

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

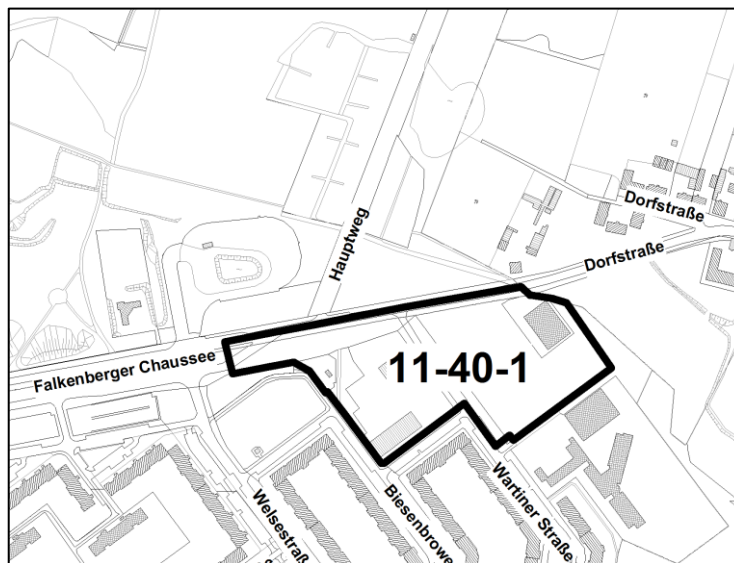
zum

Bebauungsplan 11-40-1

„Wartiner Straße 1 und 6 sowie Falkenberger Chaussee 160“

vom 30. August 2017

für die Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6, Falkenberger Chaussee 160
sowie Teilflächen der Falkenberger Chaussee
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen



Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 11-40-1 vom 30. August 2017 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 26. März 2019 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-40-1 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 10. April 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 248 verkündet worden.

Berlin, den 11.04.19

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|-----------|
| A. | BEGRÜNDUNG | 1 |
| I. | PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN | 1 |
| I.1 | Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung | 1 |
| I.2 | Beschreibung des Plangebietes | 1 |
| I.2.1. | Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung | 1 |
| I.2.2. | Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 2 |
| I.2.3. | Städtebauliche Situation und Bestand | 2 |
| I.2.4. | Geltendes Planungsrecht..... | 3 |
| I.2.5. | Verkehrerschließung | 4 |
| I.2.6. | Technische Infrastruktur | 4 |
| I.2.7. | Denkmalschutz | 6 |
| I.2.8. | Sonstiges | 6 |
| I.3 | Planerische Ausgangssituation | 6 |
| I.3.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung..... | 6 |
| I.3.2 | Flächennutzungsplan | 7 |
| I.3.3 | Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne | 8 |
| I.3.4 | Stadtentwicklungsplanungen (StEP)..... | 11 |
| I.3.5 | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen | 13 |
| I.3.6 | Bereichsentwicklungsplanung..... | 14 |
| I.3.7 | Sonstige vom Bezirk beschlossene oder sich in Erarbeitung befindliche städtebauliche Planungen ... | 14 |
| I.3.8 | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne | 16 |
| I.3.9 | Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsaufstellung..... | 16 |
| I.3.9.1 | Schalltechnische Untersuchung | 16 |
| I.3.9.2 | Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung..... | 19 |
| I.3.9.3 | Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz..... | 20 |
| I.3.10 | Planfeststellungen | 20 |
| I.3.11 | Altlasten | 20 |
| I.4 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 21 |
| II. | PLANINHALT UND ABWÄGUNG | 23 |
| II.1 | Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt | 23 |
| II.2 | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan | 23 |
| II.3 | Begründung der Festsetzungen | 24 |
| II.3.1 | Art der baulichen Nutzung | 24 |
| II.3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| II.3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 27 |
| II.3.4 | Immissionsschutz/Klimaschutz | 28 |
| II.3.5 | Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen | 32 |

| | | |
|------------------|--|-----------|
| II.3.6 | Verkehr und Erschließung | 36 |
| II.3.7 | Sonstige Festsetzungen..... | 38 |
| II.3.8 | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen | 38 |
| II.3.9 | Hinweise..... | 38 |
| II.4 | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange | 39 |
| III. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 40 |
| III.1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 40 |
| III.2 | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten | 49 |
| III.3 | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung | 49 |
| III.4 | Weitere Auswirkungen | 50 |
| IV. | VERFAHREN..... | 52 |
| IV.1 | Aufstellungsbeschluss..... | 52 |
| IV.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 52 |
| IV.3 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 58 |
| IV.4 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 59 |
| IV.5 | Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB..... | 81 |
| IV.6 | Erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB..... | 87 |
| IV.7 | Beschlussfassung des Bebauungsplans im Bezirksamt und Beschlussfassung der Planreife gemäß § 33 BauGB für ein Schulbauvorhaben in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV)..... | 95 |
| IV.8 | Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen..... | 96 |
| IV.9 | Erneute Beschlussfassung des Bebauungsplans im Bezirksamt und Beschlussfassung des Bebauungsplans in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sowie Entscheidung über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes | 97 |
| IV.10 | Festsetzung des Bebauungsplans | 98 |
| B. | RECHTSGRUNDLAGEN..... | 99 |
| ANHANG 1: | VERZEICHNIS DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN | 1 |
| ANHANG 2: | PLAN BIOTOPBESTAND | 1 |

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens dient der teilweisen Änderung des Bebauungsplans 11-40, der im Wesentlichen an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet auf dem Gelände der Wartiner Straße 6 sowie eine öffentliche Parkanlage auf dem Gelände der Wartiner Straße 1 festsetzte. Anlass für die Umplanung ist der gestiegene Bedarf an Schulplätzen sowohl im Grundschul- als auch im Sekundarschulbereich. Daher sollen beide Standorte, die vormals Schulstandorte waren, wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt und als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist gemäß der AV FNP (Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Berlin entwickelbar, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Symbol für Schule darstellt.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanverfahrens umfasst ca. 37.560 m², wovon ca. 25.450 m² auf die Flächen für Gemeinbedarf entfallen. Bei einer geplanten zulässigen GRZ von 0,4 ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von max. ca. 10.180 m². Dieser Wert begründet somit ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auf den Umweltbericht kann daher verzichtet werden. Jedoch müssen die Belange von Umwelt und Natur im Laufe des Verfahrens berücksichtigt werden.

Der direkt angrenzende Bebauungsplan 11-40 wirkt sich nicht kumulierend gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus. Er ist bereits im Jahr 2010 festgesetzt worden und steht in keinem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 11-40-1.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stimmte der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 17.02.2015 zu. Die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg äußerte sich zustimmend am 20.02.2015.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1. Stadträumliche Einbindung/ Gebietsentwicklung

Das ca. 3,75 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Lichtenberg am östlichen Rand der Großsiedlung im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen am nordöstlichen Innenstadtrand ca. 9 km vom Berliner Zentrum am Alexanderplatz entfernt. Es befindet sich südlich der Falkenberger Chaussee

im Übergangsbereich zum Ortsteil Falkenberg in direkter Randlage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Falkenberger Krugwiesen“. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Falkenberger Chaussee im Norden, das LSG „Falkenberger Krugwiesen“ im Osten, die Schul- und Wohnbebauung der Wartiner Straße im Süden und die Wohnbebauung einschließlich der angrenzenden Freiflächen an der Biesenbrower Straße im Westen.

1.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan umfasst folgende, ausschließlich im Eigentum des Landes Berlin befindliche Flurstücke der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 3:

| Flurstück | Lagebezeichnung | Fläche in m ² | Nutzung |
|-----------|---|--------------------------|----------------------------|
| 75/6 | Falkenberger Chaussee | Teil von 20.629 | Straßenverkehrsfläche |
| 255 | nördlich Welsestr. 1-3 | Teil von 1.669 | Erholungsfläche/Grünfläche |
| 256 | Falkenberger Chaussee | Teil von 18.402 | Straßenverkehrsfläche |
| 257 | nordwestlich Wartiner Str. 6 | 920 | Gebäude- und Freifläche |
| 258 | nordwestlich Wartiner Str. 6 | 1.541 | Erholungsfläche/Grünfläche |
| 259 | Wartiner Str. 1 | 3.925 | Gebäude- und Freifläche |
| 260 | Wartiner Straße | Teil von 3.370 | Straßenverkehrsfläche |
| 261 | Wartiner Str. 6 | 8.629 | Gebäude- und Freifläche |
| 268 | Wartiner Str. 1/Falkenberger Chaussee 160 | 12.954 | Gebäude- und Freifläche |
| 272 | Wartiner Straße | Teil von 3.822 | Straßenverkehrsfläche |

Einige Flächen der öffentlichen Erschließung (Wartiner Straße teilweise, Biesenbrower Straße sowie Welsestraße teilweise) sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, da sie bereits im Bebauungsplan 11-40 als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt wurden.

1.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das so genannte 4. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen südlich der Falkenberger Chaussee und östlich des Bahnaußenringes entstand Mitte der 1980er Jahre. In Randlage zwischen den Wohngebäuden an der Welsestraße, Biesenbrower Straße und Wartiner Straße und der Falkenberger Chaussee wurden eine Kindertagesstätte (Welsestraße 1-3) und zwei Schulen (Wartiner Straße 1 und 6) mit dazugehörigen Sporthallen errichtet.

In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung ergaben sich in den Jahren nach 2000 erhebliche Veränderungen der baulichen Struktur der Großsiedlung. Die vorhandene Infrastruktur (Kitas, Schulen) erwies sich auch bei optimistischen Prognosen als überdimensioniert. Im vorliegenden Fall waren basierend auf der Grundlage des damaligen bezirklichen Schulent-

wicklungsplanes alle drei Einrichtungen nicht mehr erforderlich - obwohl die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 2004 noch vom Erhalt einer Schule ausging. Im Zuge des vom Bund aufgelegten Förderprogrammes „Stadtumbau Ost“ erfolgte daher der Abriss vieler dauerhaft nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Großsiedlungen im Osten Berlins. Die Schulgebäude Wartiner Straße 1 sind 2008 abgetragen worden; die Sporthalle wurde erhalten und dafür ein neues Grundstück (Falkenberger Chaussee 160) gebildet. Auch der Schulstandort Wartiner Straße 6 sollte ursprünglich beräumt werden. Der im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ vorgesehene Abriss der Gebäude am Schulstandort Wartiner Straße 6 ist jedoch nicht mehr vollzogen worden. Beide Schulstandorte liegen zurzeit brach und sind teilweise mit Wildwuchs überwuchert und zum Teil nicht bzw. nur über Trampelpfade für die Öffentlichkeit begehbar.

Die nördliche und östliche unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist geprägt von überwiegend unbebauten Flächen wie dem Eingangsbereich zur Kleingartenanlage „Am Hechtgraben“, dem Eingangsbereich des Dorfes Falkenberg sowie dem LSG „Falkenberger Krugwiesen“. Die südliche und westliche Umgebung des Plangebietes wird hauptsächlich baulich geprägt durch den Gebäudebestand der in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Wohngebäude (Plattenbauten). Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet worden, befinden sich in gutem Zustand und verfügen über 5-6 Geschosse. Im weiteren Umfeld sind auch 11-geschossige Wohngebäude vorzufinden.

I.2.4. Geltendes Planungsrecht

Für das Gelände zwischen Falkenberger Chaussee, Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“, Feldmark-Grundschule, den Wohngebäuden an der Wartiner und Biesenbrower Straße sowie Welsestraße wurde im Jahre 2007 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der freiwerdenden Randlage des Wohngebietes sicherzustellen und die damals nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Dieser Bebauungsplan 11-40 wurde am 23.02.2010 festgesetzt und die Verordnung im GVBl Nr. 7 vom 05.03.2010, S.112 veröffentlicht. Entscheidungen zur Bebaubarkeit werden demnach auf der Grundlage des § 30 BauGB getroffen. Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das geplante Vorhaben darf aber ebenso wenig den geplanten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen B-Planes 11-40-1 widersprechen.

Die wesentlichen Festsetzungen des „alten“ B-Planes 11-40 im Bereich des Änderungsbebauungsplanes 11-40-1 waren:

- Allgemeines Wohngebiet (Wartiner Straße 6 und Welsestraße 1-3) mit Baukörperausweisungen und 5 Vollgeschossen
- Öffentliche Parkanlage (Wartiner Straße 1)
- Gedeckte Sportanlage (Falkenberger Chaussee 160)
- Anlagen für Stellplätze (an der Falkenberger Chaussee)

- Flächen mit Pflanzbindungen
- Flächen mit Geh- und Leitungsrechten
- Lärmschutzfestsetzung

I.2.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich ausgehend von der Falkenberger Chaussee direkt über die Wartiner Straße. Parkmöglichkeiten für PKW sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über die Wartiner Straße. Hier befinden sich jeweils die Grundstückszugänge zu den ehemaligen Schulstandorten Wartiner Straße 1 und 6. Die bestehende Sporthalle an der Falkenberger Chaussee 160 wird zurzeit ausschließlich über die Falkenberger Chaussee erschlossen. Der Zugang in den offenen Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Falkenberger Krugwiesen“ über einen Fußweg zwischen den Grundstücken Wartiner Straße 1 und 23 ist bereits im Bebauungsplan 11-40 als öffentliche Parkanlage festgesetzt und damit gesichert worden.

Radwege sind innerhalb des Plangebietes an den Wohnerschließungsstraßen nicht separat vorhanden. Lediglich die Falkenberger Chaussee verfügt größtenteils über Radwege.

Das Plangebiet ist über die Falkenberger Chaussee an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Hier befinden sich in ca. 200 m Entfernung die Haltestellen der Tram-Linien M 4 und M 17 sowie die Buslinien 197, 294, N97. Vom ca. 1 km entfernt liegenden Bahnhof Hohenschönhausen verkehren die S-Bahnlinie S 75 und die Regionalbahnen RB 12 und RB 24 sowie weitere Buslinien in das übrige Stadtgebiet.

I.2.6. Technische Infrastruktur

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Teil der Anlagen befindet sich auf dem zukünftigen Schulgelände der Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6. Hier ist im Rahmen der Bauplanung und -ausführung mit dem Leitungsträger abzustimmen, inwieweit diese Leitungen überbaut werden dürfen oder umverlegt werden können. Alle übrigen Leitungen liegen im öffentlichen Straßenland. Die in Randlage zum Bebauungsplan befindliche Netzstation 46807 an der Wartiner Straße/Ecke Zugang zum LSG Falkenberger Krugwiesen wurde bereits mit Bebauungsplan 11-40 als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Des Weiteren existieren Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG, welche mit dem Abriss bzw. der Stilllegung der Schulgebäude in der Wartiner Straße 1 und 6 im Jahr 2008 außer Betrieb genommen wurden. Gleichzeitig wurde die Fernwärmeversorgung der dazugehörigen Sporthallen eingestellt. Die Vattenfall Europe Wärme AG ist aber grundsätzlich daran interessiert, geplante Objekte mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Auf dem Grundstück Falkenberger Chaussee 160 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich der Sporthalle Leitungen der GASAG. Da aufgrund der Freihaltetrasse für die Straßenbahnverlängerung und der Neuplanung des Schulstandortes im Bereich der Wartinener Straße 1 die Sporthalle nicht erhalten werden wird, werden im Rahmen der Schulneuplanung die vorhandenen und zukünftigen Leitungsverläufe mit dem Leitungsträger abgestimmt.

In der Falkenberger Chaussee, der Welsestraße sowie der Wartinener Straße sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vorzufinden. Diese vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Plangebietes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist damit gesichert.

Im Geltungsbereich liegen mehrere Trinkwasserhauptleitungen der Dimensionen DN 1200, DN 600, DN 400 sowie ein Schmutzwasserkanal DN 200, für die nach § 9 Grundbuchbereinigungsgesetz beschränkte persönliche Dienstbarkeiten entstanden sind und deren Eintragungen im Grundbuch durch die BWB veranlasst wurden. Außerdem liegen im Plangebiet mehrere Trinkwasserversorgungsleitungen der Dimensionen DN 150 – 250, die nach AVB-WasserV duldungspflichtig sind.

Die großdimensionierten Trinkwasserleitungen sind für die Versorgung des Nordostens von Berlin von übergeordneter Bedeutung. Die Trassenführung der betreffenden Trinkwasserleitungen ist ca. 1984-85 auf der Grundlage der ursprünglichen Bebauung entstanden. Daher muss bei Neuplanung die Lage dieser Anlagen berücksichtigt werden.

Die Trinkwasserhauptleitungen stehen für Hausanschlüsse grundsätzlich nicht zur Verfügung. Hausanschlüsse werden an die bestehenden bzw. neu zu legende Versorgungsleitungen angebunden. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt entsprechend des Trinkwasserbedarfs. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Hydranten der o. g. Hauptleitungen können nicht zur Löschwasserentnahme genutzt werden. Löschwasserbrunnen- bzw. Zisternenstandorte sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und –durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Ein Teil der Leitungen ist bereits jetzt durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert. Die geplanten Leitungen auf den nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland liegenden Flächen sind *grundbuchrechtlich* durch ein Leitungsrecht im Grundbuch gesichert worden. Eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Leitungsrechte im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Auf dem Grundstück Wartinener Straße 6 erfolgt hauptsächlich eine Sanierung der bestehenden Gebäude sowie ein neuer Anbau, bei dem die dort innerhalb des Grundstücks verlaufende Trinkwasserleitung in der Ausführungsplanung berücksichtigt werden konnte. Im Bereich des Grundstückes Wartinener Straße 1 werden von Seiten des Bauherrn der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, ge-

meinsam mit den Berliner Wasserbetrieben Überlegungen zur Umlegung von Leitungen angestellt, da hier durch die vorhandenen Leitungen die Bebaubarkeit des Grundstückes zwar grundsätzlich möglich, aber deutlich eingeschränkt ist.

Aufgrund des hydrogeologischen Schichtenaufbaus innerhalb des Geltungsbereiches sind die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung vor Ort begrenzt. Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das so genannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers aufgrund des hydrogeologischen Schichtenaufbaus nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig. Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung. Hierbei ist zu beachten, dass die Regenwassereinleitung in das Gewässer „Wuhle“ nur begrenzt möglich ist. Für die Außenanlagen ist eine flächige Versickerung möglich, so dass für diese Flächen die Niederschlagsversickerung auf den Grundstücken gemäß § 36a BWG erfolgen kann.

I.2.7. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt teilte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit, dass der östliche Teil des Geltungsbereiches zu einem archäologischen Verdachtsgebiet gehöre, auf dem mit ur- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen sei. Alle Bodeneingriffe seien im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren.

Bau- oder Gartendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht betroffen. Weitere Denkmalschutzbelange müssen daher im gesamten Plangebiet nicht beachtet werden.

I.2.8. Sonstiges

Das Plangebiet liegt in keinem Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB); die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) mit Bekanntmachung am 15.12.2007 (GVBl. S. 629) bildet den übergeordneten raum- und landesplanerischen Rahmen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bedeutend für die vorliegende Planung sind insbesondere die Grundsätze aus § 5 Absatz 2 und 3 LEPro 2007, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Außerdem sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Ebenso ist bei der vorliegenden Planung der Grundsatz aus § 6 Absatz 3 LEPro 2007 zu beachten, wonach die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden sollen. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Die Zugänglichkeit des Landschaftsschutzgebietes Falkenberger Krugwiesen ist durch den vorhandenen Fußweg nördlich der Feldmark-Schule Wartiner Straße 23, der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 11-40-1 liegt, gegeben. Der Bereich des Fußwegs ist über den Bebauungsplan 11-40 bereits als öffentliche Grünfläche gesichert. Durch die planerische Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche (Bebauungsplan 11-40) in eine Gemeinbedarfsfläche (Bebauungsplan 11-40-1) geht theoretisch ein siedlungsbezogener Freiraum verloren. Faktisch ist dieser jedoch aufgrund der nicht realisierten Gestaltung der Fläche als öffentliche Grünanlage quasi nicht vorhanden. Darüber hinaus stehen innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Falkenberger Krugwiesen ausreichend siedlungsbezogene Freiräume zur Verfügung.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit Bekanntmachung vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, wo gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist.

