

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 30.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0186/VIII aus der 12 .BVV vom 28.09.2017,

Grundstück Bergedorfer Straße/Waldstraße als Vorhaltefläche für den Bau einer Turnhalle für die Ulmen-Grundschule sichern!

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen der BVV wird gefolgt.

Das Grundstück Bergedorfer Straße/Waldstraße soll als Vorhaltefläche für den Bau einer Turnhalle für die Ulmengrundschule dauerhaft gesichert und dazu die Ziele des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-15 mit BA-Beschluss geändert werden.

Es kann auf Grund der Anforderungen für die Sporthalle abgeschätzt werden, dass die Ziele der Einordnung der Kita entlang der Fichtenstraße weiterhin verfolgt werden können. Die konkrete Abgrenzung der für die Sporthalle nötigen Flächenvorhaltung ist unter Abwägung aller einzustellenden Belange insbesondere des Lärmschutzes hinsichtlich der sensiblen Wohnnutzungen vorzunehmen.

Für die Auswirkungen der Sporthallennutzung auf die sensible Wohnnutzung wurden ein schalltechnisches und ein verkehrstechnisches Gutachten beauftragt.

Die für die verkehrlichen Untersuchungen nötigen Daten wurden von der zuständigen Senatsverwaltung abgefordert, liegen jedoch noch nicht vor. Weil die Erkenntnisse der verkehrlichen in die schalltechnischen Untersuchungen einzubeziehen sind, kann das schalltechnische Gutachten nicht zuvor abgeschlossen werden.

Gemäß dem ersten Zwischenbericht der schalltechnischen Auswirkungen der Sporthalle hinsichtlich der sensiblen Nachbarnutzungen ist in den schutzwürdigen Zeiten zwischen 22 und 6 Uhr (bzw. 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen) jeglicher Fahrzeugverkehr auf dem Sporthallengrundstück auszuschließen. Bei Nutzung innerhalb der schutzwürdigen Zeiten wären Lärmschutzwände erforderlich. Deshalb sollte eine Nutzungsbeschränkung derart vorgenommen werden, dass das Sporthallengrundstück bis spätestens 22 Uhr verlassen sein muss.

Für die Hallennutzung wurde eine worst-case-Abschätzung zu Grunde gelegt (Ballspiele auf drei Kleinfeldern in der Halle mit insgesamt 195 Zuschauer/innen, Belüftung über alle Seiten und das Dach). Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wären tagsüber eingehalten, nicht jedoch in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6 bis 8 Uhr, sonn- und feiertags 7 bis 9 Uhr). Sollte eine Nutzung in den morgendlichen Ruhezeiten beabsichtigt

sein, in denen 5 dB(A) niedrigere Richtwerte einzuhalten sind, so könnte dies durch ein optimiertes Lüftungskonzept erfüllt werden, z.B. durch den Verzicht von offenen Fenstern an der Nord- und Südfassade. Beim Training ohne Zuschauer/innen treten deutlich geringere Geräuschimmissionen auf. Der im Nachtzeitraum geltende Richtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete schließt Spiel- und Trainingsbetrieb gleichermaßen aus, sofern die Halle nicht mit einer absehbar aufwendigen Lüftungsanlage ausgerüstet wird, die den Verzicht auf das Öffnen von Fenstern und von Lichtelementen im Dach beinhaltet.

Des Weiteren empfiehlt der mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Gutachter, die Flächen um die Sporthalle (also auf den Bauflächen zwischen Fichtenstraße, Bergedorfer Straße und Waldstraße) in drei Teilflächen zu gliedern, um über die Baugrenzen Mindestabstände zwischen Sporthalle und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu definieren.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind hinsichtlich der Erforderlichkeit der Festsetzung im Bebauungsplan zu prüfen.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde ist für das Grundstück Bergedorfer Straße 59 ein Artenschutzgutachten über eine Brutperiode (Brutvögel) bzw. von Sommer- und Winterquartieren (Fledermäuse) zu erstellen. Das Grundstück ist seit längerem ungenutzt, eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Dadurch hat sich hier ein dichter Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt und es konnten sich ungestört Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für einheimische Brutvögel etablieren. Der vorhandene Altbaumbestand und die verfallenen Hallen bieten ideale Bedingungen für das Vorhandensein von Fledermaus-Lebensstätten. Es wurde ein Gutachter mit den notwendigen Erfassungen beauftragt. Bisher liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass artenschutzrechtliche Belange den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Das Grundstück Bergedorfer Straße 59 befindet sich Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Kurzfristig ist ein adhoc-Antrag über den Portfolioausschuss zur sofortigen Herauslösung der Liegenschaften und Rückübertragung an den Bezirk zu stellen.

Das Grundstück Bergedorfer Straße 59 ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst. Konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Es befinden sich jedoch abbruchreife Hallen auf dem Grundstück. Die dafür nötigen Abbruch- und Beräumungskosten sind in der Investitionsplanung für die Sporthalle zu berücksichtigen.

Die Wegebeziehungen zur Ulmen-Grundschule sind zu ertüchtigen.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen