbereich entsprechend § 35 BauGB
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A Denkmalschutz
Erschließung		<p>öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an Treskowallee            Wenn neue Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen,            Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)            Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide,            Einbindung in den Volks- und Waldpark verbessern,            Erarbeitung gartendenkmalpflegerischer Rahmenbedingungen.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine





Nr. 20	Kletterwald	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> mit dem Fokus auf Spiel und Sport <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Entwicklung mit Einschränkung</b> - nur waldkonforme Entwicklung</p> <p><u>Begründung:</u> Teil des vorhandenen Freizeitangebotes, Die Fläche ist dicht mit Waldbäumen bestanden. Eine mögliche Entwicklung muss den Bestand zwingend berücksichtigen.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNp: Wald Außenbereich (§ 35 BauGB)</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III B vorhandener Waldbestand</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide. Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Eine Entwicklung ist allein als waldkonforme Nutzung konsensfähig. Sie darf die Hauptnutzung Wald nicht beeinträchtigen.</p>



Nr. 21	Bungalowdorf	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Übergangzone</b> mit dem Fokus auf Vermittlung von Natur und Landschaft, am Rande des <b>Vorrangbereiches für Natur und Landschaft</b></p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage im Übergangsbereich zur Landschaft, mit direkter Anbindung an Hauptweg zwischen S-Bahnhof und FEZ/Bühne, Teil des vorhandenen Kinder- und Jugendfreizeitangebotes.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Wald Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A; geplantes Naturschutzgebiet § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Ausbau vorhandener Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide</p> <p>Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)</p> <p>gestalterische Aufwertungen des Eingangsbereiches und der übrigen Außenanlagen,</p> <p>Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung),</p> <p>Nach Realisierung und Inbetriebnahme alternativer Übernachtungsangebote innerhalb bzw. im Umfeld der Wuhlheide Prüfung des Bedarfs und ggf. Durchführung eines Ideenwettbewerbs für eine künftige Nutzungsänderung (z.B. Irrgarten, Barfußpfad u.ä.).</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Keine</p>



Nr. 22	Jugendverkehrsschule	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> mit dem Fokus auf Spiel und Sport <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz, Aufwertung im Bestand</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage am Rande der Entwicklungsflächen im Übergang zum Wald, Teil des vorhandenen Kinderfreizeitangebotes.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung (laufendes FNP-Änderungsverfahren 05/08 „Freizeitstandort Wuhlheide“ -z.Zt. zurückgestellt- beinhaltet Aufnahme des Symbols Parkanlage)</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III B</p> <p>§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft unmittelbar angrenzend</p>
Erschließung		<p>öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an öffentlicher Straße (An der Wuhlheide)</p> <p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, z.B. Öffnung des Standortes für eine breite Öffentlichkeit im Zusammenhang mit besonderen Events innerhalb der Wuhlheide</p> <p>Förderung der Zusammenarbeit mit der Berliner Parkeisenbahn (räumliche Nähe Themenschwerpunkt Verkehr),</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide,</p> <p>Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)</p> <p>gestalterische Aufwertungen des Eingangsbereiches und der übrigen Außenanlagen,</p> <p>Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung).</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 23	Spiel- und Aktionsfläche (in Verbindung mit FEZ)	Standortbeschreibung
	Entwicklung laut Konzept	<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Potenzialfläche</b></p> <p><u>Begründung:</u> Ehemals Teil des vorhandenen Freizeitangebotes, derzeit nicht genutzt, neue Nutzung mit inhaltlichem Bezug zum FEZ wünschenswert, Lage in räumlicher Nähe zum FEZ und zur Parkeisenbahn.</p>
	vorhandene planungsrechtliche Situation	FNP: Wald Außenbereich entsprechend § 35 BauGB
	bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	Trinkwasserschutzzone III B angrenzende Waldbestände
	Erschließung	öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.
	Handlungserfordernisse	Durchführung eines Ideenwettbewerbs für die künftige Nutzung der Fläche (z.B. besondere Freizeit(sport)nutzung) Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, ggf. Betreibermodell entwickeln, wenn Nutzung etabliert wurde, Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, Aufnahme in den Katalog „Flächenpotenzial Entwicklung Wuhlheide“, gestalterische Aufwertungen der Anlagen, Verwendung landschaftsge-rechter Einfriedung.
	Sonstiges / Besonderheiten	Fläche gehört zum FEZ



Nr. 24	Finnhütten am Badesee	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b>, hier Gastronomiestandort</p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz, Aufwertung im Bestand</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage an der Haupteinfahrt zwischen S-Bahnhof und FEZ, Teil des vorhandenen gastronomischen Angebotes</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A angrenzende Waldbestände</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Vorhandene Ansätze der Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide ausbauen, insbesondere in Zusammenhang mit Veranstaltungen aber auch zur „Grundversorgung“, qualitative Verbesserung des Angebotes fördern, Standort auf Qualität und Erweiterbarkeit prüfen,</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding)</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



Nr. 27	Eingang „Straße zum FEZ“	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Renaturierung der nördlich angrenzenden Fläche als Waldfläche</b>            ⇒ <b>Fläche wird als funktionale Erweiterung bestehender Angebote in der Wuhlheide oder zur Verlagerung selbiger entwickelt (z.B. Standort Modellpark), auch die Ansiedlung neuer Angebote im Rahmen des „Wuhlheide-Profiles“ ist möglich</b></p> <p><u>Begründung:</u>            Lage innerhalb des Bereiches mit Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Die Straße zum FEZ stellt den Eingangsbereich für Besucher der Wuhlheide dar, die mit dem Auto oder mit Busunternehmen ankommen und auf dem Parkplatz am FEZ aussteigen. Die Flächen östlich der Straße zum FEZ stellen derzeit mit ihrer überwiegend extensiven gewerblichen Nutzung keine adäquate Nutzung zum Wohle und zur Förderung des Gesamtstandortes Wuhlheide dar. Gleichzeitig bieten die Flächen das einzige Flächenpotenzial, um neue ergänzende oder aus der Wuhlheide zu verlagernde Nutzungen und Angebote aufzunehmen. Die für den Standort bestehenden Pachtverträge sind kurzfristig kündbar und Förderbindungen laufen Ende 2021 aus.</p> <p>Das Gebiet wird unter Berücksichtigung der Ansprüche der Berliner Forsten entwickelt, bestehende Wald- und geplante Aufforstungsflächen werden dabei berücksichtigt. Die verbleibenden, derzeit gewerblich genutzten Flächen sollen entsprechend des definierten Wuhlheide-Profiles für Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Familien in den Bereichen Bildung, Freizeit und Naturerlebnis neu genutzt werden. Der Standort bietet sich für die Verlagerung des Modellparks an.</p> <p>Allerdings ist nicht auszuschließen, dass aktuell die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung von Teilbereichen als Betriebsstandort des ÖPNV (Straßenbahn) wieder aufgegriffen wird, um eine verkehrliche Lösung für spezifische lokale Anforderungen umzusetzen. Je nach Ausgang der planerischen Entscheidung muss die Darstellung des FNP ggf. im bereits eingeleiteten Änderungsverfahren angepasst werden.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Ver- und Entsorgungsanlagen, Fläche mit gewerblichem Charakter, Zweckbestimmung Betriebsbahnhof (Bahn/Bus)</p> <p>Laufendes FNP-Änderungsverfahren 05/08 „Freizeitstandort Wuhlheide“ (jedoch z.Zt. zurück gestellt)</p> <p>Außenbereich (§ 35 BauGB)</p>



Nr. 27	Eingang „Straße zum FEZ“	Standortbeschreibung
	bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	Trinkwasserschutzzone III B östlich angrenzend § 30 BNatSchG geschütztes Biotop
	notwendige Planverfahren bei inhaltlicher und räumlicher Standortentwicklung	FNP-Änderungsverfahren 05/08 (z.Zt. zurückgestellt) fortführen, Bebauungsplanverfahren
	Erschließung	öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an Straße zum FEZ, Straße zum FEZ ist die Haupteerschließungsstraße für die Grundstücke in der Wuhlheide (neue Adressenbildung auch für bestehende Grundstücke z.B. FEZ).
	Handlungserfordernisse	Aufnahme in den Katalog „Flächenpotenzial Entwicklung Wuhlheide“, Kündigung bestehender Pacht- und Nutzungsverträge  Erarbeitung eines Anforderungskataloges für Verlagerung Modellpark mit Bezug zur Fläche, Erschließung von Fördermitteln zur Verlagerung oder Ansiedlung von Nutzungen im „Wuhlheide-Profil“, Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten als Vorgaben für die Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der schrittweisen Verwertbarkeit der Flächen.
	Sonstiges / Besonderheiten	Bindung an Gewerbenutzung bis 31.12.2021 aufgrund der Verwendung von GA-Mitteln zum Ausbau der Straße, Flächenpotenzial für neue ergänzende oder aus der Wuhlheide zu verlagernde Freizeitangebote, die keine Entwicklungsmöglichkeiten auf ihrem derzeitigen Standort innerhalb der Wuhlheide haben (z.B. Modellpark). Konkurrierender Nutzungsdruck Tramwendes Schleife i.Z.m. Stadionerweiterung Alte Försterei ggf. planungsbetroffen durch Verlängerung der TVO nach Norden