Mit Schreiben vom 20.02.2015 teilte die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans von Berlin (FNP). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) im Wesentlichen als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) mit Symbol für Schule dargestellt. In der Falkenberger Chaussee ist eine unterirdische U-Bahnlinie mit Bahnhof dargestellt. Des Weiteren informiert der FNP über das Vorhandensein von schadstoffbelasteten Böden. Für das Plangebiet sind jedoch keine Einträge vorhanden.

Die geplante Art der Nutzung „Schule und gedeckte Sportanlage“ und das geplante Maß der baulichen Dichte (GRZ 0,4) entsprechen insgesamt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Schulen mit gedeckten Sportanlagen sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung generell zulässig.

Die im FNP dargestellte, im nordöstlich angrenzenden Bereich der Bebauung dargestellte U-Bahntrasse der U 3 mit unterirdischem Endbahnhof ist bei Planungen zu berücksichtigen. Einen konkreten Zeitplan gibt es dafür nicht. Es wird eingeschätzt, dass die Flächenvorsorge hierfür mit der Sicherung des öffentlichen Straßenlandes einschließlich neuer Straßenbahntrasse und 4 m breitem Gehweg zum Schulstandort im B-Planbereich ausreichend abgesichert ist. Dies wurde durch die zuständige Behörde mit Stellungnahme vom 19.10.17 im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung bestätigt.

Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit Schreiben vom 17.02.2015 mit, dass die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins berühre. Das Bebauungsplanverfahren wird demnach nach § 7 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) durchgeführt (siehe Kapitel [II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt](#)).

1.3.3 Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne

Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm

Das aktuelle LaPro einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Das LaPro stellt für das Plangebiet auf seinen vier Programmplänen nachfolgend aufgeführte, übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

Der Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** des LaPro stellt Schwerpunkte der Belastung und des Schutzes der Naturgüter Luft, Klima, Boden und Wasser in ihrer räumlichen Abgrenzung dar. Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet auf ehemaligem Riesefeld mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel mit folgenden Planungsschwerpunkten dargestellt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen.

- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines ehemaligen Rieselfeldes ist die Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen zu kontrollieren und ggf. der Schadstoffgehalt in Pflanzen, Boden und Grundwasser zu überwachen.

Der westlich der Wartiner Straße gelegene Teil des Plangebietes liegt zusätzlich in einem Vorsorgegebiet Klima mit folgenden Entwicklungszielen:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung der Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen,
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet,
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen,
- Verbesserung der lufthygienischen Situation,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Der Programmplan **Biotop- und Artenschutz** des LaPro stellt wertvolle Lebensräume und geeignete Entwicklungsräume dar. Ziel ist, die hohe biotische Vielfalt dauerhaft zu erhalten. Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen charakterisiert. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (besonders großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Durch den Übergang in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist im Osten des Plangebietes die Biotopvernetzungsfunction auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen zu entwickeln bzw. zu sichern.

Der Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** des LaPro zeigt die Versorgung der Stadt mit Frei- und Erholungsflächen. Ziel ist es, die Lebensqualität der Menschen zu sichern. Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet als mit öffentlichen Freiflächen nicht- bzw. unterversorgtes Gebiet charakterisiert. Die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten sind sehr hoch bis niedrig. Der private und halböffentliche Freiraum wird als minimal bis hoch eingestuft. Als Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume werden genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Der Programmplan **Landschaftsbild** des LaPro stellt Qualitäten und Mängel des Landschaftsbildes dar. Ziel ist, räumliche Eigenarten zu erhalten und die Erlebbarkeit von Strukturelementen zu erhöhen. Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als Entwicklungsraum eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen charakterisiert. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen, und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption des LaPro enthält innerhalb des Plangebietes keine Ausgleichsflächen oder -maßnahmen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Bezirks Lichtenberg vom 05.06.2014 dient als flächendeckende, gebündelte, zusammenhängende Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die bezirkliche Freiraum- und Grünflächenentwicklung.

In der Karte **Biotopverbund** ist die Durchwegung zwischen Wartiner Straße 6 und dem ehemaligen Schulgarten als Grünanlage dargestellt. Die Fläche der Wartiner Straße 1 ist als geplante Grünanlage gekennzeichnet.

Die Karte **Kategorie** kennzeichnet die Fläche der Wartiner Straße 1 als Flächenzugewinn. Die Durchwegung zwischen Wartiner Straße 6 und dem ehemaligen Schulgarten ist als Kategorie C (Flächenabgabe) ausgewiesen.

In der Karte **Landschaftsbild** wird die Fläche der Wartiner Straße 1 als geplante Grünfläche, die Durchwegung zwischen Wartiner Straße 6 und dem ehemaligen Schulgarten als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Karte **Bestand, Versorgung und Entwicklung öffentlicher Spielplätze** kennzeichnet das Plangebiet als Versorgungsstufe 5 ($> 0,6 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$). Der Richtwert liegt bei $1 \text{ m}^2/\text{EW}$.

In der **Wegekarte** wird südlich direkt an das Grundstück Wartiner Straße 1 angrenzend ein lokal bedeutsamer Weg dargestellt. Dieser Weg verbindet das 4. Wohngebiet der Großsiedlung mit dem offenen Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Falkenberger Krugwiesen“.

In der **Maßnahmen- und Entwicklungskarte des Freiraumes** wird der Bereich des Grundstückes Wartiner Straße 1 als geplante Grünanlage und die Fläche der Wartiner Straße 6 als geplanter Wohnbaustandort gekennzeichnet. Die Durchwegung zwischen Wartiner Straße 6 und dem ehemaligen Schulgarten ist als Abgabefläche gekennzeichnet.

In den anderen Teilkarten des Landschaftsrahmenplans ist das Plangebiet nicht gesondert ausgewiesen.

Landschaftspläne

Landschaftspläne sind für das Plangebiet nicht aufgestellt worden.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Verkehr erarbeitet. Sie sind Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf. In den einzelnen Teilkarten ist das Plangebiet wie folgt gekennzeichnet:

StEP Ver- und Entsorgung

Der StEP Ver- und Entsorgung gibt Aufschluss über die Versorgung des Stadtgebiets mit technischen Medien in Form von thematischen Grundlagenkarten. Ein über die Grundlagenkarten hinausgehender Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung existiert bisher nicht. In der Teilkarte **Abwasserentsorgung** wird ersichtlich, dass das Gebiet im Einzugsbereich zweier Hauptpumpwerke, Abwasserpumpwerke oder sonstiger Pumpwerke liegt und im Bereich der Wartin-er Straße 1 von einem Schmutzwasserkanal durchquert wird. Die Teilkarte **Fernwärmever-sorgung** gibt an, dass das Plangebiet im Bereich des Versorgungsgebietes der Fa. Vattenfall liegt. In der Teilkarte **Wasserversorgung** werden mehrere Versorgungsleitungen dargestellt, die das Plangebiet insbesondere im Bereich der Wartin-er Straße 6 queren. In den anderen Teilkarten ist das Plangebiet nicht gesondert gekennzeichnet.

StEP Zentren

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12.04.2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Er enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-40-1 keine Zielsetzungen. Das nächstgelegene Hauptzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen ist der Prerower Platz.

Der StEP Zentren wird derzeit aktualisiert.

StEP Klima

Der Senat hat am 31.05.2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Für das Plangebiet ist kein prioritärer Handlungsbedarf vorgesehen. Lediglich in den folgenden Teilkarten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gesondert gekennzeichnet:

In der Analysekarte **Bioklima** wird ersichtlich, dass das Plangebiet in Randbereich von Siedlungsräumen liegt, in denen voraussichtlich mit einem Zuwachs der Wärmebelastung bis 2050 gerechnet werden muss.

Die Analysekarte **Gewässerqualität und Starkregen** gibt Auskunft über die Lage des Plangebietes in einem Bereich mit Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasser). Außerdem liegt der Anteil unbebaut versiegelter Fläche an der Blockfläche zwischen 10 und 30 %. Gemäß Maßnahmenplan **Gewässerqualität und Starkregen** sollen Versickerungspotentiale vorrangig ausgeschöpft werden.

In der **Analysekarte Klimaschutz** sind ergänzende Informationen zu Grün- und Freiflächen enthalten. Danach hat das Plangebiet eine Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher mit einem organischen Kohlenstoffgehalt von 0,93 – 5,00 kg/m².

StEP Verkehr

Der StEP Verkehr wurde am 29.03.2011 vom Berliner Senat beschlossen. Er beinhaltet neben einem Handlungsprogramm eine Karte mit Darstellung des bestehenden übergeordneten Straßennetzes von Berlin in vier Verbindungsfunktionsstufen. Hiernach wird die angrenzend an das Plangebiet befindliche Falkenberger Chaussee als Stufe II (übergeordnete Straßenverbin-

dung) eingestuft. Im Zielplan 2025 ist die Straße auf Stufe III (örtliche Straßenverbindung) herabgestuft worden. In der Karte zum Netz des öffentlichen Personenverkehrs Planung ist eine U-Bahnplanung bis 2025 nicht enthalten.

Die aktuelle laufende „[Zweite Fortschreibung des StEP Verkehr](#)“ wird im Rahmen des Berliner Programms für Nachhaltige Entwicklung (BENE) mit Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.

StEP Industrie und Gewerbe:

Dieser Stadtentwicklungsplan enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-40-1 keine Zielsetzungen.

Im Senat ist am 28.03.2017 der Startschuss für die Aktualisierung des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe gefallen. Er soll die planerischen Grundlagen schaffen, um den Anforderungen der wachsenden Stadt auch in Bezug auf gewerbliche Bauflächen gerecht zu werden. Die Aktualisierung erfolgt in enger Abstimmung zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen, den Bezirken sowie unter Einbeziehung von Institutionen und Verbänden der Berliner Wirtschaft.

StEP Wohnen 2025 und 2030:

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 enthält mit Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-40-1 keine Zielsetzungen.

Vor dem Hintergrund der vorherrschenden dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen soll der Stadtentwicklungsplan Wohnen aktualisiert werden. Der neue StEP Wohnen 2030 wird in zwei Stufen erarbeitet. Die erste Stufe soll bis zum Sommer 2017 gemeinsame Leitlinien und Grundzüge der Wohnungsbauentwicklung festhalten. In der zweiten Stufe wird dann der StEP Wohnen 2030 mit allen Inhalten vollständig erarbeitet und voraussichtlich Ende 2018 vom Senat beschlossen.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan

Am 06.01.2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fortschreibung des Lärmaktionsplans von 2008), in welchem Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin aufgezeigt werden. Der Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Untersucht wurden die Lärmquellen Straßenverkehr (Kfz einschl. Busse), Straßenbahnverkehr und Verkehr der oberirdischen U-Bahn, Industrie- und Gewerbegebiete, einschließlich Kraftwerksstandorte und Westhafen, Flugverkehr und Schienenverkehr nach Allgemeinem Eisenbahngesetz. Die Gesamtlärmbelastung einschließlich Straßenverkehr liegt für das Plangebiet in Randlage zur Falkenberger Chaussee bei 60 - 65 dB(A), vereinzelt bis zu 70 dB(A) und im weiteren Plangebiet bei 55 - 60 dB(A).

Luftreinhalteplan

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der

Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsbeschluss vom 18.06.2013) zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage fern von stark befahrenen Straßen sowie Industrie und Gewerbe als gering belastetes Gebiet einzustufen.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Bereichsentwicklungsplanungen und sonstige städtebaulichen Planungen sind wichtige Planungsinstrumente der Bezirke, welche zwischen der übergeordneten und der kleinräumigen Planungsebene vermitteln. Sie stehen in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und den auf Teilbereiche bezogenen Bebauungsplänen. Für das Bezirksgebiet wird insbesondere der Flächenbedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, der verkehrlichen Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich zugeordnet.

Die Bereichsentwicklungsplanung Neu-Hohenschönhausen wurde am 01.03.2005 vom Bezirkssamt Lichtenberg beschlossen. Sie stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 1 geplante Grünfläche und für den Bereich der Wartiner Straße 6 Gemeinbedarfsfläche mit schulischen Einrichtungen dar. Hier ist im Randbereich zur Falkenberger Chaussee eine Grünfläche gekennzeichnet.

Vom Planungsziel der Entwicklung einer Grünfläche auf dem ehemaligen Schulstandort Wartiner Straße 1 ist mit Bezirksamtsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 11-40-1 vom 10.03.2015 inzwischen Abstand genommen worden (siehe Kapitel [I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen](#)).

I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene oder sich in Erarbeitung befindliche städtebauliche Planungen

Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)

Der Bezirk Lichtenberg von Berlin hat mit Beschluss vom 23.06.2011 das aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept 2011 (ZEK 2011) für den Bezirk beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu sichern und qualitativ hochwertige, übergeordnete Zentren zu erhalten und zu stärken. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-40-1 weist das Konzept keine bedeutsamen Einzelhandelsstandorte aus. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (NVZ) „Welsegalerie I“ und in den weiteren Einzugsbereichen der NVZ „Welsegalerie II“ und „Falkenbogen/Warnitzer Bogen“. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich am Prerower Platz.

Für das Plangebiet und sein weiteres Umfeld werden folgende Charakteristika aufgezeigt:

- Nordöstlicher Stadtteil mit Großsiedlungscharakter sowie dörflichen Strukturen im Grenzbereich zu Brandenburg (Landkreis Barnim)
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft mit eher sinkender Tendenz, nur geringer Struktureffekt durch Zuzug junger Familien in Neubauvorhaben (Zugang WE seit 2007 ca. 150), insgesamt

hoher Anteil junger/mittlerer Jahrgänge mit deutlich sinkender Tendenz, geringer Anteil von Einwohnern über 65 Jahre

- Stadtteilzentrum sowie sechs Nahversorgungszentren für die Nahversorgung, wenig Einzelstandorte/Streuangebote mit Einzelhandel (Egon-Erwin-Kisch-Straße, Falkenberg, Wartenberg, Malchow).

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept wird zurzeit fortgeschrieben. Im Entwurf zum überarbeiteten ZEK sind keine Änderungen, die das Plangebiet betreffen, enthalten.

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK)

Das aktuelle „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept“ (INSEK) für Neu-Hohenschönhausen, bezirklich beschlossen am 15.01.2008, benennt die Rahmenbedingungen, Erfordernisse und räumlichen Schwerpunkte des weiteren Stadtumbaus sowie flankierender Maßnahmen wie der „Sozialen Stadt“ und zur energetischen Erneuerung in den Quartieren. Für das Quartier Welsekiez, in dessen Umfeld das Plangebiet liegt, werden folgende Planungsschwerpunkte benannt:

- vorrangige Aufwertung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kita Randowstraße 41, Schule Randowstraße 45, Sporthalle Welsestraße 50, Sporthalle Wartiner Straße 1-3 (heute Falkenberger Chaussee 160))
- Qualifizierung/Sanierung bestehender Freiflächen (Warnitzer Bogen)
- Neuanlage/Sicherung von Grünflächen nach Rückbau von Gemeinbedarfsgebäuden im nördlichen Bereich des Welsekiezes
- Beförderung der Aufwertung der Wohngebietszentren in der Welsestraße i. V. m. der Verhinderung konkurrierender Einzelhandelsansiedlungen im Umfeld des Wohngebietes
- sozialräumliche Präventionsmaßnahmen

Schulentwicklungsplanung

Der Schulentwicklungsplan für das Land Berlin skizziert den Stand und die Zukunftsplanung des Schulangebotes in Berlin in den kommenden fünf Jahren. Er ist die zentrale mittelfristige Fachplanung zur Schulentwicklung, mit der Leitvorstellungen und Schwerpunkte zur Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität des Berliner Schulwesens beschrieben werden. Ein Schulentwicklungsplan hat naturgemäß dynamischen Charakter; er wird entsprechend den aktuellen Entwicklungen (Demographie, Änderungen im Schulgesetz u.a.) fortgeschrieben.

Der Schulentwicklungsplan für den Bezirk Lichtenberg für die Jahre 2014/15 bis 2017/18 wurde am 14.04.2015 beschlossen. In der vom Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Anmeldung zur Investitionsplanung für den Zeitraum 2013-2017 ist die Grundinstandsetzung des Grundschulstandortes Wartiner Straße 6 einschließlich Außenanlagen enthalten, die durch gezielte Zuweisungen abgedeckt werden soll. Des Weiteren ist die derzeit brach liegende Fläche Wartiner Straße 1 für den Neubau einer 5-zügigen Integrierten Sekundarschule vorgesehen. Hierfür wurde ein architektonisches Wettbewerbsverfahren für den Schulneubau durchgeführt. Zurzeit werden die Bauplanungsunterlagen für den Schulneubau

erarbeitet.

Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo)

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) trifft Aussagen zur Entwicklung des Bezirks Lichtenberg bis 2030. Dabei werden die Bevölkerungsprognose 2016, die Wohnbaupotentiale und die Zahlen zu Geflüchteten als Grundlage herangezogen. Diese Prognose stellt bis 2030 das zu erwartende Wachstum in den 13 Stadtteilen dar. Ausgehend davon sind Anpassungen der sozialen und grünen Infrastruktur zu erwarten. Dieser Anpassungsbedarf wird mithilfe dieser Wachstumsprognose und den teils gesetzlichen Richtwerten nach sektoralen Themen bis 2030 prognostiziert. Folgende sektorale Themenfelder werden im SIKo Lichtenberg betrachtet: Schule, Kindertagesstätten, Sportanlagen, VHS, Musikschulen, Grünflächen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen. Hierbei werden auch die beiden, innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Schulstandorte Wartiner Straße 6 und Wartiner Straße 1 berücksichtigt werden. Neben einer sektoralen Bedarfsprognose wird ein umfangreiches Flächenscreening durchgeführt, um geeignete Standorte für soziale und grüne Infrastruktur zu finden und diese in der Folge für die bezirkliche Entwicklung zu sichern.

Das SIKo wird derzeit in allen Berliner Bezirken unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeitet. Es wird nach Fertigstellung dem BA und der BVV zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Folgenden wird das SIKo stetig fortgeschrieben, um als Argumentationsgrundlage zur Bedarfsanpassung für alle Fachämter zur Verfügung zu stehen.

1.3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans 11-40, der in Teilbereichen durch dieses Verfahren geändert wird. Südöstlich angrenzend befindet sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXII-1b.

Die wesentlichen Festsetzungen sind jeweils:

- | | |
|---------|---|
| 11-40 | allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen |
| XXII-1b | Gewerbegebiet, öffentliche Grünflächen (Landschaftsschutzgebiet) |

1.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

1.3.9.1 Schalltechnische Untersuchung

Die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wird in erster Linie durch den Verkehrslärm im Bereich der Falkenberger Chaussee gekennzeichnet. Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 11-40-1 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 9. September 2016) erstellt,

in der Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes getroffen und Empfehlungen für Maßnahmen zum Lärmschutz abgeleitet werden.

