

Entwurf des Bebauungsplans 9-80 Ehemaliges Gaswerk

für das Gelände zwischen Stellingdamm, Hirtestraße,
Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick

Auswertung und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stand 31. August 2021

Für den Entwurf des Bebauungsplans 9-80 auf Teilflächen des Geländes zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Köpenick, wurde vom 11. September 2020 bis einschließlich 09. Oktober 2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Zeitung) am 08. September 2020 hingewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht lag im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in der Württembergischen Straße 6, Raum 554 (5.OG), 10707 Berlin aus. Ergänzend konnten die Unterlagen im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung Alt-Köpenick 21 (Rathaus Köpenick), Raum 164, 12555 Berlin eingesehen werden. Gleichzeitig wurden diese Unterlagen auf der Beteiligungsplattform [mein.berlin.de](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/de/fruehbb/9-80/index.shtml) sowie auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum Download zur Verfügung gestellt (<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/de/fruehbb/9-80/index.shtml>).

Zum Auftakt der Beteiligung hat im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ehemaliger Güterbahnhof Köpenick die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 11. September 2020 zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks Köpenick (Köpenicker Hof), Stellingdamm 15 eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde auch über die Ziele und Inhalte sowie über den Verfahrensstand des Bebauungsplans 9-80 informiert. Besucher und Besucherinnen konnten Fragen, Anregungen und Meinungen äußern, die stichpunktartig festgehalten wurden und in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingeflossen sind.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 18 schriftliche Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde von 13 Personen unterschrieben. Die Stellungnahmen wurden nach Themen inhaltlich gebündelt. Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende Inhalte / Themen, bzw. hatten folgende Anregungen

- Ostumfahrung Bahnhofstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich: Nutzungsrechte für alle anliegenden Grundstücke für den Sommerweg / Flurstück 240
- Parkraumsituation
- Sportfreifläche / Lärmimmissionen
- Eingriff in die Privatsphäre
- Denkmalschutz / Gebäudehöhe
- Nutzungsarten: Mobilitäts-Sharing, Gastronomie, Kita, Gemeinbedarfsnutzungen
- Umwelt- und Naturschutz / Nachhaltigkeit

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führt zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfe:

- Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
- Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse für die geplante Schulfläche auf vier Vollgeschosse und Prüfung einer Gebäudeoberkantenbegrenzung
- Prüfung Herrichtung Fledermausquartier
- Prüfung von Festsetzungen für Retentionsdächer und Fassadenbegrünung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die wie folgt in die Abwägung eingegangen sind:

1. Verkehr

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.	<p>Zum Flächennutzungsplan 3.3.: Da im STEP Verkehr 3.5.4 keine Aussage getroffen wird, halten wir die Umfahrung der Westtrasse für gefährdet. Nach dem Nutzungsplan ist die Querung des Schienennetzes völlig offen. Das gefährdet den gesamten Bebauungsplan.</p>	<p>Die Entwicklung des ehemaligen Gaswerkstandorts zu einem Gemeinbedarfsstandort wird von verschiedenen Verkehrsprojekten tangiert, die jedoch nicht Voraussetzung für die vorliegende Planung des Bebauungsplans 9-80 sind. Zu den Verkehrsprojekten zählen insbesondere der Ausbau des S-Bahnhofs Köpenick zu einem Regionalbahnhof, die Realisierung der Ostumfahrung Bahnhofstraße und der damit verbundene Ausbau des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stellingdamms sowie die ggf. geplante Veränderung der Linienführung der Straßenbahn in der östlich angrenzenden Hirtestraße. Diese Planungen sind wesentliche Maßnahmen im Rahmen der gesamten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, tangieren den Bebauungsplan 9-80 jedoch nur am Rand. Die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus des Stellingdamms als Teil der geplanten Ostumfahrung Bahnhofstraße erfolgt voraussichtlich in einem angrenzenden separaten Bebauungsplan. Alle Verkehrsprojekte befinden sich noch in der Planung, so dass derzeit noch keine genaueren Aussagen über die endgültige Planung gemacht werden können. Die Entwicklung des Gaswerksstandortes kann von den Verkehrsprojekten unabhängig erfolgen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
2.	<p>Ich wohne jetzt seit über 10 Jahren hier in der Ecke. Und leider musste ich feststellen, dass mit jedem neuen Projekt, was hier gebaut worden ist, sich die Parkplatzsituation immer weiter verschärft hat. Natürlich möchte man die Bürger dazu bringen, die Öffis bzw. das Fahrrad zu nutzen. Aber es gibt bestimmt sehr sehr viele Bürger hier in Köpenick, die die Öffis nutzen und trotzdem ein Auto benötigen, so wie ich. Wenn ich Spätschicht habe, nutze ich, um nach Tegel zu kommen bzw. nach Hause, das Auto. Da die Reise mit dem Nachtbus eine gefühlte halbe Weltreise wird, sind die Öffis keine Option. Da Tegel außerhalb des S-Bahnringes liegt, ist auch alles andere mehr ein Glücksspiel als eine entspannte Heimreise. Jetzt zu dem Problem. Kommt man nach der Spätschicht so gegen 0 Uhr hier an, gibt es keine Parkplätze mehr. Dass der Parkplatz, den man dann vielleicht findet, schon mal mehr als 500 m weg</p>	<p>Die geplante Gemeinbedarfsentwicklung auf dem Areal verschärft die in der Stellungnahme vorgebrachte Problematik des Parkraum Mangels, insbesondere die angesprochenen Nachtzeiten, nicht. Bei den im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Nutzungen handelt es sich zum einen um Bestandsnutzungen (allgemeines Wohngebiet WA a, Kanalbetriebsstelle), die ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken decken. Zum anderen sollen innerhalb des Gemeinbedarfsstandortes insbesondere kiezbezogene Nutzungen integriert werden, bei denen davon auszugehen ist, dass sie weitgehend zu Fuß oder mit dem Fahrrad frequentiert und überwiegend zu Tagzeiten genutzt werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende werden</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>ist, stört mich nicht. Aber auch das ist schon mehr Glück als alles andere. Meistens bleibt dann nur der Parkplatz vom Netto in der Seelenbinderstraße. Dies kann aber auf lange Sicht nicht die endgültige Lösung sein. Man kann auch froh sein, dass das von Netto so geduldet wird. Sollte der Netto aber den Umbauarbeiten auch zum Opfer fallen, gibt es wirklich keine Möglichkeiten mehr. Daher mein Vorschlag, entweder ein zentrales Parkhaus, um die Situation in der Gelnitzstr., Parrisusstr., Thürnagelstr. usw. auf Dauer zu entlasten, bzw. evtl. den Bahnhof mit einem Parkhaus zu unterbauen, von welchem man dann mehrere Ausgänge zu allen Seiten, auch Richtung Stellingdamm einrichten könnte. Auf jeden Fall sollte man das Parkhaus gleich mit Ladesäulen ausstatten. So könnte man sich auch die Errichtung von Ladesäulen auf der Straße sparen.</p>	<p>auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.</p> <p>Die Anregung, zentrale Parkmöglichkeiten, ausgestattet mit Ladesäulen, vorzusehen, deckt sich mit den Entwicklungszielen. Diese beinhalten ein erstes Verkehrs- und Mobilitätskonzept, das in den Haupteingangsbereichen des neuen Stadtquartiers, u.a. am S- und zukünftigen Regionalbahnhof Köpenick die Errichtung eines Mobilitätshubs mit Schwerpunkt und entsprechenden Angeboten für den Umstieg vom ÖPNV bzw. vom MIV auf das Fahrrad in der Nähe des S-Bahnhofs Köpenick vorsieht. Geplant sind hier sichere Fahrradabstellanlagen, umfassende Leih- und Reparaturreinrichtungen sowie Ladestationen. Ggf. können auch Car-Sharing-Angebote untergebracht werden. Weitere Quartiergaragen sollen im Quartier vorgesehen werden. Diese und weitere Maßnahmen sollen insgesamt zur Reduzierung des Individualverkehrs im neuen Quartier beitragen, so dass sich auch die Parkraumsituation entspannen kann. Die Konkretisierung des Konzeptes befindet sich noch in der Planung, so dass genauere Aussagen erst im weiteren Planungsprozess gemacht werden können.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
3.	<p>Warum wurde das Flurstück 240 als verkehrsberuhigter Bereich einbezogen und was bedeutet das für die direkten Anlieger mit Zugang und Zufahrt zu ihren Grundstücken und Garagen? Wie ordnet sich hier das Geh- und Fahrrecht der Eigentümer Flurstück 241 Flur 484 ein? Punkt 3.1</p>	<p>Der geplante verkehrsberuhigte Bereich ist eine Verkehrsfläche, in der alle Verkehrsarten gleichberechtigt sind und es keine Trennung der Verkehrsarten (Fahrbahn, Radweg, Gehweg) gibt. Das ursprünglich geplante Geh- und Fahrrecht sollte ausschließlich die planungsrechtliche Erschließung der Grundstücke Janitzkystraße 18 / 20 (Flurstück 241) sichern. Die anderen angrenzenden Grundstücke sollten von der Zufahrtsmöglichkeit ausgenommen werden, da diese grundsätzlich über die Wolfsgartenstraße erschlossen sind.</p> <p>Entgegen diesen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
4.	<p>Was passiert mit dem Flurstück 240 (verkehrsberuhigter Bereich) für die Eigentümer, welche Garagen auf ihrem Grundstück haben und von hinten an ihr Grundstück fahren, da die aktuelle Parksituation jetzt schon knapp ist. Besteht weiterhin ein Zugang für die Häuser am Flurstück 240?</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
5.	<p>Bezüglich der Wegenutzung rückseitig der Wolfsgartenstraße: Die Nutzung mit dem KFZ durch die Anwohner der Wolfsgartenstraße besteht schon sehr lange, zudem</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>haben einige Anwohner zur Entlastung der Parksituation in der Wolfsgartenstraße Stellflächen auf ihren eigenen Grundstücken geschaffen. Die Grundstücke am Ende des Weges wären auch nicht mehr zu erreichen. Es ist ja auch nicht so, dass etliche Fahrzeuge dort hindurch fahren und die Fahrräder und Fußgänger gefährden. Wenn Sie die Nutzung für Fahrradfahrer verbessern wollen, sollte eher der Zugang von der Janitzkystraße besser und sicherer erschlossen werden.</p> <p>Ich / Wir lehne(n) den Bebauungsplan in dieser Fassung bezüglich folgender Punkte ab:</p> <p>Ich fordere / wir fordern aufgrund der bestehenden Nutzung der Garagen, Carports und Stellplätzen für PKW in direkter Grenze zum Flurstück 240 den uneingeschränkten weiteren Zugang bzw. weitere Zufahrtmöglichkeit zu diesen.</p> <p>Begründung: Es besteht Bestandsschutz und gleichzeitig wird die Parksituation nicht weiter verschärft, die sich in Bezug auf weitere Errichtung von 1.800 Wohneinheiten, bei einem Mobilitätskonzept ohne Stellplätze drastisch verschärfen wird. Eine Folge wird die nicht mehr zu gewährleistende Zufahrt von Rettungs- und Einsatzkräften im Bereich Elsengrund sein.</p> <p>Das Zufahrtsverbot stellt eine nicht hinnehmbare Wertminderung aller betroffenen Flurstücke dar. Ich / Wir erwarte(n) eine dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechende Verfahrensweise wie von Ihnen für die Grundstücke Janitzkystraße 18 und 20 angewendet wird. Ich / Wir schlage(n) vor, die Zufahrt ausschließlich auf die Anlieger zu begrenzen und dem Flurstück den Status einer Spielstraße zu verleihen um eine noch bessere Verkehrsberuhigung zu erreichen, als bereits schon vorhanden.</p>	<p>Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die mögliche Zuwegung über die Janitzkystraße soll in der Machbarkeitsstudie ebenfalls geprüft werden. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Die Entwicklungsziele beinhalten ein erstes Verkehrs- und Mobilitätskonzept, das in den Haupteingangsbereichen des neuen Stadtquartiers, u.a. am S- und zukünftigen Regionalbahnhof Köpenick die Errichtung eines Mobilitätshubs mit Schwerpunkt und entsprechenden Angeboten für den Umstieg vom ÖPNV bzw. vom MIV auf das Fahrrad in der Nähe des S-Bahnhofs Köpenick vorsieht. Geplant sind hier sichere Fahrradabstellanlagen, umfassende Leih- und Reparatereinrichtungen sowie Ladestationen. Ggf. können auch Car-Sharing-Angebote untergebracht werden. Weitere Quartiergaragen sollen im Quartier vorgesehen werden. Diese und weitere Maßnahmen sollen insgesamt zur Reduzierung des Individualverkehrs im neuen Quartier beitragen, so dass sich auch die Parkraumsituation entspannen kann. Die Konkretisierung des Konzeptes befindet sich noch in der Planung, so dass genauere Aussagen erst im weiteren Planungsprozess gemacht werden können.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
6.	<p>Als direkter Anlieger zum Flurstück 240 ist es mir unverständlich, warum nur die Grundstücke Janitzkystraße 18 und 20 Zugang zum Grundstück haben sollen, denn</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>auch alle anderen Anlieger haben dort Garagen oder Stellplätze für die Fahrzeuge die schon 40 Jahre und länger genutzt werden und Bestandschutz haben. Gleichzeitig ist es eine Entlastung der Wolfsgartenstraße, wo schon genug Fahrzeuge parken.</p>	<p>Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