Nr. 30	Eingangsbereich S-Bahnhof Wuhlheide	Standortbeschreibung
	Entwicklung laut Konzept	<p><b>Entwicklungsfläche mit stärkerer bis geringerer Nutzungsintensität</b>, insbesondere Zuwegungsfunktion von und zum S-Bahnhof Wuhlheide</p> <p>⇒ <b>Mischung aus Parkanlage und naturbelassenen Flächen/Wald mit dem Fokus auf Parkanlage</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage innerhalb des Bereiches mit Entwicklungsmöglichkeiten.</p> <p>Der Zugangsbereich am S-Bahnhof Wuhlheide stellt den wesentlichen Eingangsbereich der Wuhlheide für ÖPNV-Nutzende dar. Im Rahmen der hier flächig begrenzten Möglichkeiten, sollen Erweiterungen für die Verbindung zwischen dem S-Bahnhof und dem eigentlichen Wald- und Parkgebiet gesucht werden.</p> <p>Die aktuelle Planung für den Eingangsbereich mit einer Neugestaltung und Verbreiterung der Wegeführung stellt sowohl räumlich als auch gestalterische eine deutliche Aufwertung der bestehenden Situation dar. Langfristig wäre in diesem Umfeld neben naturbelassenen Bereichen auch Flächen und Elemente zum Verweilen, für Spiel und für Bewegung wünschenswert und das Ziel einer großzügigeren Parkgestaltung weiter zu verfolgen. Informationsangebote zu den verschiedenen Standorten in der Wuhlheide sollen das Angebot abrunden.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Bahnflächen</p> <p>Bahnflächen: Es gelten rechtliche Bestimmungen für Bahnanlagen (Allgemeines Eisenbahngesetz) in Verbindung mit Verwaltungsverfahrensgesetz (Notwendigkeit eines förmlichen Planfeststellungsverfahrens bzw. Entlassung aus selbigem)</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A</p> <p>nach § 30 a BNatSchG geschützte Biotope in der Nachbarschaft, Landeswaldgesetz anwenden</p>
notwendige Planverfahren bei Standortentwicklung		ggf. FNP-Änderungsverfahren, ggf. Bebauungsplanverfahren
Erschließung		öffentlich-rechtliche Erschließung ist gegeben
Handlungserfordernisse		Realisierung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes SGA TK 2019, Weitere Erarbeitung von Gestaltungskonzepten für die Flächenentwicklung über die Zuwegungsfunktion hinaus., Einbezug in das Wegeleitsystem
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Nachnutzung der Gebäude wegen fehlender Wirtschaftlichkeit nicht möglich,</p> <p>Ansiedlung von Nutzungen mit Bezug zum Standort Wuhlheide scheiterte mehrfach,</p> <p>In einem der Gebäude besteht langfristiger Nutzungsvertrag der Bahn,</p>





	Bau der TVO nach Norden und Ausbau der Bahnstrecken könnten langfristig das Areal beeinträchtigen, Aktuelle Planung des SGA zur Neugestaltung aus 2019.
--	--

Nr. 32	Wasserwerk Wuhlheide	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<b>Außerhalb von Entwicklungsflächen</b> ⇒ <b>Bestandsschutz</b> <u>Begründung:</u> Lage außerhalb der Entwicklungsflächen in der Wuhlheide jedoch unverzichtbarer Teil der Daseinsvorsorge und Teil der historischen Strukturen (Volkspark). Am Standort ist eine Wohnnutzung vorhanden.
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Ver- und Entsorgungsanlagen mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Wasser Außenbereich (§ 35 BauGB)
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzonen I, II, III A § 30 BNatSchG geschützte Biotope Denkmalschutz
Erschließung		öffentlich-rechtliche Erschließung für BWB ist über Baulasteintragung gesichert; Grundstück liegt nicht an öffentlicher Straße (Zufahrt Wasserwerk ist Bestandteil der Parkanlage),
Handlungserfordernisse		Entwicklung von Maßnahmen zur Reduzierung von Kfz-Verkehr im Umfeld des Wasserwerksstandortes, Begrenzung weiterer Wohnnutzung.
Sonstiges / Besonderheiten		



