

Protokoll der Betroffenenrats-Sitzung Lehrter Straße vom 5.5.2009

Anwesend: Gäste: Stephan Lange (BA Mitte, Stadtplanung), Stefan Wagner (Vivico Real Estate), Heinz Tippe (SUW-Gebietsbeauftragter, gruppe planwerk) ca. 40-45 Personen, eingetragen haben sich: W. Schröter, J. Schwenzel, S. Torka; T. Altendorf, S. Fürstenau, U. Katzer (Kulturfabrik); Kerstin Büttner, Barbara Gerold, Christine Melz, Gergely Olt, Tobias Schmidt (IRS – Erkner); Judith Weinstock-Montag
Anwohner: Enrique Antezana, Claus Gotzmann, Ralph Heine, Peter Kazmierski, K. Kochlik, Ralf Landmesser, Katja Levy, Gerd Orfey, Sybille Reichelt, Wolfgang Remmers, Christian Schmidt-Rost, Gisela Sperr, Ulrich Stockmar
Gartenpächter: Ronald Adamini, Gabriele Beneen, Sheila Hansen, Hartmut Ihm, B. Jaeschke, Ursula Klotz, Frank Möllerfeld, Tatjana Probst, Reinhard Schwarz u.a.
Gewerbe: Axel Besener, Marcel Knur (Berlin Rikscha Tours), Wolfram Liebchen (Antike Bauelemente)
entschuldigt: R. Eismann, M. Raasch, S. Born, H. Sabatzki

TOPs:

1. Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung
2. Vorstellung des erhaltenswerten Bestandes auf dem Mittelbereich Lehrter Straße Ost
3. Vorstellung von Ideen der Anwohner, Kleingärtner und Gewerbetreibenden
4. Vorstellung der Positionen von Vivico, Bezirksamt Mitte und gruppe planwerk
5. Aussprache und Diskussion über die Vorstellungen
6. Verabredung des weiteren Vorgehens
7. Festlegung der Themen für die nächste Betroffenenrats-Sitzung

TOP 1) Verabschiedung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Protokoll konnte im Rahmen dieser öffentlichen Veranstaltung nicht verabschiedet werden, das wurde über den Mailverteiler nachgeholt. April-Protokoll ist verabschiedet (im Netz: <http://www.lehrter-strasse-berlin.net/betroffenenrat.htm>). Es existiert zusätzlich ein internes Protokoll.

TOP 2) Vorstellung des erhaltenswerten Bestandes auf dem Mittelbereich Lehrter Straße Ost

Dazu diente zunächst **der Rundgang** (aus der Riksch-Rundfahrt wurde nichts, da sich die Herren weigerten einzusteigen) über das Kleingewerbegebiet und durch die Gärten bis zum Vereinslokal des Kleingartenvereins, wo Stefan Wagner (Vivico), Stephan Lange (Stadtplanungsamt Mitte) und Heinz Tibbe (gruppe planwerk) auf dem Podium Platz nahmen. Dank an die Gastfreundschaft der Eisenbahn-Landwirtschaft für den Raum!

Anmerkung zum Protokoll: die Aussagen sind nach Themen und Personen zusammengefasst.

G. Möllerfeld, Vorsitzender des Kleingartenvereins, stellte die Situation der Gartenpächter vor, die seit 1946 dieses Stück Land bewirtschaften, angelegt auf Schlacke. Mit der jetzigen Situation wird es schwierig, Gärten weiterzugeben. Er hat jede Woche neue Anfragen, von Leuten, die gerne einen Garten pachten würden.

Einzelne Anwohner und Mitglieder der seit 7 Wochen intensiv arbeitenden „**Initiative Mittelbereich Lehrter Straße**“ begründen die verschiedenen Aspekte und fordern den Erhalt der Gärten und des Kleingewerbes. Begründungen hier nur stichwortartig:

- Klimaschneise, Kaltluftentstehungsgebiet,
- Erholungsfunktion der Gärten, Verflechtung mit dem Stadtteil, Integration, schwierige Sozialstruktur
- 30 Arbeitsplätze, 150.000 Menschen haben im vergangenen Jahr mit den 20 Rikschen Berlin kennengelernt
- Stadthistorisch nicht bebautes Gebiet, Erhalt der Mauer, stadtbildprägender Backstein
- Erhalt des Wohncharakters der Straße, Gefahr der Verdrängung durch hochpreisiges Wohnen
- Verkehr, Grünzung, Lebensraum (Bsp. Obstblüte, Äpfel)

Vgl. TOP 3) Hinweis auf die von der Anwohnerinitiative **erarbeitete Broschüre**. Die Forderungen können im Anhang zu diesem Protokoll nachgelesen werden.