7.	<p>Pkt. 3.1.4.2 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</p> <p>Der planerischen Absicht die rückwärtige Erreichbarkeit des sich in unserem Besitz befindlichen Grundstücks aufzuheben, wird widersprochen.</p> <p>Es wird eine ergänzende Festsetzung für ein Geh- und Fahrrecht gefordert.</p> <p>Das bestehende Wegerecht sichert die Erreichbarkeit der Anwohner der Wolfsgartenstr. zu ihren rückwärtigen Garagen. Diese sind baurechtlich genehmigt.</p> <p>Es wird eine Regelung gemäß der angestrebten Nutzung wie für die Grundstücke Janitzkystr. gefordert (vgl. Pkt. 3.1.4.3). Eine Nutzung mit beschränktem Zugang nur für Anrainer - auch unter Einhaltung der Verkehrssicherheit für Schüler, z. B. mittels befahren in Schrittgeschwindigkeit sowie mit einer Schrankenregelung - ist denkbar.</p> <p>Pkt. 3.1.4.2</p> <p>Die Zuwegung verbindet sich mit einem Wohnrechtsrecht, welches ein ungeschriebenes, aber oft geltendes Recht ist. Zu einem Wohnrechtsrecht kann es kommen, wenn eine bestimmte Handlung oder Verfahrensweise über einen langen Zeitraum</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Den Ausführungen zum Wohnrechtsrecht kann nicht gefolgt werden. Recherchen haben ergeben, dass für nahezu keine der vorhandenen Stellplätze oder Garagen Genehmigungen vorliegen. Auch wenn es sich z.T. um verfahrensfreie Vorhaben handelt, ist daraus nicht abzuleiten, dass diese automatisch rechtskonform errich-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>ausgeübt und dies von allen Beteiligten akzeptiert wird. Denn dann besteht ein ungeschriebener Anspruch, diese Handlung auch weiterhin auszuführen.</p> <p>Zudem gilt bei der schlichten Ungleichbehandlung von Sachverhalten das allgemeine Willkürverbot (Art. 3 Abs. 1 GG)</p> <p>Es darf demnach nicht willkürlich wesentlich Gleiches ungleich bzw. wesentlich Ungleiches gleich behandeln. Es muss hierfür ein Differenzierungskriterium vorliegen. Dieses ist nicht umfänglich begründet dargestellt worden.</p> <p>Es ist also als willkürlich zu betrachten, wenn die Begründung in einem Einzelfall abweicht und den Anliegern der Janitzkystr. die Zufahrt gewähren will.</p>	<p>tet sind. Mit Ausnahme von genehmigten Garagen fehlt diesen die öffentlich-rechtliche Erschließung, da keine Nutzungsgenehmigungen vorliegen. Aus rechtswidrigen Nutzungen können keine Gewohnheitsrechte abgeleitet werden.</p> <p>Dem Vorwurf der Willkür wird widersprochen. Wie in der Begründung ausgeführt, begründet sich die bisher verfolgte Planung der Rechtslage, da nur für zwei Grundstücke entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich gesichert sind, die über keinen anderen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen. Alle Grundstücke an der Wolfsgartenstraße hingegen sind planungsrechtlich erschlossen. Eine Erschließung über den Sommerweg ist nicht erforderlich.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
8.	<p>Bezugnehmend auf die Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 3.1.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung möchte hier hiermit Stellung beziehen.</p> <p>Der Absicht, die rückwärtige Erreichbarkeit des sich in meinem Besitz befindlichen Grundstücks aufzuheben, wird widersprochen.</p> <p>Die Zuwegung verbindet sich mit einem Gewohnheitsrecht, welches ein ungeschriebenes, aber oft geltendes Recht ist. Zu einem Gewohnheitsrecht kommt es, wenn eine bestimmte Handlung oder Verfahrensweise über einen langen Zeitraum ausgeübt und dies von allen Beteiligten akzeptiert wird. Denn dann besteht ein ungeschriebener Anspruch, diese Handlung auch weiterhin auszuführen.</p> <p>Zudem gilt bei der schlichten Ungleichbehandlung von Sachverhalten das allgemeine Willkürverbot (Art. 3 Abs. 1 GG)</p> <p>Es darf demnach nicht willkürlich wesentlich Gleiches ungleich bzw. wesentlich Ungleiches gleich behandeln. Es muss hierfür ein Differenzierungskriterium vorliegen. Dieses ist nicht umfänglich begründet dargestellt worden.</p> <p>Es kann also als willkürlich zu betrachten sein, wenn die Begründung in einem Einzel-</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Den Ausführungen zum Gewohnheitsrecht kann nicht gefolgt werden. Recherchen haben ergeben, dass für nahezu keine der vorhandenen Stellplätze oder Garagen Genehmigungen vorliegen. Auch wenn es sich z.T. um verkehrsfreie Vorhaben handelt, ist daraus nicht abzuleiten, dass diese automatisch rechtskonform errichtet sind. Mit Ausnahme der von genehmigten Garagen fehlt diesen die öffentlich-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>fall abweicht und den Anliegern der Janitzkystr. die Zufahrt gewährt wird. Dass die betroffenen Grundstücke der Janitzkystraße über eine eingetragene Baulast zur Erschließung verfügen, erklärt sich daraus, dass sie nicht anderweitig erschlossen sind. Zudem haben bereits mehrere Anwohner der Wolfgartenstraße Baugenehmigungen für Garagen und Carports erhalten.</p> <p>Das ohnehin schon sehr geringe Verkehrsaufkommen, welches nur aus Zu- und Abfahrt der Anlieger besteht, ließe sich durch Einrichten einer Spielstraße mit ggf. Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Schranken weiter verlangsamen und minimieren.</p>	<p>rechtliche Erschließung, da keine Nutzungsgenehmigungen vorliegen. Aus rechtswidrigen Nutzungen können keine Gewohnheitsrechte abgeleitet werden.</p> <p>Dem Vorwurf der Willkür wird widersprochen. Wie in der Begründung ausgeführt, begründet sich die bisher verfolgte Planung der Rechtslage, da nur für zwei Grundstücke entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich gesichert sind. Alle Grundstücke an der Wolfgartenstraße sind planungsrechtlich erschlossen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
9.	<p>In Schulpnähe sind Stellplätze zu planen, da durch den Schulstandort ein Bring- und Abholverkehr zu erwarten sei.</p> <p>Auch im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme entstehen neue Wohnungen, die weiteren Bedarf an Parkplätzen verursachen.</p>	<p>Der Schulstandort ist gut durch den ÖPNV erschlossen, so dass davon auszugehen ist, dass durch den Schulstandort kein erhöhter Stellplatzbedarf entsteht. Erfahrungsgemäß kommt es bei Grundschulen zwar zu Bring- und Abholverkehr, dieser erfolgt jedoch nur zu Stoßzeiten und stellt keine dauerhafte Parkraumbelegung dar. Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die die Stellplatzsituation für das Plangebiet und die Bestandssituation beurteilt sowie Lösungen aufzeigen soll, wie dem zu erwartenden Bring- und Abholverkehr begegnet werden kann.</p> <p>Die Entwicklungsziele beinhalten ein erstes Verkehrs- und Mobilitätskonzept, das in den Haupteingangsbereichen des neuen Stadtquartiers, u.a. am S- und zukünftigen Regionalbahnhof Köpenick die Errichtung eines Mobilitätshubs mit Schwerpunkt und entsprechenden Angeboten für den Umstieg vom ÖPNV bzw. vom MIV auf das Fahrrad in der Nähe des S-Bahnhofs Köpenick vorsieht. Geplant sind hier sichere Fahrradabstellanlagen, umfassende Leih- und Reparaturlösungen sowie Ladestationen. Ggf. können auch Car-Sharing-Angebote untergebracht werden. Weitere Quartiergaragen sollen im Quartier vorgesehen werden. Diese und weitere Maßnahmen sollen insgesamt zur Reduzierung des Individualverkehrs im neuen Quartier beitragen, so dass sich auch die Parkraumsituation entspannen kann. Die Konkretisierung des Konzeptes befindet sich noch in der Planung, so dass genauere Aussagen erst</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>im weiteren Planungsprozess gemacht werden können.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> keine
10.	<p>Wir lehnen den Bebauungsplan 9-80 im Bezirk Treptow-Köpenick, OT Köpenick-Teilflächen zwischen Stellingdamm, Hirtestraße, Janitzkystraße und Wolfsgartenstraße- in dieser Fassung aufgrund folgender Punkte ab und fordern den uneingeschränkten weiteren Zugang/ Zufahrtsmöglichkeit zur Nutzung der bestehenden Garagen, Carports und Stellplätze für PkW in direkter Grenze zum Flurstück 240.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es besteht Bestandsschutz (seit über 40 Jahren nutzen wir unsere Garage auf unserem Grundstück, die auch im Lageplan des Grundstückes verzeichnet ist).</p> <p>Damit wird die allgemeine schwierige Parksituation entlastet, die sich in Bezug auf weitere Errichtung bezüglich von 1800 Wohneinheiten verschärft.</p> <p>Das Zufahrtsverbot stellt eine nicht hinnehmbare Wertminderung aller betroffenen Flurstücke dar.</p> <p>Wir erwarten eine dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechende Verfahrensweise, wie von Ihnen für die Grundstücke Janitzkystraße 18 und 20 angewendet wird. Wir schlagen vor, die Zufahrt ausschließlich auf die Anlieger zu begrenzen und dem Flurstück den Status einer Spielstraße zu verleihen.</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
11.	<p>Wir fordern eine Veränderung des B-Plan Entwurfes in folgenden Punkten.</p> <p>Die Zufahrtstraße wird seit sehr langer Zeit als Weg für die hintere Anfahrt zu den Grundstücken Wolfsgartenstraße benutzt. Somit besteht ein Gewohnheitsrecht, welches mit dem B-Plan beschnitten wird. Dieses Recht muss in Ihrer Abwägung berücksichtigt werden.</p> <p>Des Weiteren sprechen für die weiter bestehende Zufahrt zu unserem hinteren Grundstücksteil Wolfsgartenstrasse 19 die Gleichbehandlung wie bei den Grundstückseigentümern Janitzkystr. 18 und 20, welchen die Zufahrt zum Grundstück ge-</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>währt wird. Wir fordern Sie auf den Entwurf so abzuändern, dass alle Anwohner und Eigentümer gleichbehandelt werden.</p>	<p>können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
12.	<p>Ich lehne den o.g. Bebauungsplan in dieser Fassung (Entwurf) zu einigen Punkten ab: Streichung langjähriger Nutzung bestehender Garagen/ Carports von direkten Anliegern zum Flur 240; es gibt nur ein Zufahrtsrecht für die Grundstücke Janitzkystr. 18 u 20 (?)</p> <p>BEGRÜNDUNG</p> <p>Mit Errichtung von weiteren 1.800 Wohnungen wird es in der Siedlung eine Verschärfung nach Suche eines Parkplatzes geben, die Autos der Anlieger nach Nutzungsverbot kämen dann noch zusätzlich dazu!</p> <p>Um dies zu vermeiden, schlage ich vor, die Zufahrt ausschließlich auf die Anlieger zu begrenzen und die „verkehrsberuhigte Fläche“ als SPIELSTRASSE auszuweisen! Genanntes Flurstück ist und bleibt eine Sackgasse und ist bis heute bei allen Anliegern als „ruhigster Weg“ bekannt! Dagegen ist die Wolfsgartenstraße eine sehr viel befahrende Straße und wird von vielen nicht ansässigen Autofahrern als Abkürzung/ Umfahrung der Mahlsdorfer Straße genutzt! Die für die Siedlung festgelegte 30 Zone wird hier missachtet! Ich bitte hier um nochmalige Prüfung.</p>	<p>Entgegen ersten Überlegungen soll in Abstimmung mit dem Bezirk Treptow-Köpenick geprüft werden, ob die rückwärtige Erschließung aller an den Weg (im Quartier auch Sommerweg genannt) anliegenden Grundstücke an der Wolfsgartenstraße erhalten und planungsrechtlich gesichert werden kann. Neben der Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierbei auch die zusätzliche Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad zu berücksichtigen. Die Art der planungsrechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung

2. Nutzungsarten

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
13.	<p>Da durch die Bebauung der Biergarten als einzige im Quartier vorhandene Gastronomie wegfällt, würden wir uns über die Einbeziehung von Gewerbeflächen für ein Café / Restaurant oder Ähnliches sehr freuen. Ein gemütliches Café sucht man derzeit in diesem Bereich und dem gesamten Märchenviertel leider vergeblich.</p>	<p>Nach Abstimmungen mit dem Bezirk soll die ursprünglich geplante Festsetzung all-gemeines Wohngebiet im südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandort zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen aufgegeben werden, so dass weitere Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen. Gastronomische Einrichtungen können innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche als untergeordnete Nutzungen zugelassen werden und sind somit weiterhin möglich. Ziel der Planung ist es, einen multifunktionalen Standort mit unterschiedliche Angeboten für die Bevölkerung anzubieten, hierzu gehört auch ein Angebot an gastronomische Einrichtungen als untergeordnete Nutzung. Über die Art der Gastronomie (Biergarten, Cafe, Restaurant) ist noch nicht entschieden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
14.	<p>Wir freuen uns auf die Entwicklungen. Das Vor-Ort-Büro wäre doch ein toller Standort um stationäres Mobilitäts-Sharing frühzeitig auszuprobieren und für die Planung des Mobilitäts-Hub zu lernen. Vielleicht Lastenräder von Flotte Berlin? Vielleicht 2 Autos von WeShare?</p>	<p>Die Idee, einzelne Angebote am Vor-Ort-Büro zur Mobilität zu machen, kann bei der Konkretisierung der Planungen in die Überlegungen einfließen. Angebote zum Car-Sharing sind für das Vor-Ort-Büro sowie den Gemeinbedarfsstandort nicht gewünscht, da hierfür Stellplätze reserviert werden müssten und weniger Flächen für die Gemeinbedarfsnutzungen zur Verfügung stehen würden. Da der motorisierte Verkehr auf dem Gelände soweit wie möglich vermieden werden soll, sollen mit Ausnahme erforderlicher Stellplätze (z.B. für mobilitätseingeschränkte Menschen) keine Stellplätze vorgesehen werden.</p> <p>Die Entwicklungsziele beinhalten ein erstes Verkehrs- und Mobilitätskonzept, das in den Haupteingangsbereichen des neuen Stadtquartiers, hier am S- und zukünftigen Regionalbahnhof Köpenick die Errichtung eines Mobilitätshubs mit Schwerpunkt und entsprechenden Angeboten für den Umstieg vom ÖPNV bzw. vom MIV auf das Fahrrad in der Nähe des S-Bahnhofs Köpenick vorsieht. Geplant sind hier sichere Fahrradabstellanlagen, umfassende Leih- und Reparatureinrichtungen sowie Ladestationen. Ggf. können auch Car-Sharing-Angebote untergebracht werden. Weitere Quartiergaragen sollen im Quartier vorgesehen werden. Diese und</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>weitere Maßnahmen sollen insgesamt zur Reduzierung des Individualverkehrs im neuen Quartier beitragen. Die Konkretisierung des Konzeptes befindet sich noch in der Planung, so dass genauere Aussagen erst im weiteren Planungsprozess gemacht werden können.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
15.	<p>Im B-Plangebiet befindet sich eine geschlossene Kindertagesstätte, die für den Planungsraum zu erhalten ist und nicht mehr in den Planungen enthalten ist.</p>	<p>Die Grundstücke Hirtestraße 7 und 8, die ehemals für den Betrieb einer landeseigenen Kindertagesstätte genutzt wurden, sollen als Teil der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt werden. Auf diese Flächen kann nicht verzichtet werden, da ansonsten die Flächenanforderungen für eine Grundschule nicht erfüllt werden können und damit die Grundschule nicht errichtet werden kann.</p> <p>Die Entwicklungsziele sehen an anderen Standorten im Entwicklungsgebiet die Realisierung von Kindertagesstätten vor, so dass der Bedarf im neuen Stadtquartier künftig gedeckt werden kann.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
16.	<p>Wir verwehren uns gegen die rückwärtige Erschließung des Schulobjektes aus folgendem Grund:</p> <p>Verstärkter Vandalismus - Graffiti und Beschädigungen an Privateigentum. Begründung: ca. 80 % der Gebäudeflächen sind nachweislich durch Schüler der Schule an der Mittelheide mit Graphiti besprüht worden. Die Zugangstore der Grundstücke Wolfsgartenstr. 12;13 und 14 wurden gewaltsam geöffnet und oder deformiert.</p>	<p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Der Zusammenhang zwischen einer Grundschule und Vandalismus ist nicht belegt. Wenn bereits heute schon Zerstörungen zu verzeichnen sind, können diese nicht mit der geplanten Grundschule im Zusammenhang stehen, da sie noch nicht existiert. Die in der Stellungnahme genannte Schule an der Mittelheide ist eine weiterführende Schule und steht nicht im Zusammenhang mit der geplanten Grundschule bzw. deren rückwärtiger Erschließung. Die Verhinderung bzw. Ahndung von Sachbeschädigungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern strafrechtlich durch die zuständigen Behörden zu behandeln. Schulkiner benötigen sichere Schulwege. Die Sommerweg stellt für die geplante Grundschule eine solche Möglichkeit dar.</p> <p>Änderungen:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> keine
17.	<p>Wir begrüßen die Planung des Schulsportplatzes auf dem Sporthallendach. Dies sollte grundsätzlich bei allen Planungen zu Schulstandorten geprüft und, wo möglich, umgesetzt und nicht nur aus der Notwendigkeit des Platzmangels in Erwägung gezogen werden. So würden größere Flächen zur Regenwasserversickerung und Grundwasseranreicherung verbleiben, derer unser aller Lebensgrundlage, welche immer wichtiger wird, wenn man die Trockenperiode betrachtet, die seit 2018 andauert.</p>	<p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann. Dies war ursprünglich vorgesehen und hätte die Möglichkeit eröffnet, die Schulneubauten individuell in das ungewöhnlich geschnittene Grundstück inmitten eines Baublocks einzupassen. Die Typenbauweise lässt diese Möglichkeit nicht zu. Vielmehr ist mit der Typenbauweise lediglich eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Gebäude verbunden. Änderungen der Gebäudedekubaturen sind nicht möglich. Dies hat neben der Planung der Kubaturen und Geschossigkeiten insbesondere auch Auswirkungen auf die ursprünglich geplante Nutzung des Sporthallendaches für den Freiflächensport. Dieses war vorgesehen, um dem aus der geringen Grundstücksgröße resultierenden Defizit an Sportfreiflächen begegnen zu können. Die Typenbauweise ist nicht für die Dachnutzung konzipiert, so dass Sportflächen nicht auf dem Dach der Sporthalle realisiert werden können. Die Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 zur Dachbegrünung / Dachnutzung wird im weiteren Verfahren geprüft, auch mit Blick auf den Umgang mit Regenwasser.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Prüfung der Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 5.4
18.	<p>Ich wende mich in der Rolle des Vorstands der Gesamtelternvertretung der Uhlenhorst-Grundschule an Sie. Wir als Eltern im Umfeld des Bauvorhabens begrüßen das geplante Vorhaben grundsätzlich, haben jedoch mit Blick auf bereits heute bestehende Herausforderungen im Bezirk die folgenden Fragen über deren Beantwortung wir uns freuen würden. Sehr gerne können Sie Beantwortung der Fragen auch an andere zuständige Stellen weiterleiten oder sich für Absprachen und Rückfragen telefonisch unter (...) an mich wenden.</p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme bzw. deren Fragen beziehen sich augenscheinlich auf das gesamte Entwicklungsgebiet und betreffen nur zum Teil den Bebauungsplan 9-80. Die Abwägung zu den Fragen erfolgt daher primär mit Blick auf die Gesamtmaßnahmen. Sofern ein Abwägungsbedarf zum Bebauungsplan 9-80 ersichtlich wird, erfolgt dieser an entsprechender inhaltlicher Stelle.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
19.	<p>Der Bebauungsplan weist mehrere Schulen aus.</p> <p>1) In welcher Höhe wird zusätzlicher Bedarf nach Schulplätzen sowie Betreuungsangeboten (eFöB, Kindertagesstätten) durch das Bauvorhaben voraussichtlich entstehen und zu welchem Anteil wird dieser Bedarf durch die geplanten Neubauten gedeckt?</p>	<p>Aus der geplanten Entwicklung von 1.800 Wohnungen im gesamten Entwicklungsgebiet entsteht rechnerisch ein Bedarf von 195 Schulplätzen in Grundschulen und 178 Plätzen in Kindertagesstätten. Diese Bedarfe sollen vollständig innerhalb des Entwicklungsgebiets abgedeckt werden.</p> <p>Die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-80 verursachen weder Bedarfe für Schulplätze noch Betreuungseinrichtungen. Das vorhandene Wohngebiet an der Hirtestraße sowie die Kanalbetriebsstelle sollen bestandsorientiert gesichert werden. Hieraus ist kein zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen und Betreuungseinrichtungen abzuleiten. Gleiches gilt für ehemaligen Gaswerksstandort, der zu einem Gemeinbedarfsstandort entwickelt werden soll. Das ursprünglich geplante Wohngebiet im südlichen Teil soll im weiteren Verfahren zugunsten von Gemeinbedarfsflächen aufgegeben werden, so dass auch hieraus kein Bedarf abzuleiten ist.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
20.	<p>2) Auf Grundlage welcher Zahlen bzw. Annahmen wurden Bedarf und zu schaffende Kapazität ermittelt?</p>	<p>Die Bedarfe sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen anhand des Schulentwicklungsplans 2014 - 2018 ermittelt worden. Im Zuge des jährlichen Monitorings werden die Bedarfe regelmäßig aktualisiert.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
21.	<p>3) Entstehen durch die geplanten Neubauten abzüglich der durch Wohnungsneubau entstehenden Bedarfe zusätzliche Kapazitäten an Schulplätzen im Einzugsgebiet und wenn ja in welcher Anzahl?</p>	<p>Die Kapazitäten für die Erweiterung vorhandener Grundschulen im Einzugsbereich (Uhlenhorst-Grundschule; Hauptmann-von-Köpenick-Schule) sind weitgehend ausgeschöpft, daher muss die Deckung des zusätzlichen Bedarfs durch Neubau gesichert werden. Diese Bedarfe resultieren bereits aus dem aktuellen Bevölkerungsbestand mit einer prognostizierten Zunahme der Schüler*innenzahl im Grundschulbereich um 39,5 % bis 2022/23 (SEP Berlin 2014-18). Dabei sind Wohnungsbauentwicklungen im Umfeld noch nicht berücksichtigt. Der Schulentwicklungsplan (SEP) prognostiziert für den Gesamtbezirk Treptow-Köpenick einen Zusatzbedarf von 11 Grundschul-Zügen bis 2025/26, der den Neubau von mindes-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>tens drei Grundschulen im Bezirk erforderlich macht. Für die Schulplanungsregion 9 wird bis 2024/25 ein Defizit von 6,8 Grundschul-Zügen aufgrund der demographischen Entwicklung und Zuzug durch Neubauvorhaben festgestellt (Handlungsbedarfe Bezirk; Schulmonitoring SenBildJugFam); dabei noch nicht berücksichtigt sind zusätzliche Bedarfe durch Generationenwechsel im Bestand.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
22.	<p>4) Erfolgt die Inbetriebnahme der Schulneubauten zeitlich abgestimmt mit dem Bezug der Wohneinheiten, um den durch den Zuzug entstehenden Bedarf nach Schulplätzen und Betreuungsangeboten rechtzeitig und vollständig durch die Neubauten zu decken?</p>	<p>Die geplanten Schulneubauten sind für die erste Realisierungsstufe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. In dieser sollen Maßnahmen umgesetzt werden, für die bereits die erschließungstechnischen Voraussetzungen vorhanden sind oder zügig geschaffen werden können.</p> <p>Dieses trifft für die geplante Grundschule auf dem ehemaligen Gaswerksareal zu, da durch Lage an der Hirtestraße die Erschließung bereits vorhanden ist. Die Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich schneller sind und eine zügige Realisierung gewährleistet werden kann. Die derzeitige Planung sieht eine Aufnahme des Schulbetriebs im Jahr 2025 vor.</p> <p>Im südlichen Teil des Entwicklungsgebiets ist der geplante Schulstandort ebenfalls für die erste Realisierungsstufe vorgesehen. Der geplante Wohnungsneubau ist erst in der zweiten bzw. dritten Realisierungsstufe vorgesehen, da hierfür insbesondere Abhängigkeiten von der Gebietserschließung (Ostumfahrung Bahnhofstraße) und den Umbaumaßnahmen im Bahnbereich bestehen. Der geplante Schulneubau soll somit vor dem Wohnungsbau realisiert werden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine •

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
23.	<p>5) Wenn der voraussichtliche Bedarf nicht rechtzeitig und / oder nicht vollständig durch die neu errichteten Schulen gedeckt werden kann: Welche Maßnahmen wurden -ggf. auch in Abstimmung oder in Zusammenarbeit mit anderen zuständigen Stellen- bereits initiiert oder geplant um den Bedarf im Einzugsgebiet rechtzeitig und vollständig zu decken?</p> <p>6) Ist der durch die Errichtung der Schulen entstehende Personalbedarf (z.B. pädagogisches Personal) entsprechend eingeplant, bewilligt und durch Neueinstellungen zu decken?</p>	<p>Die geplanten Schulneubauten können nach derzeitigem Stand den vorhandenen und prognostizierten Bedarf an Schulplätzen decken. Weitere Maßnahmen sind im Entwicklungsgebiet nicht geplant.</p> <p>Die Personalplanung obliegt der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Inbetriebnahme der Einrichtungen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
24.	<p>Die direkt angrenzende Nachbarschaft ist an der Schulplanung zu beteiligen.</p> <p>Für die Grundschule wurde ein inklusives Konzept angeregt und nach dem zukünftigen Einzugsbereich der Schule gefragt.</p>	<p>Ziel der Planung ist es, die Grundschule verträglich in das Quartier einzugliedern. Die Belange und Interessen der unmittelbaren Nachbarschaft werden bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die weitere Beteiligung erfolgt in kommenden Öffentlichkeitsveranstaltungen.</p> <p>Die Festsetzung des Einzugsbereiches und Entwicklung des Schulbetriebes/-konzeptes sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanung, sondern werden von den zuständigen Fachämtern entschieden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
25.	<p>Die geplanten Sport- und Spielflächen (z. B. Bolzplatz, Tischtennisplatz) sollen auch für außerschulische und Mehrfachnutzungen nutzbar sein (entweder durch räumliche Lösungen oder Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit/Vereine). Auch sollen weitere außerschulische Sport- und Spielflächen realisiert werden.</p>	<p>Außerschulische Nutzungen für Sport- und Spielzwecke sind bereits durch die beabsichtigte Festsetzung Nr. 1.1 grundsätzlich zulässig. Die Entscheidung, diese zuzulassen, obliegt dem bezirklichen Schulamt.</p> <p>Die ursprünglich geplante Nutzung des Sporthallendaches als Sportfreifläche für die Schule als auch für den Vereinssport ist nicht mehr beabsichtigt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann. Die Typenbauweise ist nicht für die Dachnutzung konzipiert, so dass Sportflächen nicht auf dem Dach der Sporthalle realisiert werden können.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
26.	<p>Die Entwicklung von öffentlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen wird positiv bewertet, so auch der beabsichtigte Kiezclub.</p> <p>Eine weitere Jugendfreizeitstätte sollte berücksichtigt werden. Ehemals vorhandene Jugendfreizeiteinrichtungen (Jugendclub ABC und ehemalige Filmfabrik) sollen wiederbelebt werden. Somit könnten vorhandene Grün- und Freiflächen unbebaut bleiben und der Versickerung und dem Lokalklima dienen, so z.B. die Grünflächen nördlich des Finanzamtes und südlich der Seelenbinderstraße.</p> <p>Für alle öffentlichen Gebäude (Schule und Gemeinbedarfsstandort) sollen Mehrfachnutzungen vorzusehen.</p> <p>Kritisch wird gesehen, dass das Nachnutzungskonzept das derzeit im Haus 4 ansässige Amateurtheater FUGA nicht berücksichtigt ist.</p> <p>Kunst im öffentlichen Raum ist zu ermöglichen.</p>	<p>Das übergeordnete Gemeinbedarfskonzept für das städtebauliche Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick sieht für die Realisierung einer Jugendfreizeiteinrichtung einen separaten Standort südlich der Bahntrasse vor, während der vorgesehene Gemeinbedarfsstandort am Stellingdamm gemeinsam für alle Altersklassen entwickelt werden soll. Da Jugendliche und Erwachsene unterschiedliche Bedürfnisse haben, würde z.B. eine gemeinsame Ansiedlung einer Jugendfreizeiteinrichtung und eines Kiezclubs auf Grund der räumlichen Nähe für die unterschiedlichen Bedarfe der Zielgruppen (Erwachsene / Jugendliche) nicht attraktiv sein. Gegenseitige Störungen wären nicht auszuschließen. Aus diesem Grund ist für die Jugendfreizeiteinrichtung ein separater Standort vorgesehen, der Jugendlichen einen attraktiveren Raum bieten soll, sich unabhängig von Erwachsenen und ruhebedürftigen Nutzungen (wie z.B. Bibliothek) aufzuhalten.</p> <p>Die Entscheidung zur Wiedernutzung aufgegebener Standorte für Jugendfreizeiteinrichtungen obliegt dem Bezirk.</p> <p>Die Anregung, in öffentlichen Gebäude Mehrfachnutzungen vorzusehen, wird grundsätzlich begrüßt. Sofern diese durch die geplanten Nutzungsarten abgedeckt sind, können Mehrfachnutzungen im Rahmen des Betriebs der zukünftigen Einrichtungen realisiert werden. Die Entscheidung hierzu obliegt den bezirklichen Fachämtern.</p> <p>Die Errichtung von Kunst im öffentlichen Raum ist wird im Rahmen der konkreten Planung und Ausführung berücksichtigt.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
27.	<p>Es wurden Wünsche nach weiteren Nutzungen auf dem Gelände geäußert, z. B. die Einrichtung eines (Kiez-)Kinos und eines Schwimmbads, die Veranstaltung von Regional-/Wochenmärkten sowie die Unterbringung eines Standortes für die</p>	<p>Die gewünschten Nutzungen sind innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche nur zulässig, wenn sie als kulturelle und soziale Nutzungen zu bewerten sind, so wie ein kleines Kiezkino. Ein Großkino bzw. ein Schwimmbad sind hiervon nicht erfasst.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>(Haus-)Müllentsorgung. Zur Forderung nach einem Kino gab es sowohl zustimmende als auch ablehnende Äußerungen.</p>	<p>Gelegentliche Märkte können innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zugelassen werden, wenn sie in einem inneren Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsnutzung stehen und von untergeordneter Bedeutung sind.</p> <p>Die Einrichtung eines Müllentsorgungsstandorts ist nicht mit dem Ziel, einen Gemeinbedarfsstandort zu entwickeln, vereinbar. Müllentsorgungsstandorte sind in Gewerbegebieten unterzubringen. Der nächst gelegene Recyclinghof befindet sich in ca. 14 km Entfernung in der Oberspreestraße im Bezirk Köpenick.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
28.	<p>Der Erhalt (und ganzjährige Betrieb) der Gastronomie einschließlich Biergarten wurde allgemein begrüßt. Vorgeschlagen wurde, die Gastronomie im Haus 4 zu verorten und mit einer kulturellen Nutzung (Bühne, z. B. der Musikschule) zu kombinieren und so einen neuen Treffpunkt zu schaffen.</p> <p>Ebenfalls wurde angeregt, keine Wohnnutzung in unmittelbarer Nähe des gastronomischen Betriebes anzusiedeln, da dies zu Lärmproblemen führen könnte.</p>	<p>Nach Abstimmungen mit dem Bezirk soll die ursprünglich geplante Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA b) im südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandort zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche für soziale und kulturelle Nutzungen aufzugeben werden, so dass weitere Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen. Gastronomische Einrichtungen können innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche als untergeordnete Nutzungen zugelassen werden. Ziel der Planung ist es, einen multifunktionalen Standort mit unterschiedlichen Angeboten für die Bevölkerung anzubieten, hierzu gehört auch ein Angebot an gastronomische Einrichtungen als untergeordnete Nutzung. Über die Art der Gastronomie (Biergarten, Cafe, Restaurant) ist noch nicht entschieden.</p> <p>Über die Verortung der Gastronomie ist noch nicht entschieden. Dies soll im Zuge der weiteren Gesamtplanung des Gemeinbedarfsstandort erfolgen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
29.	<p>Gefragt wurde nach der Trägerschaft der sozialen Nutzungen und den Besitzverhältnissen an den Flächen sowie, welche Gebäude bestehen bleiben.</p>	<p>Die Fläche für den geplanten Gemeinbedarfsstandort befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Auswahl der kulturellen und sozialen Träger erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in Abstimmung mit dem Bezirk. Entscheidungen hierzu gibt es noch nicht.</p> <p>Die in der Begründung (Anhang 1) enthaltene Konzeptstudie gibt eine Übersicht</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>über die zu erhaltenden (grau) sowie zum Abriss vorgesehenen (gelb) Gebäude. Alle denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten und sollen mit Blick auf die geplanten sozialen und kulturellen Nutzungen saniert und modernisiert werden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine

3. Immissionsschutz

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
30.	<p>Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen für die Anwohner der Schule (Janitzkystraße) sind unzureichend, die Schule kann nur mit verbessertem Lärmschutz errichtet werden.</p>	<p>Die Lärmimmissionen, die durch den Betrieb der geplanten Grundschule zu erwarten sind, sind bereits in den Vorplanungen berücksichtigt worden und werden auch in die weitere Konkretisierung einfließen, denn es ist Ziel der Planung, die Grundschule verträglich in das Quartier einzugliedern. Grundschulen sollen grundsätzlich wohnortnah und damit direkt in Wohngebiete integriert werden. Nur so kann gesichert werden, dass Schulkinder selbstständig und sicher ihre Schule erreichen können und die Schule Teil eines lebendigen Quartiers werden kann.</p> <p>Lärmimmissionen von Grundschulen sind erfahrungsgemäß und mit Blick auf den Schulbetrieb überwiegend an Werktagen und in den Tageszeiten (überwiegend vormittags in den Pausenzeiten) zu erwarten. Damit handelt es sich um einen sehr überschaubaren Zeitraum, in dem mit Kinderlärm zu rechnen ist. An Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden ist mit keinem regelmäßigen Lärm zu rechnen.</p> <p>Der Gesetzgeber hat zum Lärm klargestellt (§ 22 Abs. 1a BImSchG/§ 6 LImSchG Bln), dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. Kinder haben einen natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang, der für eine gesunde Kindheit erforderlich ist und der üblicherweise mit Geräuschen verbunden ist, die Kinder</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>beim Spielen erzeugen. Hierzu gehören u.a. neben Rufen und lautes Reden auch Weinen und Lachen. Eine Geräuschkulisse, wie sie durch Kinder in einer Schule verursacht werden, ist daher nicht als rücksichtslos zu bewerten und von Nachbarn zu tolerieren.</p> <p>Gleichwohl fließt der Schutz der direkten Nachbarn in die Schulplanung ein. Hier-von ist insbesondere der Außenbereich betroffen. Die Planung der Außenanlagen wird den Schutz der Nachbarn mit berücksichtigen.</p> <p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
31.	<p>Grenzen die in Punkt 1.1 erwähnten außerschulischen Sport-und Spielflächen direkt an das Flurstück 240 und wenn ja, mit welcher Lärmbelästigung ist zu rechnen? Sind diese Anlagen auch am Wochenende geöffnet? Gibt es Lärmschutzvorkehrungen?</p> <p>Erfolgt über das Flurstück 240 ein Zugang - Zufahrt zu den Schul- und Sportanla-gen, wenn ja, welcher Art?</p>	<p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt. Damit entfällt auch die vorgesehene Nutzung durch den außerschulischen Vereinssport. Dieser kann nur in der Sporthalle ausgeübt werden. Lärmbeeinträchtigungen für anliegende Grundstücke sind nicht zu erwarten, da der Sportbetrieb innen stattfin-den wird. Auf Grund der geringen Größe ist die Sporthalle nicht für Wettbewerbs-spiele geeignet, die überwiegend am Wochenende stattfinden.</p> <p>Eine Zugänglichkeit zur Schule per Fuß und Rad ist vorgesehen. Neben der Er-schließung der angrenzenden Privatgrundstücke soll die Fläche künftig auch der zu-sätzlichen Zuwegung zur Schule zu Fuß und per Rad dienen. Die Art der planungs-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>rechtlichen Sicherung ist noch nicht abschließend geklärt. Der schmale Zuschnitt und die Länge des Weges erfordern eine genaue Betrachtung der verkehrstechnischen Realisierbarkeit, um die gewünschte Erschließung für die unterschiedlichen Nutzergruppen gewährleisten zu können. Eine Machbarkeitsstudie soll die Realisierungsmöglichkeiten aufzeigen und als Entscheidungsgrundlage für die Art der planungsrechtlichen Festsetzung und den möglichen Ausbau dienen. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Zufahrtsmöglichkeiten für alle anliegenden Grundstücke, Durchführung einer Machbarkeitsstudie zum Sommerweg und Abstimmung mit dem Bezirk zur planungsrechtlichen Festsetzung und Umsetzung
32.	<p>Wie sieht es mit der Lärmbelästigung während der Bauphase aus?</p>	<p>Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen leider unvermeidbar. Bauausführende sind verpflichtet, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Hierfür gelten zahlreiche Vorschriften, die einzuhalten sind. Für Baulärm gelten Nachtruhezeiten von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
33.	<p>Durch die Nutzung der in direkter Lage liegenden Schul- und Freizeitsportanlagen wird es zu unzumutbaren Lärmbelästigungen kommen, die ich in dieser Form ablehne und schlage vor, eine dem denkmalgeschützten Ensemble entsprechende Lösung mit dementsprechender Lage, Lärm- und Sichtschutz (Sportbetrieb auf dem Dach) zu finden.</p> <p>Die Errichtung eines Sportplatzes auf der Sporthalle oder anderen Gebäuden wird zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung der direkt angrenzenden Wohngebiete und insbesondere des denkmalgeschützten Wohngebietes Elsendgrund führen. Wir weisen darauf, dass Lärmmission auch eine Form von Umweltverschmutzung ist und die gesundheitlich notwendige Regeneration der Anwohner in ihrer Freizeit verhindert. Um rechtlichen Schritten vorzubeugen, legen Sie bitte diese Sportflächen in</p>	<p>Die Lärmmissionen, die durch den Betrieb der geplanten Grundschule sowie die Gemeinbedarfsnutzungen zu erwarten sind, sind bereits in den Vorplanungen berücksichtigt worden und werden auch in die weitere Konkretisierung einfließen, denn es ist Ziel der Planung, die beabsichtigten Einrichtungen verträglich in das Quartier einzugliedern. Grundschulen sollen grundsätzlich wohnortnah und damit direkt in Wohngebiete integriert werden. Nur so kann gesichert werden, dass Schulkinder selbstständig und sicher ihre Schule erreichen können und die Schule Teil eines lebendigen Quartiers wird.</p> <p>Lärmmissionen von Grundschulen sind erfahrungsgemäß und mit Blick auf den Schulbetrieb überwiegend an Werktagen und in den Tageszeiten (überwiegend vormittags in den Pausenzeiten) zu erwarten. Damit handelt es sich um einen sehr</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>ökologisch vertretbarer Gestaltung - Rasenflächen mit seitlicher Baumbepflanzung, zwischen die Schule und die Sporthalle, wobei diese Fläche gleichzeitig als Schulhof genutzt werden soll. Diese Maßnahme verhindert gleichzeitig die unzumutbare Verletzung der Privatsphäre bezüglich Einsicht vom Dach der Sporthalle auf die angrenzenden Grundstücke, Verletzung der Intimsphäre</p>	<p>überschaubaren Zeitraum, in dem mit Kinderlärm zu rechnen ist. An Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden ist mit keinem regelmäßigen Lärm zu rechnen.</p> <p>Der Gesetzgeber hat zum Lärm klargestellt (§ 22 Abs. 1a BImSchG/§ 6 LImSchG Bln), dass störende Geräusche, die von Kindern ausgehen, als Ausdruck selbstverständlicher kindlicher Entfaltung und zur Erhaltung kindgerechter Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich sozialadäquat und damit zumutbar sind. Kinder haben einen natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang, der für eine gesunde Kindheit erforderlich ist und der üblicherweise mit Geräuschen verbunden ist, die Kinder beim Spielen erzeugen. Hierzu gehören u.a. neben Rufen und lautes Reden auch Weinen und Lachen. Eine Geräuschkulisse, wie sie durch Kinder in einer Schule verursacht werden, ist daher nicht als rücksichtslos zu bewerten und von Nachbarn zu tolerieren.</p> <p>Gleichwohl fließt der Schutz der direkten Nachbarn in die Schulplanung ein, da eine Planung immer alle Interessen mit im Blick haben muss. Die Planung der Außenanlagen wird den Schutz der Nachbarn mit berücksichtigt.</p> <p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt.</p> <p>Nach Realisierung der Gemeinbedarfsnutzungen ist mit sozialadäquaten Geräuschen und nicht mit geräuschintensiven Nutzungen zu rechnen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Die vorhandenen Gebäude bieten zudem zu den benachbarten Wohngrundstücke eine Lärmabschirmung. Um gleichwohl genauere Werte beurteilen zu können, sollen in Lärmschutzuntersuchungen die Immissionen, die durch Nutzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entstehen, berechnet werden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine
34.	<p>Ich lehne den o.g. Bebauungsplan in dieser Fassung (Entwurf) zu einigen Punkten ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung einer Sportstätte (Sportbetrieb auf dem Dach?) direkt zur Grenze an das denkmalgeschützte Ensemble; (Lärm/ Flutlicht - ganztägig durch Schulbetrieb/ abends durch Vereinssport) 	<p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt. Die ebenerdigen Sportfreiflächen sollen ausschließlich dem Schulsport zur Verfügung stehen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
35.	<p>Es sollte auch noch die Anordnung der Sporthalle / Dachsportplatz überdacht werden, in direkter Luftlinie zu den Grundstücken wird erheblicher Lärm entstehen, der direkt zu den Anliegern kommt, man sollte die denkmalgeschützte Siedlung sowie den Umbau des ehemaligen Gaswerkes mit den Anwohnern in Einklang bringen. Vorschnelle Planungen ohne Mitwirkung der Anwohner bringt nur Unmut auf und könnte durch Klagen erheblich verzögert werden.</p>	<p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt.</p> <p>Dem Vorwurf einer vorschnellen Planung ohne Beteiligung von Anwohnenden wird widersprochen. Die Planung eines Gemeinbedarfsstandortes ist bereits in den Jahren 2017 und 2018 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme sowie auch im letzten Infocafe in 2020 intensiv mit der Öffentlichkeit diskutiert worden. Die Beteiligungen sind auf der Webseite zum Güterbahnhof Köpenick dokumentiert und zeigen eine frühzeitige und breite Auseinandersetzung mit einem Gemeinbedarfsstandort auf dem Gaswerksareal.</p> <p>Neben wenigen Ablehnungen sind in der Vergangenheit überwiegend positive Reaktionen zur Öffnung des denkmalgeschützten Areals für kulturelle und soziale Nutzungen zu verzeichnen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> • Keine
36.	<p>Aus Gründen des Lärmschutzes für die Bestandsgebäude und deren Anwohner darf keine Sportanlage auf dem Dach gebaut werden. Eine Einschränkung der Nachbarschaft in Sachen Sichtschutz und Lärmschutz ist nicht gewährleistet.</p>	<p>Die ursprüngliche Planung, die Schulsportfreifläche auf dem Dach der Sporthalle zu realisieren, wird nicht mehr weiter verfolgt. Die geplante Grundschule ist im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II aufgenommen worden. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann und die Schulsportfreifläche auf dem Dach entfällt.</p> Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> • keine