Nr. 33	Waldfriedhof Oberschöneweide	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Außerhalb von Entwicklungsflächen</b></p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz</b></p> <p><u>Begründung:</u> Vorhandene Friedhofnutzung außerhalb der Entwicklungsflächen in der Wuhlheide jedoch Teil der historischen Strukturen (Volkspark). Entwicklung und Erweiterung laut Friedhofsentwicklungsplan nicht erforderlich.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof Außenbereich entsprechend § 35 BauGB
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A Denkmalschutz
Erschließung		öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an öffentlicher Straße (verlängerte Rathenaustraße)
Handlungserfordernisse		Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, Einbindung in den Volks- und Waldpark verbessern, Erarbeitung gartendenkmalpflegerischer Rahmenbedingungen.
Sonstiges / Besonderheiten		historisch wertvolle Grabanlagen und Grabanlagen berühmter Persönlichkeiten



Nr. 34	Modellpark Berlin - Brandenburg (ehem. Ernst-Thälmann-Stadion)	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Außerhalb von Entwicklungsflächen</b></p> <p>⇒ <b>Forcierung der Verlegung und Umwandlung des Geländes als Teil der Parkanlage</b></p> <p>⇒ <b>Wenn keine Verlagerung innerhalb des Wuhlheide möglich: Bestandsschutz</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Lage außerhalb der Entwicklungsflächen, ohne Erschließung</p> <p>Für den Modellpark ist eine Entwicklung am vorhandenen Standort über den Bestand hinaus nicht möglich. Neben der Lage im Wasserschutzgebiet (Schutzzone III A) ist künftig auch eine Einbeziehung in das Gartendenkmal Volkspark Wuhlheide anzunehmen. Denkmalumgebungsschutz ist bereits heute zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus ist der Standort öffentlich-rechtlich nicht erschlossen und liegt in einer öffentlichen Grünfläche, er befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan weist für den Standort ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport aus. Eine Änderung der Darstellung als öffentliche Grünfläche wurde von der zuständigen Senatsverwaltung abgelehnt; für die Aufhebung der Zweckbestimmung Sport ist hingegen eine Zustimmung in Aussicht gestellt worden.</p> <p>Diese genannten Tatsachen haben in der Vergangenheit immer wieder dazu geführt, dass verständliche Entwicklungsabsichten seitens des Modellparks an den rechtlichen Vorgaben gescheitert sind.</p> <p>Die Erreichbarkeit ist mit mehr oder weniger langen Fußwegen verbunden. Die Straße An der Wuhlheide mit Möglichkeiten zum Abstellen von PKW und Bus ist etwa 500 m, das FEZ mit großem Parkplatz etwa 1,4 km entfernt. Als ÖPNV-Anbindung fungiert die Tram-Haltestelle Treskowallee/Volkspark Wuhlheide ca. 800 m sowie der S-Bahnhof Karlshorst ca. 1,6 km entfernt. Die Lage innerhalb der Parkanlage bedingt zudem eine sehr geringe öffentliche Wahrnehmung des Standortes.</p> <p>Um dem Modellpark die Entwicklungsmöglichkeit einräumen zu können, die er auf Grund seiner Einzigartigkeit in Berlin und als Teil der touristischen Anziehungskraft im Bezirk Treptow-Köpenick verdient und benötigt, ist eine Verlagerung des Standortes erforderlich. Als Verlagerungsstandort bieten sich die derzeit noch gewerblich genutzten Flächen an der Straße zum FEZ an (Standort Nr. 27).</p> <p>Ein Modellpark an der Straße zum FEZ profitiert von der Nähe zum FEZ als Besuchermagnet in der Wuhlheide. Gleichzeitig können bestehende Stellplätze für PKW und Bus am FEZ mit genutzt werden. Die Flächen bieten zudem Möglichkeiten zur Erweiterung der Angebotspalette, bspw. eines Modell-Selbstbau-Angebotes für Gruppen. Die Lage Straße An der Wuhlheide Ecke Straße zum FEZ sorgt für höchste Außenwahrnehmung</p>