TOP 3) Vorstellung von Ideen der Anwohner, Kleingärtner und Gewerbetreibenden

Hier auch nur in Stichworten:

- Kaufmöglichkeit von einzelnen kleinen Parzellen für Gewerbe, Quitzowstraße als Modell
- Erweiterung des Grün mit Gemeinschaftsgärten, Schul-, Kitagarten, Ausgleich für die Bewohner des neuen Heidestraßenviertels
- Solaranlage an der Brandwand
- Kleingewerbezentrum

Die Vorstellungen können in der **Broschüre** (http://www.b-laden.in-berlin.de/lehrter-mittelbereich/zukunft_lehrter_strasse_0509.pdf) genauer nachgelesen werden. Im **Anhang** zu diesem Protokoll: der **Forderungskatalog**, der sich nur auf den Mittelbereich bezieht.

TOP 4) Vorstellung der Positionen von Vivico, Bezirksamt Mitte und gruppe planwerk

Stephan Lange (BA Mitte) berichtet, dass das städtebauliche Gutachterverfahren für den östlichen Mittelbereich der Lehrter Straße eine Reaktion auf die Unruhe ist, die das nicht glückliche Verfahren zur Genehmigung des Hostels in der Lehrter Straße und Missgeschicke planerischer Art hervorgerufen haben. Die Politik hat reagiert, es gab den BVV-Beschluss zur Beteiligung der Anwohner, die mit der Auftaktveranstaltung Zukunftswerkstatt am 24.2. begonnen wurde und jetzt weitergeführt wird. Im Stadtumbau West (SUW) sind Grundsatzziele formuliert. Für das Gutachterverfahren werden 3 Büros eingeladen. Am 27.5. wird ein öffentliches Vorbereitungskolloquium stattfinden. Die Ausgabeunterlagen werden öffentlich präsentiert, ebenso wie die 3 Büros. Als **wichtige Themen** sind erkannt: **Verkehr, Ökologie, Grün, Nachhaltigkeit**. Ob das Kleingewerbe zu 100 % erhalten werden kann, bezweifelt Lange. Evtl. ist ein Kleingewerbezentrum möglich. **Das gesamte Grundstück ist Bauland**. Zu einem möglichen Erhalt der Eisenbahner-Landwirtschaft will Lange nichts sagen. Die Gemeinde müsste den Boden zu Baulandpreisen abkaufen, für den Erhalt der Kleingärten. Lange glaubt nicht, dass das Land Berlin das tut. Der Bodenpreis richtet sich nach dem Bodenrichtwert-Atlas. Es wird ein anderer Preis aufgerufen werden, als an der **Quitzowstraße** (weil andere Ausweisung: Quitzowstraße Gewerbe, hier Mischgebiet). Dort wurde gute Arbeit geleistet, so dass Kleingewerbetreibende ihre Parzellen (bzw. neu zugeschnittene Parzellen) kaufen konnten. Das war ein **langer Aushandlungsprozess**, der auch nur möglich war, weil bestimmte neue Nutzer (Baumarkt) einen höheren Preis zahlten. Lange kann sich ein grünes Band entlang der Wegeverbindung an der Bahn vorstellen. **Das gesamte Vivico-Grundstück hat 5,5 ha, davon sind schon 1,7 ha Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** des Landes Berlin aus den Verkehrsanlagen für den Zentralen Bereich. Das

schmäler die von der Vivico zu bebauende Fläche. Auf Nachfrage erklärt Lange, dass die Gemeinde nicht einfach im B-Plan festsetzen kann, was sie möchte, z.B. GFZ von 1,2, es gibt den Bodenrichtwertatlas, deshalb muss sich die Gemeinde mit dem Eigentümer einigen. Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) hat als Zielsetzung für das Gebiet **60% Wohnen und 40% Gewerbe** vorgesehen. Das ist auch der Auftrag der Politik. Die Rechte des Eigentümers müssen beachtet werden. Auf Nachfrage erklärt Lange, dass es 3 Gutachter gibt, weil die **Vivico für das gesamte Verfahren 25.000 Euro zur Verfügung stellt.**
(Diskussionbeiträge des Publikums zu diesen Ausführungen s. TOP 5)

Stefan Wagner (Vivico Real Estate) kann verstehen, dass die Anwesenden am Bestehenden hängen und es erhalten möchten. Doch wussten alle Beteiligten, dass die Nutzung begrenzt ist (1-Jahres-Verträge). Die Vivico als Eigentümer hält jetzt den Zeitpunkt zur die Entwicklung des Geländes für gekommen. Die Vorstellungen des Bezirksamts Mitte sehen vor, dass das Gebiet als **Mischgebiet mit hohem Wohnanteil** entwickelt werden soll. Wagner sieht nicht, dass die Kleingärten so bleiben können, wie sie sind. Kleingärten vollkommen von Häusern umgeben kann Wagner sich nicht vorstellen. Auf Nachfrage erklärt Wagner, dass ein **neues Stück Berlin** entstehen soll mit **50% Wohnen und 50% Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel**, die Baudichte ist noch abzustimmen zwischen Vivico und Gemeinde. Wie das ganze aussehen soll, das soll bei dem Gutachterverfahren entschieden werden. Ob der Bau von der Vivico selbst realisiert wird oder Parzellen gebildet werden und dieser veräußert, ist noch nicht entschieden. Erst einmal geht es um das Baurecht. Hochhäuser will keiner. Gute Qualität der Außenräume.

(Diskussionbeiträge des Publikums zu diesen Ausführungen s. TOP 5)

Heinz Tibbe (gruppe planwerk)

Das Verfahren wird durchgeführt, damit eine geplante sinnvolle Entwicklung zu stande kommen kann. Das Hostel (Lehrter 12-15) wurde nach §34 genehmigt. So etwas soll es nicht wieder geben, deshalb das Planungsverfahren. Tibbe versteht die Befürchtungen der Anwohner, die Verdrängung kommen sehen. Es ist eine übliche Entwicklung, dass es dort, wo eine angenehme Atmosphäre herrscht, teurer wird. Tibbe sieht in zunehmender **Gentrifizierung eine gefährliche Entwicklung**. Die Frage wird sein, welcher Wohnungsbau soll für wen in welcher Form neu entstehen? Dabei sollte man die Entwicklung im Neubau Lehrter Straße vor Augen haben, wo mit viel Geld **sozialer Wohnungsbau** errichtet wurde, der zu einer Monostruktur geführt hat, zu einem **sozialräumlichen Problemgebiet**. Man sollte die Entwicklung im Zusammenhang mit der Entwicklung der Heidestraße sehen. Dort entsteht hochwertiges Wohnen am Kanal. Für die Lehrter Straße muss der Anspruch bestehen, **Wohnen für Leute mit kleinem Geldbeutel zu verwirklichen**. Wohnungen gibt es im Überhang, aber nicht unbedingt an der richtigen Stelle. Preiswertes Wohnen in der Innenstadt ist ein sozialpolitisches Thema. Auf der anderen Seite ist die Nachfragegrenze für hochpreisigen Wohnraum inzwischen erreicht. Bei Wohnungsbau sind serielle Lösungen langweilig. Es gibt aber gute Beispiele für eine charaktervolle, möglichst niedrigpreisige Bebauung, die angestrebt werden sollte. Das Gutachten soll auf die Frage der Bautypologie eine Antwort finden und herausfinden, wo die Begabung des Gebietes liegt. **Die Frage, ob die Ausgleichsfläche an der richtigen Stelle liegt, sollte auch betrachtet werden**. Andererseits ist eine vertragliche Vereinbarung dazu bereits auf dem Weg der Festlegung. Berlin soll diese Flächen nicht kaufen. Planerisch geht es mehr um die Nutzung entlang des Weges: öffentlich, Sport-, Spiel-, Bewegungsangebote. Dabei sollte die Ergänzung der Angebote im Poststadion auf dem Werferplatz mit Kleinspielfeldern mit bedacht werden.

Kleingärten in so einem Bereich hält Tibbe nicht für sinnvoll. **Kleingärten sind eine privilegierte Situation für wenige**. Tibbe sieht nur die Möglichkeit die 5 Parzellen, die dem

Döberitzer Grünzug im Wege stehen, an eine andere Stelle zu verlegen. Bisher wurde auch noch nicht über das **Schleichergelände** und die Erschließung der Kulturfabrik gesprochen. Dort **soll nicht bebaut werden**. Das ist ein **Ausgleich** für die Mieter. Der **Spielplatz soll nach hinten ausgedehnt** werden. Doch muss ein Träger gefunden werden, der das Gelände bewirtschaftet.

Tibbe hält eine Bebauung des Mittelbereiches auch deshalb für sinnvoll, weil dadurch der **Quartierszusammenhang** gestärkt würde und eine „tote Zone“ (Gefängnis, Mauer) belebt wird. **Etwa 400 neue Wohnungen, Bauhöhe 4-6 Geschosse**. Tibbe hält nichts von dem Erhalt der Mauer, weil sie dazu führen könnte, dass **hinter der Mauer eine „gated community“** entsteht. Durch **Läden in der Erdgeschosszone** würde mehr **Lebendigkeit** entstehen. Auch zur einem Teilerhalt der Mauer in Zusammenhang mit der Erdgeschosszone sollten sich die Planer Gedanken machen. An anderer Stelle (Seydlitzstraße 1-5) ist Tibbe gerade dabei eine Mauer zu erhalten, um geschichtliche Spuren zu retten. Die Nachnutzung des Gefängnisses ist eine Vorbedingung für eine gute Entwicklung. Es wurden einige Anregungen der ersten Arbeitsgruppensitzung im B-Laden vom 12.3. mit in die Ausschreibung aufgenommen: autofreies Wohnen oder gewisses Maß an Parkplätzen, Erhalt des Busses. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen auch über den Verkehr nachdenken und über den Umgang mit dem Einzelhaus Lehrter 23/24. Problematische Kleingartennutzung wegen der Bodenbelastung auf der Schlackehalde der Dampflokotiven. Leider bestand bisher kein Kontakt zur Bahn-Landwirtschaft, doch sollten sich alle an einen Tisch setzen. Tibbe sieht als frühesten **Baubeginn eher 2012**.

(Diskussionsbeiträge des Publikums zu diesen Ausführungen s. TOP 5)

Nach der ersten Podiumsrunde wird die Broschüre der Initiative übergeben (s. TOP 3). Die Planer sagen zu, dass diese digital den Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt wird.

TOP 5) Aussprache und Diskussion über die Vorstellungen

Bereits zu Beginn stellt ein Anwohner dar, **was an früher vorhandenem Grün in den letzten Jahren bereits verloren gegangen ist**, z.B. bei Abholzung für Verkehrsanlagen im Zentralen Bereich, dem Bau des Regierungsviertels, der Bebauung auf dem Moabiter Werder und der Randbebauung des Tiergarten, Potsdamer Platz, Köbis-Dreieck, Bundespräsidialamt etc.

Eine Anwohnerin erklärt, **was an früher vorhandener Freizeitqualität verloren gegangen ist**, durch den Bau der Fußballplätze auf dem Rasenplatz mit Aschenbahn, die von sehr vielen verschiedenen Anwohnern genutzt wurde. Das Menschenbiotop, das dort Sport getrieben hat, lässt sich nicht auf die Joggingstrecke verpflanzen.

Gewerbetreibender wünscht, dass der Bezirk selbstbewußt eigene Akzente setzt und keine Investorenplanung verfolgt. Es gibt den **Denkmalschutz** und Ensembleschutz.

Anwohner fragt nach der **vorgesehenen Baudichte**.

Gewerbetreibender fragt, ob das Projekt, das der Vivico vorschwebt in etwa so aussieht, wie die auf der Seite der **CA Immo**, der die Vivico gehört, **geplanten Projekte in Bratislava oder Warschau**. Das sind sehr verdichtete innerstädtische Projekte.

Anwohner fragt nach der **Bauhöhe**, nach § 34 müsste sie sich der umgebenden Bebauung anpassen, aber es gibt ja nur das kleine 2stöckige Haus in der Umgebung.

Dagegen **widerspricht das Podium**: als Umgebung wird die Bebauung in der Straßenflucht, bzw. mit Vorgärten angesehen..

Anwohnerin befürchtet **steigende Mieten** und hat **Angst vor Verdrängung**. Sie möchte nicht wegziehen und wünscht sich eine charaktvolle Neubebauung, die aus dem Bestehenden entwickelt wird.

Anwohner erklärt, dass noch kein Mischgebiet festgelegt ist. Dass **die Politik festlegen kann, welche Nutzung erlaubt ist** und fragt nach den Vorstellungen.

S. Lange erläutert, dass das Gelände immer noch planfestgestelltes Bahngelände ist, diese Festlegung wird aufgehoben. Danach könnte rechtlich gesehen eine Bebauung nach §34 genehmigt werden.

Anwohner stellt fest, dass für die Autobahn **A 100** auf **Enteignungen** zurückgegriffen wird. Anwohner spricht die **negativen Erfahrungen der Bürgerinitiativen** an, die sich jahrelang um die Entwicklung **auf dem Gleisdreieck** gekümmert haben und jetzt plattgemacht werden. Anwohner kritisiert, dass die **Ausgleichsmaßnahmen** auf Flächen festgelegt sind, die keine besondere Qualität haben und als Erschließungsflächen sowieso notwendig und vorgesehen sind. Den Weg an der Bahn muss es geben, auch die Brücke über die Bahn soll es geben. Direkt an der Bahn kann nicht gebaut werden. Es braucht den Abstand, Staubstreifen. Stattdessen sollten die 1,7 ha Ausgleichsfläche über die Kleingärten gelegt werden. Dann wird Qualität erhalten.

Anwohner stellt die Frage, was unter **preiswertem Wohnen** verstanden wird. Man kann sagen 12 Euro in Bahnhofsnähe sind preiswert, aber für die meisten Anwohner unbezahlbar. Gewerbetreibender fragt, ob die **grüne Ausgleichsfläche nicht als Kleingärten** gestaltet werden könne.

Anwohner merkt an, dass die Ausdehnung des Klara-Franke-Spielplatzes nach hinten eine uralte Forderung ist, die notwendiger Weise verwirklicht werden muss, weil durch die Erschließung der Kulturfabrik der Spielplatz kleiner wird und weil das Grundstück schon deshalb nicht bebaut werden kann, weil es keine Erschließung hat.

Anwohner stellt fest, dass der **Erhalt der Backsteinmauer** gefordert wird, das aber nicht heißt, dass sie nicht durchbrochen werden darf. Er sieht das Szenario „**Blockrandschließung**“, also 6 Stockwerke hohe Bebauung an der Straße, **sehr negativ** an, da es den Charakter der Straße vollkommen ändert. Gegenüber dem Poststadion-Haupteingang passt keine hohe Bebauung. Da hilft auch eine Vorgartenzone nicht.

Anwohner schlägt vor, dass die Vivico bei der Entwicklung in der Lehrter Straße einen geringeren Bodenpreis fordert, als **Kompensation** für das große Gebiet der Heidestraße, um hier Alternativen zu ermöglichen.

Mehrere Anwohner stellen fest, dass sie die Wettbewerbsaufgabe mitgestimmen wollen. Gerade dazu dient auch die erarbeitete Broschüre. Hierzu stellt **Tibbe** fest, dass die Verabredungen größtenteils schon getroffen wurden, die verschiedenen Positionen abgeklärt. Anwohner fragt nach den **Wünschen der Vivico**, was sie mindestens will. Dass die Interessen auseinandergehen ist selbstverständlich. Aber was ist verhandelbar, Mindest-, Höchstbebauung, Kompromissmöglichkeiten.

Anwohner fragt, wie die Büros ausgewählt werden und warum es nur 3 Gutachter gibt.

Anwohner fragt, ob alles, was auf der Karte blau ist potentiell bebaut werden kann. Antwort Podium: Ja, es müssen nur Abstandsflächen beachtet werden.

Anwohner wünscht sich eine Bebauung nach dem Modell einer Gartenstadt.

Anwohner erklärt, dass die Nutzung des Geländes zwischen 1900 und 1910 starken Veränderungen unterworfen war.