4. Bodenbelastungen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
37.	<p>Zu Punkt 6.1: Es wurden in der Nähe der Grenze Flurstück 240 direkt gegenüber Flurstück 255 Wasserproben gezogen. Wie war der Befund bezüglich Grundwasserverunreinigung? Besonders in Hinsicht früherer Nutzung des Geländes als Gaswerk bestehen Gefahren?</p>	<p>Die erfolgten Untersuchungen zeigten keine Prüfwertüberschreitungen und es besteht keine Gefährdung.</p> Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> • keine
38.	<p>Es wurde auf eine mögliche Kontamination des Bodens mit Schadstoffen aufgrund der vorherigen Nutzungen hingewiesen und nach dem Umgang damit gefragt.</p>	<p>Im Juni 2020 wurde eine Detailuntersuchung nach BBodSchV des ehemaligen Gaswerkgeländes durchgeführt. Die vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zeigen schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen. Das Gutachten empfiehlt eine weitere fortlaufende Prüfung für diese Flächen. Die Sanierungsplanung befindet sich derzeit in der Vorbereitung. Die weiteren Maßnahmen können nach Abschluss der Planung genau bestimmt werden. Es ist beabsichtigt, die Sanierung im I. Quartal 2023 abzuschließen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		Änderungen: <ul style="list-style-type: none"> • keine

5. Denkmalschutz

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
39.	<p>Wir halten eine 3 - geschossige Bebauung für die Schule als untypisch für die umliegende Bebauung und fordern eine Änderung auf eine 2 - geschossige Bebauung. Da es sich in der näheren Umgebung um Denkmäler handelt, werden diese ihres Alleinstellungsmerkmals beraubt.</p> <p>Eine Einschränkung der Privatsphäre ist durch die stark heranrückende Bebauung gegeben und der denkmalgeschützte Siedlungscharakter aus den 30iger Jahren erfährt keine Würdigung.</p>	<p>Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die ursprünglich vorgesehene Begrenzung auf drei Vollgeschosse muss auf vier Vollgeschosse erhöht werden. Grund hierfür ist die Aufnahme der geplanten Grundschule im Jahr 2020 in das Programm der Berliner Schulbauoffensive (BSO) in die Tranche II. Damit ist die Errichtung der Schulgebäude in Typenbauweise verbunden, so dass eine individuelle standortbezogene Architektur nicht realisiert werden kann. Dies war ursprünglich vorgesehen und hätte die Möglichkeit eröffnet, die Schulneubauten individuell in das ungewöhnlich geschnittene Grundstück inmitten eines Baublocks einzupassen. Die Typenbauweise lässt diese Möglichkeit nicht zu. Vielmehr ist mit der Typenbauweise lediglich eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der Gebäude verbunden. Änderungen der Gebäudekubaturen sind nicht möglich. Dies hat neben der Planung der Kubaturen auch Auswirkungen auf die Gebäudehöhe. Die Typenbauschule sieht für den Hauptbaukörper vier Vollgeschosse (plus Technikgeschoss) vor. Die Einpassung der geplanten Schulbauten erfolgt u.a. sowohl unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen als auch die nachbarlichen Belange.</p> <p>Die Erhöhung der Vollgeschossanzahl führt dazu, dass der Schulneubau deutlich höher sein wird als die in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen, die überwiegend ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen. Dies gilt auch für die auf der gegenüberliegenden Seite der Hirtestraße vorhandenen Gebäude. Der für diese Flächen geltende Bebauungsplan XVI-15 setzt allerdings bereits drei Vollgeschosse fest, so dass die geplante Festsetzung von vier Vollgeschossen für die Grundschule nur geringfügig höher ist als die auf der gegenüberliegenden Straßenseite zulässige Vollgeschossanzahl. Für die geplante Sporthalle ist die Festsetzung von</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Vollgeschoss nicht sinnvoll. Daher soll eine Begrenzung der Gebäudehöhe geprüft werden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse für die geplante Schulfläche auf vier Vollgeschosse und Prüfung einer Gebäudeoberkantenbegrenzung