Nr. 34	Modellpark Berlin - Brandenburg (ehem. Ernst-Thälmann-Stadion)	Standortbeschreibung
		<p>und schafft die Möglichkeit der Eigenwerbung. Die Nähe zu Einrichtungen, wie FEZ, Landesmusikakademie, Kletterwald ... ermöglicht Synergien in Bezug auf Kooperationen und Verbundangebote.</p> <p>Nachteil einer Verlagerung sind die Kosten der Herrichtung der Fläche sowie für den Umzug. Neben den Kosten für die Freiflächengestaltung sind Mittel für Gebäude für den Modellbau, Sozialräume sowie erforderliche Infrastrukturangebote für die Besucher erforderlich. Die Finanzierung kann nicht vom Modellpark bzw. dessen Träger U.S.E. gGmbH geleistet werden. Hier müssen Wege gefunden werden, Fördermittel zu generieren. Die Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick hat mit einer entsprechenden Sondierung begonnen.</p> <p>Der jetzige Standort des Modellparks soll öffentlich nutzbar werden und entsprechend den zu entwickelnden denkmalpflegerischen Zielsetzungen in den Volkspark Wuhlheide integriert werden.</p>
	vorhandene planungsrechtliche Situation	<p>FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport (laufendes FNP-Änderungsverfahren 05/08 „Freizeitstandort Wuhlheide“ -z.Zt. zurückgestellt- beinhaltet Herausnahme des Sportsymbols)</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
	bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	<p>Trinkwasserschutzzone III A, Umgebungsschutz Denkmal, Aufgabe der Sportnutzung ist erfolgt, in dem Zusammenhang wurde der Zwischennutzung Modellpark zugestimmt mit dem langfristigen Ziel, die Fläche in das künftige LSG Wuhlheide einzubeziehen (Abgeordnetenhausbeschluss Mai 2008).</p>
	Erschließung	nicht gesichert
	Handlungserfordernisse	<p>Verlagerungsstandort innerhalb der Wuhlheide (Standort Nr. 27) prüfen, Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, Kopplung von „Angeboten“,</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide, Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding), Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung),</p> <p>Solange Nutzung am derzeitigen Standort stattfindet, Herstellung der erforderlichen Behindertenstellplätze entsprechend den Vorschriften der TrinkwasserschutzVO, Verhinderung weiterer parkender KFZ und ungenehmigten KFZ-Verkehrs.</p>
	Sonstiges / Besonderheiten	<p>Eine Verlagerung des Modellparks wird ausdrücklich nur bei Erhalt des Angebotes innerhalb der Wuhlheide vorgeschlagen. Sollte eine Verlagerung innerhalb der Wuhlheide nicht möglich sein, verbleibt der Modellpark im Bestand erhalten.</p>



Nr. 36	Fuhrpark Straßen- und Grünflächenamt	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Verlagerung des Standortes zugunsten einer Umnutzung entsprechend dem Wuhlheide-Profil (mittel- bis langfristig) in einen Standort für Freizeit- und Erholungsangebote.</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage am Rande der Entwicklungsflächen geringerer Intensität. Die Nutzung entspricht nicht dem gewünschten Wuhlheide-Profil und eine zwingende Verortung innerhalb der Grünanlage ist nicht gegeben. Der Standort soll entsprechend dem gewünschten Profil umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein Alternativstandort im Bezirk Treptow-Köpenick außerhalb der Wuhlheide gefunden wird.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport Außenbereich (§ 35 BauGB)
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft unmittelbar angrenzend
Erschließung		öffentlich-rechtliche Erschließung ist gesichert; Grundstück liegt an öffentlicher Straße (An der Wuhlheide)  Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.
Handlungserfordernisse		bei Umnutzung: Aufnahme in den Katalog „Flächenpotenzial Entwicklung Wuhlheide“ sowie „Veröffentlichung“ des Potenzials, Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, Kopplung von „Angeboten“, Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten als Vorgaben für die Flächenentwicklung, bei Renaturierung: Aufnahme der Fläche in das Kataster „Entsiegelungs- / Rückbaupotenzial Wuhlheide“.
Sonstiges / Besonderheiten		



Nr. 37	Revierstützpunkt Straßen- und Grünflächenamt	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Verlagerung des Standortes und Umnutzung entsprechend dem Wuhlheide-Profil (mittel- bis langfristig) in einen Standort für Freizeit- und Erholungsangebote.</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage am Rande der Entwicklungsflächen geringerer Intensität. Die Nutzung entspricht nicht dem gewünschten Wuhlheide-Profil und eine zwingende Verortung innerhalb der Grünanlage ist nicht gegeben. Der Standort soll entsprechend dem gewünschten Profil umgenutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass ein Alternativstandort im Bezirk Treptow-Köpenick gefunden wird.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Sport Außenbereich (§ 35 BauGB)
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		Trinkwasserschutzzone III A § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft unmittelbar angrenzend
Erschließung		Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.
Handlungserfordernisse		<p>Prüfung von Möglichkeiten und Kapazitäten zur Unterbringung verlagerter Nutzungen aus der Wuhlheide,</p> <p>bei Umnutzung: Aufnahme in den Katalog „Flächenpotenzial Entwicklung Wuhlheide“ sowie „Veröffentlichung“ des Potenzials,</p> <p>Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, Kopplung von „Angeboten“,</p> <p>Erarbeitung von Nutzungs- und Gestaltungskonzepten als Vorgaben für die Flächenentwicklung.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		



Nr. 38	Funktionsgebäude der Parkeisenbahn	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b>  ⇒ <b>Rückbau und Renaturierung des Standortes</b>  Standortaufgabe und Renaturierung nach entsprechender Entwicklung des Standortes Nr. 10 oder alternativ Nr. 30 mit Unterbringung der bestehenden Funktionen  <u>Begründung:</u>  Lage außerhalb der Entwicklungsflächen, Kompensationspotential für Ausbau Betriebshof.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Wald  Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A  § 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.  (Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Aufnahme der Flächen in das Kataster „Entsiegelungs-/Rückbaupotenzial Wuhlheide“,  Konzeptentwicklung zur Renaturierung der Fläche und Einbindung in die Umgebung.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Standortaufgabe erst nach Ausbau des Betriebshofs und Bereitstellung von Ersatz umsetzbar (an Standort Nr. 10 oder Nr. 30).</p>



Nr. 39	Kompostplatz	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b>            ⇒ <b>Verlagerung des Standortes und denkmalgerechte Wiederherstellung</b></p> <p><u>Begründung:</u>            Lage innerhalb des Denkmalsbereichs (Gartendenkmal Volkspark und Denkmalsbereich Friedhof). Der Standort ist innerhalb der Wuhlheide nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Voraussetzung für eine Verlagerung ist, dass ein Alternativstandort im Bezirk Treptow-Köpenick außerhalb der Wuhlheide gefunden wird.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung            Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.            (Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Aufnahme der Flächen in das Kataster „Entsiegelungs-/ Rückbaupotenzial Wuhlheide“,            Konzeptentwicklung zur Renaturierung der Fläche und Einbindung in die Umgebung,            Erarbeitung gartendenkmalpflegerischer Rahmenbedingungen.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>keine</p>





Nr. 41	Ehemalige Konsumgaststätte	Standortbeschreibung
	Entwicklung laut Konzept	<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit stärkerer Nutzungsintensität</b></p> <p>⇒ <b>Wiederaufbau im Rahmen der alten Gebäudekubatur und Nutzung im Rahmen des Wuhlheide-Profiles</b></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der Standort der ehemaligen Konsum- oder Club-Gaststätte liegt im Zentrum intensiver Freizeitnutzungen und ist der einzige Standort in der Wuhlheide, an dem ein Wiederaufbau des Gebäudes (gemäß § 35, Abs. 4, Nr. 3 BauGB) nach derzeitigem Planungsrecht grundsätzlich möglich ist. Im Rahmen der genehmigungsrechtlichen Möglichkeiten soll hier eine öffentlichkeitswirksame Nutzung mit funktionalem Bezug zum Wuhlheide-Profil Einzug halten, wie z.B. Gastronomie, öffentliche Toiletten, Besucherzentrum oder öffentliche Einrichtung im Bereich Naturerlebnis. Im Gebäudekomplex könnten ggf. auch Büroflächen für die Parkbühne oder temporäre Lagerräume für Veranstaltungen in der Parkbühne (als Ersatz für die Flächen im Bereich der Kleinen Freilichtbühne) untergebracht werden.</p> <p>Dem steht aktuell die Absicht der Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie entgegen, hier eine Ausbildungsakademie (Erzieher*innen-ausbildung sowie der Fortbildung von pädagogischen Fachkräften) mit Lehr-Kindergarten zu etablieren. Ein entsprechender Nutzungsantrag eines Trägers liegt vor, der Interaktionen mit dem FEZ und der Landesmusikakademie mit vorsieht.</p> <p>Diese Planung widerspricht den Zielen des Konzepts.</p>
	vorhandene planungsrechtliche Situation	<p>FNP: Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Zweckbestimmung Kultur und Sport</p> <p>Außenbereich (§ 35 BauGB)</p>
	bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange	<p>Lärmschutz zur Parkbühne, Trinkwasserschutzzone III B</p>
	Erschließung	<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p>
	Handlungserfordernisse	<p>Aufbau einer Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide, Kopplung von „Angeboten“,</p> <p>nach Etablierung einer geeigneten Nutzung Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung und Werbeträger innerhalb der Wuhlheide, Verwendung des einheitlichen CD Wuhlheide (Co-Branding),</p>



Nr. 41	Ehemalige Konsumgaststätte	Standortbeschreibung
		gestalterische Aufwertungen des Eingangsbereiches und der übrigen Außenanlagen, Sicherheit der Zuwege fördern, auch bei Dunkelheit (Beleuchtung).
Sonstiges / Besonderheiten		Standort ist für eine Beherbergung nicht geeignet wegen Lärmimmissionen durch die Umgebungsnutzung (Parkbühne)

Nr. 44	Ehemaliges WC-Gebäude	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche mit geringerer Nutzungsintensität</b>            ⇒ <b>Standortaufgabe und Renaturierung oder Prüfung Integration in ein Konzept öffentlicher Toilettenstandorte</b></p> <p><u>Begründung:</u>            Lage am Rande der Entwicklungsflächen im Übergang zum Wald, fehlende Nutzung fördert Vandalismus</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung (laufendes FNP-Änderungsverfahren 05/08 -z.Zt. zurückgestellt- sieht Aufnahme des Symbols Parkanlage vor)</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III B</p> <p>§ 30 BNatSchG geschütztes Biotop sowie Waldfläche in der Nachbarschaft unmittelbar angrenzend</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.</p> <p>(Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Prüfung, in wie weit eine Integration in ein Konzept öffentlicher Toilettenstandorte möglich und sinnvoll ist, ansonsten Rückbau</p> <p>wenn Weiternutzung als WC, muss Betreiber für WC-Anlage gefunden werden</p> <p>und dann Aufnahme in das Wegeleitsystem Wuhlheide</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Derzeit Nutzung als Lager der Jugendverkehrsschule, wird aber nicht zwingend benötigt</p>



Nr. 45	Schießanlage	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Entwicklungsfläche</b> in den Bereichen Kultur, Spiel, Sport, Umweltbildung und Natur <b>mit geringerer Nutzungsintensität</b>, hier Fokus auf Spiel und Sport</p> <p>⇒ <b>Bestandsschutz</b></p> <p><u>Begründung:</u> Lage am Rande der Entwicklungsflächen im Übergang zum Wald, Teil des vorhandenen Freizeitangebotes.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung (laufendes FNP-Änderungsverfahren 05/08 -z.Zt. zurückgestellt- sieht Aufnahme des Symbols Parkanlage vor)</p> <p>Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III B angrenzende Waldbestände</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Diese müsste über entsprechende Baulasten auf Grundstück Grün erfolgen.</p>
Handlungserfordernisse		<p>Zusammenarbeit mit anderen Akteuren und Angeboten in der Wuhlheide aufbauen, z.B. Öffnung des Standortes für eine breite Öffentlichkeit im Zusammenhang mit besonderen Events innerhalb der Wuhlheide</p> <p>Aufnahme in ein Wegeleitsystem für die Wuhlheide, nach Umsetzung Verzicht auf individuelle Beschilderung innerhalb der Wuhlheide, gestalterische Verbesserungen der Außenanlage, Optimierung der Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum</p>
Sonstiges / Besonderheiten		<p>Sportnutzung durch Schützengilde e.V.</p>



Nr. 46	Ehemaliges WC-Gebäude	Standortbeschreibung
Entwicklung laut Konzept		<p><b>Vorrangbereich für Natur und Landschaft</b>            ⇒ <b>Standortaufgabe und Renaturierung oder Prüfung Integration in ein Konzept öffentlicher Toilettenstandorte</b></p> <p><u>Begründung:</u>            Lage außerhalb der Bereiche mit Entwicklungsmöglichkeiten aber in einem landschaftlich sensiblen Bereich, fehlende Nutzung fördert Vandalismus.</p>
vorhandene planungsrechtliche Situation		<p>FNP: Grünfläche, ohne Zweckbestimmung            Außenbereich entsprechend § 35 BauGB</p>
bei einer Entwicklung zu berücksichtigende weitere öffentliche Belange		<p>Trinkwasserschutzzone III A            Zersiedlung des Landschafts- und Grünraumes, Wald</p>
Erschließung		<p>Wenn Grundstücksbildung notwendig werden würde, wäre öffentlich-rechtliche Erschließung des Standorts nicht gesichert. Regelung zwingend notwendig entsprechend Fußnote * auf der letzten Seite.            (Aufgrund geplanter Nutzungsaufgabe jedoch entbehrlich)</p>
Handlungserfordernisse		<p>Prüfung, in wie weit eine Integration in ein Konzept öffentlicher Toilettenstandorte möglich und sinnvoll ist, ansonsten Rückbau, wenn Weiternutzung als WC, muss Betreiber für WC-Anlage gefunden werden und dann Aufnahme in das Wegeleitsystem Wuhlheide.</p>
Sonstiges / Besonderheiten		Keine



### **Verbindungen vom Volkspark und Wald zum Reitsportgelände (RZ) und Wohngebiet Carlsgarten:**

- ⇒ **nördlich Wasserwerksgelände**
- ⇒ **im Bereich Gebäude Reittherapiezentrum**
- ⇒ **nahe Treskowallee**

Die Verbindungen zwischen der Wuhlheide und dem Wohngebiet Carlsgarten sowie dem Reitsportgelände sollen verbessert werden. Neue Verbindungswege sind insbesondere im Bereich Reittherapiezentrum und nahe der Treskowallee zu prüfen. So können auch Infrastruktureinrichtungen, wie ein im Weiteren geplantes Café im Reittherapiezentrum von Besuchern der Wuhlheide genutzt werden.

Die Wegeverbindungen sind so zu gestalten, dass eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer möglich ist, nicht jedoch für Reiter und Pferde und selbstverständlich nicht für Kraftfahrzeuge. Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hergestellten Biotopflächen südlich der Rohrlake sollen dabei vor Beeinträchtigungen geschützt werden, ggf. ist eine stegartige Umsetzung des Weges zu prüfen.

### **Fußnote \* (zum Thema öffentlich rechtliche Erschließung)**

Um die notwendige öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung nachzuweisen, gibt es folgende Möglichkeiten:

- 1.** Die Flurbildung (Grundstücksbildung) zum Verkauf des Objektes erfasst die Erschließungsstraße mit und deshalb wird die Straße zum Verkaufsgegenstand erklärt und vom Käufer bezahlt, wobei ggf. zusätzlich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin, vertreten durch das BA TK, zu Gunsten der Allgemeinheit noch vereinbart wird, die der Käufer in Abt. II des Grundbuchs einzutragen hat oder
- 2.** es wird (entsprechend der Lage des Kaufobjektes) ein Grundstück gebildet, welches nur das Objekt einschließlich einzuhaltender Abstandsflächen umfasst und verkauft. Auch in einem solchen Fall ist eine Dienstbarkeit plus Baulast aufzunehmen, die klar die Erschließungsanlagen und deren Benutzungen regeln.

+

Außerdem ist in beiden Fällen zu beachten:

Zur Erschließung gehört nicht nur die straßenseitige Anbindung, da sich die gesicherte Erschließung als eine an die öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche anbindende definiert. Es sind auch stets die für die Ent- und Versorgung erforderlichen Zuführungen / Kanäle / Schächte und Leitungen zu berücksichtigen und abschließend zu klären. Dafür gilt es auch, Rechte und Zustimmungen einzufordern bzw. im Kaufvertrag zu regeln neben Vereinbarungen, die der neue Anschlussverpflichtete mit den Versorgungsunternehmen zu treffen hat. Ob und inwieweit getrennte oder gemeinsame Anschlüsse genutzt werden, ist grundsätzlich vorher abzuklären.