TOP 6) Verabredung des weiteren Vorgehens

Stephan Lange berichtet, dass in dem Verfahren viele Möglichkeiten der Beteiligung eingebaut sind. Als erstes wird am **27.5. um 18 Uhr die Ausschreibung** (Wettbewerbsaufgabe) öffentlich vorgestellt und diskutiert. Am **14.9.** stellen die Büros in einer **Zwischenpräsentation** tagsüber der Jury und abends in einer öffentlichen Veranstaltung die **städtebaulichen Entwürfe** vor. Dann geht der Wettbewerb in die 2. Phase mit **Juryentscheidung Anfang November** und **öffentlicher Präsentation am 24.11. um 18 Uhr**. Dieser Ablauf ist

angelehnt an das Planungsverfahren für den Moabiter Stadtgarten (neuer Park an der Siemensstraße), bei dem es allerdings eine viel umfangreichere Beteiligungsphase gab, an der die beauftragten Büros teilgenommen haben.

Zwei Vertreter der Anwohner sollen Mitglieder der Jury werden.

Dann soll zeitnah der **B-Plan** erarbeitet werden.

Stefan Wagner stellt fest, dass es nach dieser Planung **Baurecht frühestens Mitte 2011** geben könnte.

TOP 7) Festlegung der Themen für die nächste Betroffenenrats-Sitzung

Am 2.6.09 um 19 Uhr, keine Themen festgelegt

Anhang:

Forderungskatalog für den Mittelbereich Ost Lehrter Straße

zum 5.5.2009

- Wohncharakter der Straße erhalten, bestehende Wohnhäuser als allgemeines Wohngebiet sichern, keine Entscheidungen mehr nach der Baunutzungsverordnung von 1961
- Erhalt von zusammenhängenden Grünbereichen aus stadtklimatischen Gründen (Luftaustausch, Nord-Süd-Kaltluftschneise)
- Erhalt der Gärten und Erweiterung um weitere Mieter- und Gemeinschaftsgärten (Schulgarten, Natur-Kinder-Garten, Feuerstelle)
- Erhalt der Imker und ihrer Bienenvölker
- Erhalt der historischen Mauer als stadtbildprägendes Element (Aufnahme der Mauer in die Denkmalliste)
- Erhalt des Wohnhauses Lehrter Straße 23 mit Garten
- Veröffentlichung der Gutachten über Umwelt- bzw. Bodenbelastung
- Planungssicherheit für das Kleingewerbe
- Bebauung nur auf Restflächen, lockere Bebauung, keine großflächige anonyme Nutzung, keine hohe durchgehende Bebauung als geschlossene Straßenfront
- kleinteilige Nutzung auf jedem Grundstück (Berliner Mischung)
- Erhalt der Gewerbetreibenden, neue kleine Werkstätten für Handwerker, evtl. neues Kleingewerbezentrum
- Sanierung (Wärmedämmung) der Brandwand, Seitenflügel Lehrter Straße 26a

Ideen zur Ergänzung:

- Solarkraftwerk an der Brandwand
- Fahrradverleih
- fahrrad- und behindertengerechte grüne Überquerungsmöglichkeit der Bahnanlagen auf Höhe des Haupteingangs Poststadion mit ansprechender architektonischer Gestaltung
- Ausgestaltung der öffentlichen Wege mit Bänken sowie Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten, z. B. Draisine, Klettermöglichkeit, Skate-Park, Inlinerundstrecke, legale Graffiti-Wand

Vorschlag zum Verfahren:

- Einflussnahme der Anwohner, Gewerbetreibenden und Kleingärtner auf die Vorgaben des städtebaulichen Wettbewerbs, Vorstellung aller Entwürfe in einer öffentlichen Veranstaltung mit Diskussion (auch Einzeldiskussion), danach Überarbeitung der Pläne (vgl. Verfahren Park auf dem Güterbahnhof Moabit), dann erst Juryentscheidung
- weitere Bürgerbeteiligung zu allen Themen der Zukunftswerkstatt Lehrter Straße am 24.2.

Ergänzung: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme verlegen, Streifen an der Bahn muss zur Abschirmung genutzt werden, evtl. mit Gewerbe

Einzel-Vorschlag für Schleichergelände: Jugendfreizeiteinrichtung