6. Natur und Landschaft

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
40.	<p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Begründung auf S. 10 steht, dass sich „...im nördlichen Teil ... eine Luftschutzanlage in Form eines zum Teil in die Erde eingelassen betonierten Schutzraums, der für den Betriebsluftschutz des ehemaligen Gaswerkes Köpenick errichtet wurde und heute als Lagerfläche durch die BWB genutzt wird.“, befindet bzw. befand. - Existiert der Bunker noch und könnte dieser ggf. für Fledermäuse als Winterquartier umfunktioniert werden oder wurde der Bunker bereits abgerissen? Das ist aus den Unterlagen leider nicht ersichtlich und sollte geprüft werden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme benannte Luftschutzanlage existiert noch und befindet sich auf dem Grundstück der Berliner Wasserbetriebe (Flurstück 280). Ein Abriss ist derzeit nicht beabsichtigt. Vorliegende Untersuchungen zu Fledermäusen ergaben keine Hinweise auf ein Fledermausquartier. Die Herrichtung für ein mögliches Winterquartier wird im weiteren Verfahren geprüft und sofern dieses möglich ist, mit den Berliner Wasserbetrieben verhandelt.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Herrichtung Fledermausquartier
41.	<p>Vor Abriss von Gebäuden und Baumfällungen müssen diese aktuell auf Besatz untersucht werden, um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden. Wir erachten die sich in Durchführung befindlichen Untersuchungen zu Flora und Fauna als wichtig und soweit ausreichend.</p>	<p>Die ökologische Baubegleitung ist beabsichtigt und erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
42.	<p>Stellplätze sind lt. Unterlagen wasser- und luftdurchlässig zu planen (Begründung S. 82, TF 5.5). Wir lehnen diese Vorgabe für Stellplätze ab, da es bei den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen zu Verunreinigungen des Bodens durch Öl kommen kann, wenn Fahrzeuge längere Zeit abgestellt sind. Das sollte an einem so</p>	<p>Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen soll ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet werden, das auch die Starkregenereignisse berücksichtigt. Überflutungsszenarien sowie langes Stehen von Wasser soll grundsätzlich vermieden werden bzw. nur an dafür vorgesehenen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>sensiblen Standort (Grundschulbetrieb) mit Vorbelastung durch die vorherige Nutzung besonders beachtet werden.</p>	<p>Orten möglich sein. Die noch zu erarbeitende Freiflächenplanung für die Gemeinbedarfsfläche soll im Sinne einer Multicodierung von Flächen auch das Sammeln von Wasser bei Starkregenereignissen berücksichtigen, z.B. in dafür vorgesehenen Bereichen, die in Trockenzeiten als Aufenthaltsflächen dienen können, so dass ungewollte Überschwemmungsszenarien vermieden werden können.</p> <p>Die geplante Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Stellplatzflächen dient gerade der Erhöhung der Versickerungsfähigkeit und damit auch dem Vermeiden von ungewollten Flächenüberflutungen.</p> <p>Stellplätze sind im Plangebiet nur sehr begrenztem Rahmen vorgesehen. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind nur Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende geplant. Es ist nicht damit zu rechnen, dass Fahrzeuge am Standort längere Zeit abgestellt werden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine
43.	<p>Wir begrüßen die Planungen zum Regenwassermanagement mit vorgeschalteter Reinigung und hoffen auf den Einsatz von Retentionsdächern mit einer intensiven Dachbegrünung, welche das Wasser schon allein durch das Substrat vorfiltriert, statt Versickerungsmulden. Zusätzlich kann mit einer intensiven Dachbegrünung Lebensraum für Vögel und fliegende Insekten geschaffen werden. Deren Pflege und Entwicklung könnte in die Unterrichtsgestaltung einbezogen werden. Die Planung des Erhalts möglichst vieler vorhandener Bäume finden wir sehr gut. Für die Bebauung sollten diese im Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich geschützt werden, um deren Standdauer durch Schädigung nicht zu verkürzen.</p>	<p>Die denkmalgeschützten Gebäude lassen eine intensive Dachbegrünung bzw. Retentionsdächer nicht zu, so dass diese voraussichtlich nicht realisiert werden können. Für Neubauten ist bereits eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Inwiefern Retentionsmöglichkeiten geschaffen werden können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Einbeziehung der Dachbegrünung in den Unterricht obliegt dem Schulbetrieb.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Festsetzungen für Retentionsdächer
44.	<p>Da lt. Begründung S. 15 zum Thema Klima, „Die thermische Situation als ungünstig, es besteht Verbesserungsbedarf, eingeschätzt wird.“ und auch auf S. 36 der Begründung vom LaPro entsprechende Maßnahmen benannt werden, schlagen wir vor, die geplanten Grünfestsetzungen, wie Baumpflanzungen und Dachbegrünungen mit Fassadenbegrünungen zu ergänzen. Zumal unklar ist, wie viele der vorhandenen Bäume erhalten bleiben können. Fassadenbegrünungen können auch ohne die Fas-</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen, in dem die hier vorgeschlagenen Festsetzungen um Festsetzungen zur Fassadenbegrünung geprüft werden.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung von Festsetzungen zur Fassadenbegrünung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>sade zu schädigen errichtet werden. Wir empfehlen bspw. die vom Fraunhofer UMSICHT (Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik) in Zusammenarbeit mit der UNIKA GmbH entwickelten Kalksandstein-Bauelemente „Biolit Vertical Green“ für eine individuelle Fassadenbegrünung. Diese können je nach Anforderung an die Gegebenheiten vor Ort angepasst und auch freistehend aufgestellt werden. Zudem können sie mit entsprechender Bepflanzung auch den Schulgarten ergänzen. Das Wichtigste ist jedoch, dass Fassadenbegrünungen sehr zur Verbesserung des Kleinclimas in Sachen Luftkühlung, Verdunstung, CO²- und Feinstaubbindung, aber auch Lärmschutz am Lern- und Arbeitsort von Kindern beitragen.</p>	
45.	<p>Bei den Neubauten sollte auf großflächige Glasfassaden verzichtet werden. Diese tragen nicht nur zur Erwärmung des Gebäudes und des umliegenden Raumes bei, sondern erhöhen auch massiv das Tötungsrisiko durch Vogelschlag. Sollten dennoch risikoträchtige Glasflächen in der Planung realisiert werden, fordern wir eine direkte Integration des Vogelschutzes. Beispielhaft sei hier das neue Gebäude des Berlin Institute for Medical Systems Biology zu nennen, welches durch hell gedruckte Muster auf den Glasfassaden die Sonnenschutzfunktion und den Vogelschutz in seiner Architektur vereint. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Broschüre „Vogelschutz und Glasarchitektur im Stadtraum Berlin“</p> <p>In Zeiten des Artenrückgangs besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung der Gebäude und der Umgebung darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf zu beleuchtende Flächen scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.).</p> <p>Vollabgeschirmte Leuchten, die nur Licht unterhalb der Horizontalen abstrahlen und möglichst wenig blenden z. B. entsprechend einer Lichtstärkeklasse G6 bieten bisher die nachhaltigste Form für Außenraumbeleuchtungen. Vorzugsweise sollte ambientes bzw. warmweißes Licht mit möglichst geringem Blaulichtanteil für Außenbeleuchtungen verwendet werden. Wir empfehlen die Nutzung von Natriumniederdruck-</p>	<p>Die geplanten Neubauten bzw. Umbauten der vorhandenen Denkmale erfolgen durch das Land Berlin, so dass die genannten Hinweise und Empfehlungen zum Tötungsrisiko durch Vogelschlag im Rahmen der Vorhabenplanung und Bauausführung berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für ein insektenfreundliches Beleuchtungskonzept. Weder die Materialverwendung noch Beleuchtungskonzepte gehören zu den Regelungsinhalten vom Bebauungsplänen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dampflampen. Natriumhochdrucklampen sowie LED-Leuchtmittel eignen sich zwar auch, sollten aber gut abgeschirmt und mit geringer Beleuchtungsstärke unter 2500 Kelvin verwendet werden. Bei LED-Leuchtmitteln kann es sonst zu ungewollten Aufhellungen und Blendwirkungen für Menschen während der Nachtruhe und somit zur Störung der menschlichen Gesundheit, bspw. der Anwohner, kommen.</p>	

7. Verfahren

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
46.	<p>Es wurde Einsicht in weitere (zu erwartende) Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit dem Entwicklungsbereich stehen, gefordert.</p>	<p>Eine Einsicht in weitere Bebauungspläne, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stehen, ist derzeit nicht möglich, da diese zum Teil noch nicht aufgestellt bzw. konkretisiert sind. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme sind weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen geplant, in denen neben den formalen Beteiligungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren zusätzliche Beteiligungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Änderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine