

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-76 für das Gelände zwischen Quedlinburger Straße, Weißenfelser Straße, den Grundstücken Weißenfelser Straße 31/33, Naumburger Ring 17/19 und Naumburger Ring im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0340/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0340/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-76 für das Gelände zwischen Quedlinburger Straße, Weißenfelser Straße, den Grundstücken Weißenfelser Straße 31/33, Naumburger Ring 17/19 und Naumburger Ring im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) zuzustimmen,
 2. der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-76 zuzustimmen.
 3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3, BauGB
§ 6 AGBauGB
§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung

Auswertung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Anlass der Planung ist die Ausweisung des Standortes im Schulentwicklungsplan 2013 - 2017 als Vorhaltestandort unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose 2030, die tatsächliche Einwohnerentwicklung und die daraus resultierenden Schülerzahlen. In der Bezirksregion Hellersdorf-Nord besteht ein Defizit in der Versorgung mit Grundschulplätzen, das sich durch die geplanten Neubautätigkeiten in dieser Bezirksregion noch verstärken wird. Die Großsiedlung zeichnet sich neben dem typischen Geschosswohnungsbau durch ein stadtteil- und quartiersbezogenes Netz an sozialer Infrastruktur aus, welches eine wesentliche Standortqualität darstellt. Es ist erforderlich, die innerhalb dieses Versorgungsnetzes liegenden und mit dem Bebauungsplan überplanten ehemaligen Schulgrundstücke, die sich in landeseigenem Besitz befinden, langfristig für eine bedarfsgerechte Versorgung zu sichern.

Mit Veröffentlichung am 01.12.2017 im Amtsblatt Nr. 51, Seite 5807 und in der Berliner Zeitung vom 08.12.2017 wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-76 (Anlage 2) vom 11.12.2017 bis einschließlich 19.01.2018 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde über die Einsichtnahme im Internet informiert. Sowohl über das zentrale Internetportal des Landes Berlin als auch auf der Seite des Bezirksamtes wurden die ortsübliche Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.12.2017 davon in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern vor. Den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden ist im Wesentlichen die grundsätzliche Zustimmung zur Planung zu entnehmen. Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin, die Wohnungsbauleitstelle (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV D) und die für den Tiefbau zuständigen Fachbereiche (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V) sehen keine Belange betroffen. Die Senatsverwaltung für Finanzen äußerte ebenfalls, dass keine grundsätzlichen Bedenken zur gewünschten Clusterung (Daseinsvorsorge – 10 Jahre) für die Vorhaltefläche bestehen.

Die BVG wies vorsorglich auf den Omnibuslinienverkehr, die BSR auf bauliche Erfordernisse im Planbereich hin, die bei Bauarbeiten bzw. der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Diese Hinweise können nur auf der Stufe der Planverwirklichung Berücksichtigung finden und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Von der für den **Verkehr** zuständigen **Senatsverwaltung** erfolgte neben der Zustimmung zusätzlich der Hinweis, dass die zukünftige Straßenbegrenzungslinie der Quedlinburger Straße beim Erhalt der Baumreihe ggf. nicht ausreichend sei. Es sollte geprüft werden, ob die Größe des Schulgrundstücks ausreichend ist, um südlich der Bäume noch einen Gehwegstreifen einzurichten. Alternativ wäre der Haupteingang zum Schulgelände beispielsweise östlich über die Weißenfelser Straße zu planen.

Der Belang ist bereits berücksichtigt.

Die Schulgrundstücke sind zu je drei Seiten von öffentlichen Straßen umgeben. In den vorangegangenen Verfahrensschritten wurden zur Verkehrssicherheit die Straßenverkehrsflächen des Naumburger Rings und der Weißenfelser Straße erweitert, um Gehwege einordnen

bzw. erweitern zu können. Die Quedlinburger Straße verfügt im überplanten Abschnitt über Geh- und Radweg sowie einen Baumstreifen, eine weitergehende Aufweitung zur Einordnung eines Gehweges bei Erhalt der Bäume ist somit nicht erforderlich.

Von der Erweiterung der Straßenverkehrsflächen und der damit verbundenen weiteren Reduzierung des bereits jetzt nicht optimalen Schulstandortes (getrennte Grundstücke) soll Abstand genommen werden.

Die **BWB** wiederholten die bereits vorgebrachten Anregungen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die BWB streben für eine über die Gemeinbedarfsgrundstücke verlaufende Trinkwasserleitung zur Versorgung von angrenzenden Wohngebäuden eine leitungsrechtliche Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an.

Eine Leitungssicherung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Eine nochmalige Würdigung der Belange führte zu dem Ergebnis, dass die Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ aufgrund der Grundstücksgröße und der Funktionalität der Vorzug gegeben wird. Eine leitungsrechtliche Sicherung durch Planeintrag im Bebauungsplan soll auch deshalb nicht erfolgen, weil die Versorgungsleitung keiner überörtlichen Funktion dient, da es sich um eine Hausanschlussleitung handelt. Ein allgemeiner Hinweis zur Beachtung querender Leitungen zur Versorgung eines Dritten ist in der Begründung (I.2.6 Technische Infrastruktur) enthalten.

Zudem setzt der Bebauungsplan ausreichend breite Straßenverkehrsflächen fest, die die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können. Darüber hinaus bestehen für die leitungsrechtliche Sicherung zivilrechtliche Möglichkeiten außerhalb des Bebauungsplanes, die genutzt werden können.

Von der **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IID** (Wasserbehörde) werden Bedenken geäußert, die sich auf die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes und ein fehlendes Entwässerungskonzept beziehen.

Grundsätzlich ist dazu festzustellen, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Das Schutzgut Wasser stellt nur einen Teil der Umweltschutzbelange dar. Daneben sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB weitere Belange, wie z.B. des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung einzustellen. Es ist Aufgabe des Bebauungsplanes unter Würdigung aller Belange zu entscheiden, ob zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung erforderlich und begründet sind.

Es wird im Einzelnen durch die Wasserbehörde vorgetragen:

- 1) Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig. Die BWB haben, wie der Begründung zu entnehmen ist, bereits auf Einleitbeschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation hingewiesen. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes – und dies schließt die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft.

Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Hinweise zur Einleitbeschränkung auf Grundlage der Stellungnahme der BWB bereits enthalten. Schon vor dem Rückbau handelte es sich um zwei jeweils durch Schulen genutzte und durch die öffentliche Grünfläche getrennte Grundstücke. Innerhalb der öffentlichen Straßen liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen, die auch auf die ehemalige Schulnutzung ausgerichtet sind. Sowohl innerhalb der öffentlichen Straßen als auch auf den Grundstücken sind, wie der Stellungnahme der BWB zu entnehmen ist, Anschlüsse an die Regenwasserkanäle vorhanden.

Darüber hinaus wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. So soll im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) zur Verringerung der Bodenversiegelung und zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung beigetragen werden.

Auf die noch folgenden Ausführungen wird verwiesen.

- 2) Die Wasserbehörde empfiehlt, wegen der vorherrschenden Bedingungen auf der Barnim-Hochfläche ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Das Plangebiet mit 2,4 ha liegt im Einzugsgebiet des Hellersdorfer Grabens, einem Gewässer 2. Ordnung. Nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften sind, wie zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastungen zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften u.a. mit dem Ziel, mögliche Folgen des Klimawandels und insbesondere durch die Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Ein Entwässerungskonzept wird nicht beauftragt.

Für die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes mit Betrachtung der Auswirkungen auf das Gewässer bedarf es einer weiträumigen Untersuchung des Einzugsbereiches. Für eine konzeptionelle Untersuchung weit über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus besteht aufgrund des eingeschränkten Geltungsbereiches des hier überplanten Bereiches kein städtebauliches Erfordernis.

Ein weit über den Geltungsbereich hinausgehendes Entwässerungskonzept ist auch deshalb nicht erforderlich, weil die Ziele und Aussagen eines solchen Konzeptes im Bebauungsplan nur als Maßnahmen bodenrechtlicher Natur in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden können. Dies betrifft in erster Linie den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Plangebietes, nicht nötige weitere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt mit den beiden Gemeinbedarfsgrundstücken nur eine Baulandgröße von 1,4 ha fest. Zudem handelt es sich um nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke mit einer gesicherten Erschließung, wie oben erläutert. Im Bebauungsplan wird kein Nutzungsmaß festgesetzt, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Demzufolge schafft der Bebauungsplan in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB möglich wäre.

Das Plangebiet liegt auf der Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente an, die das Grundwasser zuverlässig schützen. Jedoch ist aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des Mergels insbesondere bei Starkregenereignissen mit Schichtenwasser zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung enthalten.

Prinzipiell geht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken aus. Auch die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht, da bei sachgerechter Fachplanung verschiedene technische Lösungen zum Einsatz kommen können. Es bestehen neben der Versickerung verschiedene Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung beispielsweise Nutzung, Verdunstung und Speicherung.

- 3) Es wird eine Flächenvorsorge im Bebauungsplan für Versickerungsanlagen gefordert. Diese Forderung wird untersetzt durch die ausführliche Erläuterung von wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verschiedener Bundesgesetze, Landesge-

setzte, Ausführungsvorschriften, Regelwerke, Berichte, Senatsbeschlüsse und Berechnungsvorgaben.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Versickerungsanlagen festgesetzt.

Die zitierten gesetzlichen Vorgaben sind grundsätzlich und unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine den zukünftigen Erfordernissen entsprechende flexible Bebauung des Schulstandortes verfolgt. Diese Flexibilität am Standort soll auch aufgrund des durch die Grünfläche geteilten Schulstandortes und der Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht weiter eingeschränkt werden. Dem öffentlichen Bedarf der Bereitstellung dringend benötigter Gemeinbedarfsflächen für eine Schulnutzung einschließlich Sport und Freizeit wird hier der Vorrang eingeräumt.

Das Arbeitsblatt DWA A-138, auf das die Wasserbehörde zur Berechnung der Flächenvorsorge verweist, ist zu entnehmen, dass in jedem Einzelfall abzuwägen ist, welches Entwässerungskonzept in Verbindung mit der Niederschlagswasserversickerung ökologisch sinnvoll, technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Dem "Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin", auf das ebenfalls verwiesen wird, kann der Vorhabenbezug entnommen werden. D.h., wie auch der Bebauungsplan sehen diese Arbeits- und Hinweisblätter auf der Ebene der Vorhabenplanung die Verwirklichung der anzustrebenden Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor. Im Hinweisblatt wird dazu ausgeführt, dass eine Vielzahl von Verfahren wie Verdunstung, Nutzung, Versickerung und Speicherung des Regenabflusses für eine Bewirtschaftung auf dem Grundstück zur Verfügung steht.

Aus den verschiedenen Elementen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann entsprechend dem ausgeschöpften Maß der Nutzung, der Bauweise und den Grundstücksgegebenheiten bei der Objektplanung ausgewählt werden. Zudem kann dies durch den im Bebauungsplan gesetzten flexiblen Rahmen unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Objektplanung gültigen gesetzlichen Vorgaben umgesetzt werden. Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung und die bestehenden technischen Möglichkeiten können auf der Stufe der Planverwirklichung hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Anwendbarkeit geprüft werden. Dabei können weitere Ziele und Maßnahmen des LaPro und des Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET z.B. bezüglich der energetischen Ausrichtung der Gebäude, der Stellung der Baukörper zur besseren Durchlüftung und Verringerung der Aufheizung in die Betrachtung mit eingestellt werden.

Sollte die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle notwendig werden und ergeben sich dafür Einleitbeschränkungen, so kann ebenfalls auf die aufgezeigten technischen Lösungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zurückgegriffen werden.

Von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurde im Rahmen des Gesprächs zur Schulbauoffensive am 03.05.2018 geäußert, dass der Schulstandort für den Neubau einer Grundschule nicht getrennt werden darf. Der Schulstandort Quedlinburger Straße, Weißenfelser Straße, Naumburger Ring dient der zwingend gebotenen Entlastung der Pustebume-Grundschule, die vorrangig den Bedarf aus dem umfangreichen Wohnungsneubau im Bereich um das Gut Hellersdorf decken soll. Da mit den kurzfristigen Wohnungsneubauten an der Tangermünder Straße weiterer Bedarf an Schulplätzen entsteht, hat die Errichtung der Schule Quedlinburger Straße, Weißenfelser Straße, Naumburger Ring höchste Priorität für die Versorgung der Bezirksregion östlich der Stendaler Straße. Auf Grund der hohen Priorität des Schulneubaus für eine Grundschule und der damit verbundenen Forderung der Vereinigung des getrennten Schulstandortes wurde, nach nochmaliger Prüfung, der Errichtung der Grundschule der Vorrang eingeräumt und auf die zwischen den Grundstücken gelegene überörtliche Grünverbindung verzichtet.

Fazit

Der Schulstandort wird zusammengeführt und die zwischen den Grundstücken liegende und mit der 110 kV-Leitung überspannte öffentliche Parkanlage entfällt. Zur Sicherung der überörtlichen Grünverbindung gemäß Flächennutzungsplan Berlin und Landschafts- und Artenschutzprogramm sind geeignete Planfestsetzungen zu prüfen und in das Bebauungsverfahren einzustellen.