Ausgangssituation

Bei der schalltechnischen Untersuchung waren insbesondere die Geräuschemissionen der nahegelegenen Verkehrswege zu berücksichtigen. Dazu gehören der Straßenverkehr der Falkenberger Chaussee sowie die in der unmittelbaren Nähe gelegenen Schienenwege der Straßenbahn. Ergänzend wurde eine bereits langfristig geplante neue Trasse der Straßenbahn zwischen Falkenberg und Ahrensfelde in der Untersuchung berücksichtigt. Als weitere mögliche Emissionsquelle ist die weiter südöstlich gelegene, gewerblich genutzte Fläche der Coca-Cola European Partners Deutschland GmbH sowie weitere Gewerbebetriebe zu nennen. Da diese Unternehmen in einer großen Entfernung von mindestens 300 m zum Plangebiet liegen und das Plangebiet durch eine Vielzahl mehrgeschossiger Gebäude der Großsiedlung vom Gewerbelärm abgeschirmt wird, wurden die Lärmemissionen dieser Betriebe nicht in die Berechnungen einbezogen.

Orientierungs- und Richtwerte zur Beurteilung der Immissionen

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) zur Verfügung. Für Schulen gibt es bisher keine gesonderten Regelungen bezüglich der Bewertung. Aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit werden sie jedoch in der Regel in Bezug auf Verkehrslärm nach den Kriterien für Allgemeine Wohngebiete bewertet. Es sind also im Falle von Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte von 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm für die Nacht heranzuziehen. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr. Da davon ausgegangen werden kann, dass in den geplanten Schulen kein Nachtbetrieb stattfindet, sind in erster Linie die Orientierungswerte für den Tag von Bedeutung. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses. Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“ D.h. bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Ergebnisse der Berechnungen

Nach den schallgutachterlichen Berechnungen kann es außer an den am weitesten von der Falkenberger Chaussee entfernt gelegenen Immissionsorten IO Ost 06 und IO Ost 07 sowie IO West 02 an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) kommen.

Am Tag werden an den ungünstigsten Lagen in der unmittelbaren Nähe zur Falkenberger Chaussee Beurteilungspegel bis 64 dB(A) erreicht. Der bestehende Schienenverkehr der betrachteten Schienenwege hat nur an den im westlichen B-Plangebiet gelegenen Immissionsorten IO West 03 bis IO West 08 einen störenden Einfluss. An diesen Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 je nach Lage zwischen 1 dB(A) und 4 dB(A) ausschließlich in der Nacht überschritten. Durch die Beurteilungspegel für die geplante Straßenbahntrasse zwischen Falkenberg und Ahrensfelde werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den in unmittelbarer Nähe zum Streckenverlauf liegenden Immissionsorten im östlichen Teil des B-Plangebietes am Tag zwischen 1 dB(A) und 6 dB(A) überschritten.

In der Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation ist der Straßenverkehr mit seinen relativ hohen Überschreitungen der Orientierungswerte die pegelbestimmende Schallquelle. Die Geräuschentwicklung der bestehenden Straßenbahnlinien M4 und M17 sowie die Wendeschleife Falkenberg haben keinen pegelbestimmenden Einfluss auf die Geräuschsituation im B-Plangebiet. Unter Berücksichtigung der neuen Straßenbahntrasse ist an den unmittelbaren, aber auch an den weiter entfernten Immissionsorten der Einfluss der Straßenbahn erkennbar und kann mitunter zu Pegelerhöhungen zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) am Tag führen.

Beurteilung und Empfehlungen zum Lärmschutz:

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen insbesondere im Bereich der Falkenberger Chaussee nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf, die jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausgeglichen werden können.

Aus Sicht des Schallgutachters seien aktive Schallschutzmaßnahmen passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen (Schulhof) vom Schallschutz profitieren. Es wurde daher im Rahmen des Gutachtens für die Bereiche mit erhöhten Geräuschimmissionen (Lärmpegelbereiche III und IV) empfohlen, die Errichtung von Lärmschutzwänden zu prüfen. Aus schalltechnischer Sicht kämen hierfür die gesamte nordwestliche Grenze der Gemeinbedarfsflächen sowie ein Teil der nordöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche entlang der neu verlaufenden Straßenbahntrasse in Betracht. Eine zwei Meter hohe Lärmschutzwand könnte zu einer Verbesserung der Geräuschsituation zwischen 0,1 dB(A) und maximal rund 3 dB(A) am Tag führen. Mit einer drei Meter hohen Lärmschutzwand wäre noch einmal eine Minderung der Beurteilungspegel zwischen 0,3 dB(A) und maximal rund 5 dB(A) am Tag im Vergleich zur Situation mit einer zwei Meter hohen Lärmschutzwand festzustellen. Alternativ dazu könnte auch die Errichtung eines oder mehrerer geschlossener Gebäuderiegel entlang der nordwestlichen/ nordöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches erfolgen, um für die sich dahinter liegenden Freibereiche gesunde Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

Das Gutachten empfahl deshalb für den westlichen Bereich mit dem bereits bestehenden und zu sanierenden Schulgebäude und der Sporthalle die Errichtung einer drei Meter hohen Lärmschutzwand auf Höhe der nordwestlichen Baugrenze (möglichst nah an den geplanten Schienenwegen). Für die unbebaute östliche Fläche wurde empfohlen zu prüfen, ob der Bau eines Gebäuderiegels an der nordwestlichen Baugrenze möglich ist. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob eine Grundrissorientierung möglich ist und Klassenräume auf der der Falkenberger Chaussee abgewandten Seite angeordnet werden können.

Ansonsten kämen nach Ansicht des Schallgutachters für das untersuchte Gebiet hauptsächlich passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Falls Aufenthaltsräume der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollten, wäre zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es müsste eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude wären die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Für die Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I, II und III zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die entsprechenden Schalldämm-Maße seien durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist somit ab Lärmpegelbereich IV erforderlich. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Unterrichtsräume und ähnliches) im Lärmpegelbereich IV wäre ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB (für Bürogebäude 35 dB) zu gewährleisten.

1.3.9.2 Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde zusätzlich eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung (Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 11-40-1 im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 9. Februar 2017) erstellt.

In der Schalltechnischen Untersuchung vom 9. September 2016 wurde zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile als Berechnungsgrundlage die DIN 4109- 2:2016-07 herangezogen.

Mit dem Rundschreiben-Nr. 2/ 2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 wird auf die Thematik gesondert eingegangen und eine alternative Festsetzungsmöglichkeit zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm, unter Bezugnahme zum eigentlichen Schutzziel – einem ausreichend niedrigen Innenpegel, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten – empfohlen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz am Tage und in der Nacht erfolgen dabei nicht über die übliche Ermittlung der Außenlärmpegel in Verbindung mit den Lärmpegelbereichen der DIN 4109, sondern über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ der Fassaden dient. Die

Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erfolgt gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV).

Erforderlich wird die textliche Festsetzung, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel des Außenlärms $L_r \geq 58$ dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume oder für Büroräume u.ä. ≥ 63 dB(A) erreicht.

In der Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung sind für den Verkehrslärm an allen Immissionsorten prognostizierte Beurteilungspegel zwischen 54 dB(A) und 64 dB(A) am Tag und zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) in der Nacht ermittelt worden. Für Immissionsorte, die am Tag einen Beurteilungspegel $L_r \geq 58$ dB(A) oder in der Nacht $L_r \geq 53$ dB(A) aufweisen, erfolgt gemäß den Empfehlungen des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Sicherung der Maßnahmen zum Lärmschutz durch planungsrechtliche Festsetzungen ([siehe Kapitel II.3.4 Immissionsschutz / Klimaschutz](#)).

I.3.9.3 Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz (Gutachten Eingriffsregelung und Artenschutz zum Bebauungsplan 11-40-1, Berlin-Lichtenberg, SWUP GmbH, 25. Oktober 2016) erstellt, in dem die bestehenden Planungen, die vorhandenen Nutzungen sowie die biotischen und abiotischen Komponenten des Standorts dargestellt werden. Darüber hinaus enthält das Gutachten wichtige Hinweise zum Artenschutz. Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens werden in [Kapitel III.1. Auswirkungen auf die Umwelt](#) wiedergegeben.

I.3.10 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind Genehmigungsverfahren für Infrastrukturprojekte, bei denen unterschiedliche Interessen in besonderem Umfang berührt sind. Planfeststellungsbeschlüsse können gefasst werden für Vorhaben auf Bundesfernstraßen (Bundesstraßen, Autobahnen) sowie Landstraßen, für Vorhaben der Straßen-/U-Bahn und für Vorhaben der bundeseigenen Eisenbahnen einschließlich Anlagen der Bahn. Im Geltungsbereich liegen keine planfestgestellten Flächen.

I.3.11 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet, jedoch liegt das Plangebiet auf den Flächen ehemaliger Rieselfelder. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung können eine Gefährdung des Grundwassers sowie kleinräumige Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen während Bau- oder Abrissmaßnahmen sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist vorab die zuständige Bodenschutz- sowie die Abfallbehörde zu informieren. Gegebenenfalls ist eine Neubewertung durch diese erforderlich. Folgendes ist bei der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen:

1. Unversiegelte Bereiche müssen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiete und Kinderspielflächen) unterschreiten.
2. Sämtlicher im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist nach einer Deklarationsanalytik (entsprechend LAGA-Richtlinie) zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen, da bei Aufschüttungen von einer möglichen Schadstoffbelastung des Bodens ausgegangen werden muss (§§ 9, 18 BBodSchG). Der Entsorgungsbzw. Verwertungsweg richtet sich nach den Ergebnissen der Deklarationsanalytik.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das 4. Wohngebiet der Großsiedlung Hohenschönhausen südlich der Falkenberger Chaussee entstand Mitte der 1980er Jahre. In Randlage zwischen den Wohngebäuden an der Welsestraße, Biesenbrower Straße und Wartiner Straße und der Falkenberger Chaussee wurden eine Kindertagesstätte und zwei Schulen mit dazugehörigen Sporthallen errichtet.

In Abhängigkeit von der demografischen Entwicklung ergaben sich in den Jahren nach 2000 erhebliche Veränderungen der baulichen Struktur der Großsiedlung. Die vorhandene Infrastruktur (Kitas, Schulen) erwies sich auch bei optimistischen Prognosen als überdimensioniert. Im vorliegenden Fall waren basierend auf der Grundlage des damaligen bezirklichen Schulentwicklungsplanes alle drei Einrichtungen nicht mehr erforderlich - obwohl die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 2004 noch vom Erhalt einer Schule ausging. Es wurde eingeschätzt, dass die Standorte durch ihre Randlage auch künftig nicht optimal sind, um sie bei Bedarf wieder der bisherigen Nutzung zuzuführen.

Im Zuge des vom Bund aufgelegten Förderprogrammes „Stadtumbau Ost“ erfolgte daher der Abriss vieler dauerhaft nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Großsiedlungen im Osten Berlins. Die Schulgebäude Wartiner Straße 1 sind 2008 abgetragen worden (die Sporthalle blieb erhalten und wurde weiterhin genutzt) und auch der Schulstandort Wartiner Straße 6 sollte ursprünglich beräumt werden.

Aufgrund von Einzelhandelsansiedlungsbegehren wurde für das Gelände zwischen Falkenberger Chaussee, Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“, Feldmark-Grundschule, den Wohngebäuden an der Wartiner und Biesenbrower Straße sowie Welsestraße im Jahre 2007 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der freiwerdenden Randlage des Wohngebietes sicherzustellen. Dieser B-Plan 11-40 wurde am 23.02.2010 festgesetzt und im GVBl Nr. 7 vom 05.03.2010, S.112 veröffentlicht.

Die wesentlichen Planungsziele waren:

- allgemeines Wohngebiet,
- öffentliche Grün- und Verkehrsflächen,
- Gemeinbedarfsflächen.

Der ursprünglich im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ vorgesehene Abriss der Gebäude am Schulstandort Wartiner Straße 6 ist jedoch nicht mehr vollzogen worden. Durch Einwohnerzuwachs aufgrund von Zuzug und stark gestiegener Unterbringung von Flüchtlingsfamilien, erhöhten Geburtenraten und verstärktem Neubau von Wohnraum erhöhte sich auch

der Bedarf an Kita- und Schulplätzen im Bezirk Lichtenberg erheblich. Dies bewirkt einen weiteren Bedarf an Grundschulplätzen über alle Prognoseräume hinweg. Das Defizit an Schülerplätzen im Grundschulbereich erreicht aktuell eine Größenordnung von 22 bis 30 Zügen bis zum Schuljahr 2018/19. Hinzu kommt ein zusätzlicher Kapazitätsbedarf aufgrund des Wohnungsneubaus von insgesamt 7 Zügen. Der Bezirk muss sich also auf einen Mehrbedarf von derzeit rund 7 Grundschulen einstellen.

Aufgrund der stetig steigenden Schülerzahlen im Grundschulbereich müssen auch im Bereich der weiterführenden Schulen die Schulplatzkapazitäten erweitert werden. Es gibt zwar bei den weiterführenden Schulen einen berlinweiten Einzugsbereich, jedoch ist eine bezirksübergreifende Bedarfsdeckung nicht mehr möglich, da in den anderen Bezirken ebenfalls Kapazitätsdefizite bestehen bzw. absehbar sind. Das Defizit an Schülerplätzen im Bereich der Sekundarstufe I bei den Integrierten Sekundarschulen erreicht eine Größenordnung von ca. 34 Zügen bis zum Schuljahr 2022/23. Dies entspricht bei einer 4-zügigen Einrichtung einem Bedarf von ca. 8 Schulen.

Um einer zu erwartenden dramatischen Unterversorgung im Grundschulbereich entgegen zu wirken und aufgrund begrenzter Ressourcen wurde durch die damalige Abt. Bildung, Kultur, Soziales und Sport die Reaktivierung des ehemaligen Schulstandortes Wartiner Straße 6 in die Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung aufgenommen. In der vom Bezirksamt und Bezirksverordnetenversammlung beschlossenen Anmeldung zur Investitionsplanung für den Zeitraum 2013-2017 ist die Grundinstandsetzung des Grundschulstandortes Wartiner Straße 6 einschließlich Außenanlagen enthalten, die durch gezielte Zuweisungen abgedeckt werden soll. Des Weiteren ist die derzeit brach liegende Fläche Wartiner Straße 1 für den Neubau einer 5-zügigen Integrierten Sekundarschule vorgesehen. Bei beiden Standorten ergibt sich jedoch ein Widerspruch zur bestehenden Bauleitplanung (Bebauungsplan 11-40), die auf diesen Standorten im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Baukörperfestsetzung für 5-geschossige Wohngebäude bzw. eine öffentliche Grünfläche vorsieht. In Anbetracht der Dringlichkeit der Versorgung mit Schulplätzen und der Tatsache, dass seit Einstellung des Schulbetriebs (01.08.2006) kein anderer Interessent für die Entwicklung des Geländes an das Bezirksamt herangetreten ist, soll der Bebauungsplan 11-40-1 die Reaktivierung der beiden Schulstandorte beinhalten.

II. Planinhalt und Abwägung

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan 11-40-1 soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Wesentliches Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung von zwei brach liegenden ehemaligen Schulstandorten, die im festgesetzten Bebauungsplan 11-40 zum einen als Wohnbaustandort und zum anderen als öffentliche Grünanlage ausgewiesen sind. Beide Flächen sollen jeweils als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ festgesetzt werden. Andere Nutzungsarten als die der Zweckbestimmung sind somit ausgeschlossen. Dadurch wird dem gestiegenen Bedarf an Schulplätzen (siehe Kapitel [1.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen](#)) in der näheren und weiteren Umgebung Rechnung getragen und gleichzeitig der vorhandene Bedarf an Sporthallen auch für außerschulische Zwecke weiterhin gedeckt.

Planungsrechtliche Regelungen sollen nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung unerlässlich sind.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP) und die Entwicklungsgrundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind selbst nicht Darstellungen des Plans, sondern verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung.

Im FNP ist das Plangebiet in abstrahierter Darstellung als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Auf dem Gelände der ehemaligen Schule Wartiner Straße 6 ist zusätzlich ein Symbol für Schule eingetragen. Demnach können gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 aus Wohnbauflächen Flächen für Gemeinbedarf in Abhängigkeit von Größe und Bedeutung als Regelfall entwickelt werden. Schulen sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung generell zulässig.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) teilte die für die Flächennutzungsplanung zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 17.02.2015 mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Falkenberger

Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II (StEP Verkehr 2025: örtliche Straßenverbindung, Stufe III) und der Trassenfreihaltung für eine Straßenbahnverbindung von der bisherigen Endhaltestelle Falkenberg über Falkenberger Chaussee/Dorfstraße bzw. südliche Umfahrung Dorf Falkenberg/Wuhletalstraße bis zur Bestandsstrecke der M 8 (Trusetaler Straße/Mehrower Allee) gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

II.3 Begründung der Festsetzungen

Den städtebaulichen Zielen folgend, sollen aus zwei derzeit brach liegenden ehemaligen Schulstandorten, die 2010 als Wohnbaufläche bzw. öffentliche Grünanlage festgesetzt wurden, wieder Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ entwickelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung auf den Gemeinbedarfsflächen wird durch Festsetzung der Vollgeschosszahl sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, aus denen die so genannten Vorgartenbereiche resultieren, in denen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sind. Aufgrund der hohen Straßenlärmbelastung an der Falkenberger Chaussee werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Baugrenzen sollen durch die Zeichnung, die übrigen durch textliche Festsetzungen erfolgen.

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der vorhandenen bzw. aufgegebenen Schulflächen und der Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen diese Flächen jeweils als **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“** festgesetzt werden. Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In allgemeinen Wohngebieten sind Schulen als kulturelle Einrichtungen sowie Sportanlagen als sportliche Einrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig. Die ergänzende Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“ ist notwendig, damit die den Schulen zugeordneten Sporthallen auch für außerschulische Sportzwecke (z.B. Vereinssport) genutzt werden können. Die Festsetzung dient der so genannten Anstoßwirkung der Planung. Mit der Festsetzung wird dem Leser deutlich gemacht, dass eine gedeckte Sportanlage geplant ist, was aus der alleinigen Festsetzung *Schule* nicht unweigerlich hervorgeht. Somit wird er „angestoßen“ bzw. in die Lage versetzt, sich mit dem im Zusammenhang mit der Ausübung von Sport häufig auftretenden Umweltbelastungen wie z.B. Lärm oder Ähnlichem zu beschäftigen sowie aus dieser Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden Informationen über eine Vereinsnutzung der Sporthallen in den Abendstunden zu entnehmen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, weil ausschließlich die Sporthallen für außerschulische Zwecke genutzt werden soll; die Sportfelder und andere Sportaußenanlagen sind davon nicht betroffen.

Lärmeinwirkungen auf das angrenzende Wohngebiet außerhalb des gewöhnlichen Schulbetriebes sind daher nicht zu erwarten.

Die am Schulstandort Wartiner Str. 1 vorgesehene Sporthalle ist insbesondere als Ersatz für die an der Falkenberger Chaussee 160 vorhandene Sporthalle notwendig, die für außerschulische Sportzwecke genutzt wurde und im Rahmen der Neubebauung des Schulstandorts derzeit abgerissen wird. Die Sporthalle Falkenberger Chaussee 160 unterlag der Widmung gemäß Sportförderungsgesetz. Für den geplanten Abriss war die Zustimmung des Abgeordnetenhauses zur Nutzungsaufgabe der Sporthalle nicht erforderlich, da es sich um einen reinen Ersatz mit Kapazitätserweiterung handelt. Die Maßnahme wurde durch das bezirkliche Schul- und Sportamt mit der Senatsverwaltung für Inneres und Sport abgestimmt.

Festsetzungen:

Die Festsetzungen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ erfolgen durch die Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Des Weiteren soll die Art der Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zum großen Teil als so genannte Vorgartenbereiche fungieren, eingeschränkt werden. Durch die textliche Festsetzung TF 1 soll gewährleistet werden, dass in Fortführung des angrenzenden Wohngebietes eine klare Gliederung der Bebauungsbereiche, vor allem entlang der Wartiner Straße, entsteht, die dadurch geprägt ist, dass die Vorgartenbereiche im Wesentlichen frei von baulichen Anlagen sind. Deshalb sollen Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen werden. Aber aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Flächen für die beiden Schulgrundstücke, auf denen neben den baulichen Anlagen (Schulgebäude und Sporthalle) auch die zu einer Schule zugehörigen Freiflächen (Erschließung, Schulhofflächen und Sportfreiflächen bzw. ungedeckte Sportanlagen) angeordnet werden müssen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig. Auf den Schulgrundstücken können das z.B. sein: Pausenhofflächen, 100-m-Laufbahn, Fahrradabstellflächen etc.

Die Einschränkung der zulässigen Bebauung bzw. Nutzung im Vorgartenbereich erfolgt durch die textliche Festsetzung:

TF 1: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der zulässigen GRZ (Grundflächenzahl) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Auf den Gemeinbedarfsflächen soll jeweils eine **GRZ von 0,4** festgesetzt werden. Das entspricht der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen zulässigen Obergrenze für Flächen in allgemeinen Wohngebieten und gibt somit Spielraum für die Bebauung auf den relativ kleinen

Schulgrundstücken.

Die **Vollgeschosszahl** im Bereich des Baugrundstücks Wartiner Straße 6 (Fläche a) soll mit **4** Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt werden. Das entspricht der vorhandenen Geschosshöhe der Schule an der Wartiner Straße 6. Die **Vollgeschosszahl** im Bereich des Baugrundstücks Wartiner Straße 1 (Fläche b) soll mit **5** Vollgeschossen festgesetzt werden. Dies ist dadurch begründet, dass durch die Teilanspruchnahme des Grundstücks Wartiner Straße 1 für die Freihaltung der zukünftigen Straßenbahntrasse eine Erfüllung der für integrierte Sekundarschulen vorgesehenen Bruttogrundfläche [siehe Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AVSEP) der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft vom 25. Juni 2012] aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Baugrundstücks voraussichtlich nur durch eine höhere Vollgeschosszahl realisierbar ist. Die geplanten Vollgeschosshöhen überschreiten nicht die in der Umgebung vorhandene Geschosshöhe der Wohngebäude. Eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt nicht, da das Maß der Nutzung hinreichend über die Vollgeschosszahl in Verbindung mit der GRZ für die Schulgrundstücke bestimmt ist. Auf der Fläche a ergibt sich rechnerisch aufgrund der Nutzungsmaßfestsetzungen eine zulässige Geschossfläche von ca. 17.584 m², auf der Fläche b von ca. 28.920 m². Damit ist ein ausreichender Spielraum für die Schulgebäude im Hinblick auf mögliche Erweiterungen in der Zukunft gegeben.

Festsetzungen:

Die Festsetzungen zur GRZ sowie zur Vollgeschosszahl erfolgen durch zeichnerische Darstellung („Nutzungskreuz“) in der Planzeichnung.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Danach ergibt sich für das Baugrundstück eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Aufgrund der begrenzten Fläche innerhalb des Baugrundstücks Wartiner Straße 1 (Fläche b) soll hier eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden, da die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Nur durch die Erhöhung der erweiterten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist es möglich, die für die integrierte Sekundarschule nach Raumprogramm vorgesehenen ungedeckten Schulsportflächen (Spielfeld 50 m x 75 m, vier 100 m-Laufbahnen mit einer Rücklaufbahn, Weitsprunganlage mit 3 Bahnen) sowie die notwendigen Pausenflächen mit einer Fläche von mindestens 3.750 qm innerhalb des Baugrundstücks Wartiner Straße 1 (Fläche b) zu realisieren. Dabei ist bereits eine Doppelnutzung der Sportaußenflächen als Pausenflächen berücksichtigt, um die in den Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AVSEP) der Senatsverwaltung

für Bildung, Jugend und Wissenschaft vom 25. Juni 2012 genannten Flächenangaben annähernd erfüllen zu können.

Da sich die festgesetzte Überschreitung der GRZ lediglich auf eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und somit in erster Linie auf Nebenanlagen und befestigte Freiflächen, wie ungedeckte Sportanlagen und Pausenhofflächen, bezieht, ist mit einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nicht betroffen, da hier keine Wohnnutzungen festgesetzt werden. Die benachbarten Wohngebiete werden aufgrund ausreichender Abstände nicht berührt. Gesunde Arbeitsverhältnisse bleiben ebenfalls gewahrt, da durch die Nebenanlagen und Außenanlagen keine Beeinträchtigung des Schulgebäudes und der Sporthalle zu erwarten sind. Durch die Neuplanung des Schulstandortes Wartiner Straße 1 werden insbesondere die Belange des Bildungswesens und des Sports berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer erhöhten Grundflächenzahl für Haupt- und Nebenanlagen innerhalb des Baugrundstücks Wartiner Straße 1 (Fläche b) wird der Versiegelungsgrad erhöht. Zum Ausgleich wird innerhalb dieser Fläche eine extensive Dachbegrünung festgesetzt (Siehe Kapitel [II.3.5 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen](#)). Dadurch können auch weitere negative Auswirkungen für die Umwelt, wie der Verlust von Biotopen oder die Verringerung der Regenwasserrückhaltung ausgeglichen werden. Die mögliche Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfolgt durch die textliche Festsetzung:

TF 2: „Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche b durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen geregelt werden. Hierbei orientieren sich die Festsetzungen überwiegend an den in der Umgebung vorherrschenden üblichen Vorgartenbereichen (5 m) sowie teilweise an gegebenen Fixpunkten durch vorhandene Gebäude (Wartiner Straße 6). Entlang der Falkenberger Chaussee verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche, um eine Realisierung des auf dem Baugrundstück Wartiner Straße 1 geplanten Schulneubaus, dessen Entwurfskonzept aus dem Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens resultiert, zu ermöglichen.

Die einzelnen Baugrenzen dienen im Wesentlichen der Festlegung der so genannten Vorgartenbereiche. Diese sollen eine optische Trennung zwischen öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen und den einzelnen Baugrundstücken herstellen. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet einen Spielraum hinsichtlich der konkreten Lage der neuen baulichen Anlagen auf

den Baugrundstücken. Damit wird eine individuelle Anordnung auch im Hinblick auf die Himmelsrichtung und Anlage von vor Lärm geschützten Bereichen ermöglicht. Die zulässigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt die [TF 1](#).

Festsetzungen:

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt durch die Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

II.3.4 Immissionsschutz/Klimaschutz

Lärm

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches unmittelbar südlich der Falkenberger Chaussee besteht im Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Da die Planungsziele die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ zum Inhalt haben, wurde eine schalltechnische Untersuchung einschließlich Ergänzung (siehe Kapitel [I.3.9.1 Schalltechnische Untersuchung](#) und Kapitel [I.3.9.2 Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung](#)) in Auftrag gegeben, in der die Immissionsbelastungen untersucht und bewertet wurden. Neben den Emissionen durch den Straßenverkehr untersuchte das schalltechnische Gutachten auch die Schallimmissionen durch die in der unmittelbaren Nähe gelegenen Schienenwege der Straßenbahn. Ergänzend wurde eine bereits langfristig geplante neue Trasse der Straßenbahn zwischen Falkenberg und Ahrensfelde in der Untersuchung berücksichtigt.

Das ergänzte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es außer an den am weitesten von der Falkenberger Chaussee entfernt gelegenen Immissionsorten IO Ost 05, IO Ost 06 und IO Ost 07 sowie IO West 01, IO West 02 und IO West 03 teilweise an allen anderen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) kommen kann. Am Tag werden an den ungünstigsten Lagen in der unmittelbaren Nähe zur Falkenberger Chaussee Beurteilungspegel bis 64 dB(A) erreicht. Der bestehende Schienenverkehr der betrachteten Schienenwege hat nur an den im westlichen B-Plangebiet gelegenen Immissionsorten IO West 03 bis IO West 08 einen störenden Einfluss. An diesen Immissionsorten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 je nach Lage zwischen 1 dB(A) und 4 dB(A) ausschließlich in der Nacht überschritten, wo kein Schulbetrieb stattfindet. Durch die Beurteilungspegel für die geplante Straßenbahntrasse zwischen Falkenberg und Ahrensfelde werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den in unmittelbarer Nähe zum Streckenverlauf liegenden Immissionsorten im östlichen Teil des B-Plangebietes am Tag zwischen 1 dB(A) und 6 dB(A) überschritten.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete oder Verkehrsflächen) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete,

mindestens jedoch gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) ansiedeln. Erst dann sollten Wohngebiete oder Gemeinbedarfsflächen mit vergleichbarem Schutzanspruch folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Flächennutzungen.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz u.a. durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichslagen, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Schule und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, dürften nur in den südlichen Teilen des Geltungsbereiches Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ festgesetzt werden. Diese würden jedoch für die Errichtung von Schulanlagen in keinem Fall ausreichen. Im vorliegenden Fall sollen zudem die bereits früher als Schulstandorte genutzten Flächen des Plangebietes wieder als solche genutzt werden. Die im westlichen Teil noch vorhandenen Schulgebäude einschließlich Turnhalle sollen dafür saniert werden. Damit wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der effizienten Nutzung bereits vorhandener Gebäude und Infrastruktur entsprochen. Darüber hinaus befinden sich die Standorte in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und sind mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Aufgrund des gestiegenen Bedarfs an Schulstandorten ist es an dieser Stelle aufgrund der bereits vorhandenen Schulgebäude bauleitplanerisch sinnvoll, wenn unter Wahrung der Schutzanforderungen wieder ein Schulstandort etabliert wird.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Als aktive Schallschutzmaßnahme käme entsprechend den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung innerhalb des Plangebietes in erster Linie die Prüfung für die Errichtung von Schallschutzwänden in Betracht. Demnach könne bei Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand eine Verbesserung der Schallimmissionswerte zwischen 0,3 und max. rund 5 dB(A) am Tag erreicht werden. Durch diese könnten insbesondere die Freiflächen (Schulhof) vom Schallschutz profitieren. Die Gebäude können ausreichend durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Auf die Festsetzung von Lärmschutzwänden innerhalb des Plangebiets wird jedoch aus folgenden Gründen verzichtet:

Auf der Fläche a des Plangebiets (Wartiner Straße 6) wird durch die Stellung der bereits vorhandenen Gebäude der als Pausenhof geplante Bereich südlich der Sporthalle so geschützt, dass entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Eine Überschreitung bis zu einem Wert von 59 dB(A) ist im Wesentlichen nur für die Sportfreiflächen sowie für den ehemaligen Schulgarten zu verzeichnen. Gemäß Berliner Leitfaden für Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung soll im Land Berlin ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien) getroffen

werden sollen, so dass eine Lärmschutzwand nicht zwingend erforderlich ist. Bei den Sportfreiflächen handelt es sich aufgrund ihrer lärmintensiven Eigenart zudem um weit weniger ruhebedürftige Flächen als sie in einem Wohngebiet angenommen werden müssen. Außerdem werden die Freiflächen zwar durch den Schulbetrieb regelmäßig, aber nicht dauerhaft zum Aufenthalt im Freien genutzt.

Auf der Fläche b des Plangebiets (Wartiner Straße 1) ergibt sich nach dem derzeitigen Planungsstand durch die schützende Gebäudestellung der Sporthalle und den ausreichenden Abstand des Schulgebäudes zur Falkenberger Chaussee ein in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen ausreichender Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume des Schulgebäudes. Für die Pausen-, Sport- und anderen Freiflächen gilt derselbe Planungsansatz gemäß Berliner Leitfaden für Lärmschutz wie für die Fläche a, nach dem eine zusätzliche Lärmschutzwand nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nach Norden in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft und zum Naturschutzgebiet „Wartenberger / Falkenberger Luch“ sowie nach Osten zum Landschaftsschutzgebiet „Falkenberger Krugwiesen“. Durch den Bau von Lärmschutzwänden würden wichtige Blickbeziehungen in die freie Landschaft und in die Schutzgebiete unterbrochen und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. Die Wohngebäude südwestlich des Plangebietes bilden durch ihre Höhe (5-11 Geschosse) zwar eine deutliche städtebauliche Kante, aufgrund der winkelförmigen Anordnung der Baukörper sowie der zur Falkenberger Chaussee hin vorgelagerten Freiflächen mit Stellplatzanlagen ist diese jedoch aufgelockert und zurückgesetzt. Eine 3 m hohe Lärmschutzwand direkt südlich der geplanten Straßenbahntrasse hingegen würde aufgrund der notwendigen Länge eine streng lineare Struktur darstellen, die in dieser Form in der unmittelbaren Umgebung entlang der Falkenberger Straße nicht vorhanden ist und sich deshalb in diese auch nicht städtebaulich einfügen würde.

Grundsätzlich sind Lärmschutzwände aufgrund ihrer Barrierewirkung insbesondere an öffentlichen Straßen keine gute (insbesondere optische) städtebauliche Lösung und sollten nur in den Fällen, wo keine anderen Lösungsansätze ausreichend greifen können, Anwendung finden.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Ein Lösungsansatz - zumindest auf dem neu zu bebauenden Schulgrundstück - kann die Entwicklung geeigneter städtebaulicher Strukturen sein, die Anforderungen der „Lärmrobustheit“ einbeziehen. „Lärmrobustheit“ bedeutet hierbei im engeren Sinn eine städtebauliche Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der dem Schall zugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Für die unbebaute östliche Fläche (Wartiner Straße 1) könnte dies nach Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung der Bau eines Gebäuderiegels an der nordwestlichen Baugrenze sein. In diesem Zusammenhang wäre auch eine lärmrobuste Grundrissorientierung sinnvoll, bei der Klassenräume auf die der Falkenberger Chaussee abgewandten Seite angeordnet werden können. Da der östliche Teil des Plangebietes aufgrund der Freihaltefläche für die künftige Trasse der Straßenbahn reduziert werden musste, ist es generell schwierig, das mit dem Bau einer Sekundarschule verbundene Raum- und Freiflächenprogramm auf der verbleibenden Fläche für Gemeinbedarf umzusetzen. Aus

diesem Grund wurde darauf verzichtet, durch eine entsprechend enge Festsetzung der Baugrenzen oder die Festsetzung einer Baulinie entlang der Falkenberger Chaussee die Lage des Schulgebäudes auf die nordwestliche Teilfläche des östlichen Plangebietes zu konzentrieren und so möglicherweise die Realisierung des geplanten Schulstandortes zu erschweren. Mittlerweile ist das Wettbewerbsverfahren für den Schulneubau an der Wartiner Str. 1 abgeschlossen und die Bauplanungsunterlagen werden derzeit im Detail erarbeitet. Aufgrund der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnittes sowie des umzusetzenden Raum- und Flächenprogramms für den Schulneubau musste das Schulgebäude nicht an der Falkenberger sondern an der Wartiner Straße geplant werden. Angesichts der lärmschützenden Stellung der geplanten Sporthalle an der Falkenberger Chaussee als auch des Abstandes zur Falkenberger Chaussee konnte ein soweit wie möglich lärmrobuster Städtebau hinsichtlich des Schulgebäudes erreicht werden. Passive Schallschutzmaßnahmen sollen den Lärmschutz zusätzlich verbessern.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Des Weiteren kommen zum Schutz der Betroffenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (z.B. Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter) in Betracht. Passive Schallschutzmaßnahmen können zumindest den Innenraum der Aufenthaltsräume wirksam vor Lärm schützen. Im Gegensatz zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, die an der Quelle ansetzen, wie Lärmschutzwände oder -wälle sowie Fahrbahnsanierungen, setzt der passive Schallschutz dort an, wo der Lärm ankommt - am Gebäude. Durch die Maßnahmen wird ein ruhiges und damit gesundheitsverträgliches Arbeiten und Lernen auch an lärmbelasteten Straßen ermöglicht. Die Umfassungs- bzw. Außenbauteile (Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer) eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen werden so verbessert, dass bestimmte Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nicht überschritten werden. Aus diesem Grund werden entlang der Falkenberger Chaussee Innenraumpegel festgesetzt. Durch die Festsetzung, an welcher Stelle passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich sind und durch die Vorgabe des zu erreichenden Schutzziels, erfolgt eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Die Sicherung der vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt durch die textliche Festsetzung:

TF 3: „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Falkenberger Chaussee und der geplanten Straßenbahnlinie orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
 - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**
- nicht überschritten wird.**

Für alle Räume, in denen passiver Schallschutz aufgrund dieser Festsetzung notwendig wird, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der An-

lage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r, T}$ und für die Nacht $L_{r, N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Luft

Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsbeschluss vom 18. Juni 2013) zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage als gering belastetes Gebiet einzustufen. Weil das Plangebiet nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung liegt, ist kein ausreichendes städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung zu zulässigen Brennstoffen begründbar. Zudem ist keine erhebliche Mehrbelastung der Luft durch das Vorhaben (die Sicherung und der Neubau von zwei Schulstandorten in einem bestehenden Wohngebiet) zu erwarten.

II.3.5 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

Ausgehend von der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wohnbaufläche W 2) und unter Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum im Norden und im Osten zum LSG „Falkenberger Krugwiesen“ wird die Regelung getroffen, bestimmte befestigte Flächen auf den Gemeinbedarfsgrundstücken wasser- und luftdurchlässig anzulegen. Die Festsetzung dient der Vermeidung bzw. Minderung von negativen Auswirkungen von Bodenversiegelungen auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie auf das Ortsbild. Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich zu erhöhen bzw. zu erhalten, sind Wege und Zufahrten innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit der Versiegelungsgrad des Bodens gemindert und eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt wird. Dies ist z.B. durch Beton- oder Natursteinpflaster mit Schottertragschicht, wassergebundene Wegedecken oder durch Rasengittersteine möglich. Je nach Wahl des Betonpflasters können die vorhandenen Fugen jedoch auch sehr gering und damit der Belag auch nur gering wasserdurchlässig sein. Dies ist besonders bei belastungsfähigem Betonpflaster im Bereich von Zufahrten häufig der Fall. Die Versickerung von Niederschlagswasser trägt zur Grundwasseranreicherung sowie zur Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit erfolgt durch textliche Festsetzung:

TF 4: *„Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

Um die Ziele des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen und zum Ausgleich der auf dem Baugrundstück Wartiner Straße 1 (Fläche b) maximal zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 soll auf den Gebäuden auf dem Baugrundstück Wartiner Straße 1 (Fläche b) eine extensive Begrünung von 50 % der Dachflächen festgesetzt werden. Um eine solche Dachbegrünung realisieren zu können, wird gleichzeitig die maximale Neigung der Dachflächen mit 10° festgesetzt. Durch die extensive Dachbegrünung sollen die negativen Auswirkungen des erhöhten Versiegelungsgrades auf der Fläche b, wie z.B. Verlust von Boden, erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Verlust klimaaktiver Fläche oder Verlust von Biotopen, kompensiert werden. Begrünte Dächer sind (Teil-)Lebensraum für Flora und Fauna und haben mikro- und mesoklimatisch positive Auswirkungen. Das Niederschlagswasser wird teilweise in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Sie dürfen aber nicht mehr als 30 % der Dachflächen in Anspruch nehmen. Statt der verbleibenden 70 % der begrünbaren Dachflächen sollen nur 50 % zur Begrünung festgesetzt werden, um einen ausreichenden Spielraum für z.B. weitere Aufenthaltsflächen auf dem Dach optional vorzuhalten, da die Freiflächensituation aufgrund der geringen Grundstücksgröße eingeschränkt ist. Geplant ist die Verwendung einheimischer Sedum-Arten für die Dachbegrünung. Die Kosten für die Maßnahme der Dachbegrünung sind in den Kosten für den Neubau der Integrierten Sekundarschule an der Wartiner Str. 1 bereits berücksichtigt worden.

Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung erfolgt durch die textliche Festsetzung:

TF 5: *„Innerhalb der Fläche b sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° auszubilden. Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf maximal 30 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund der im Rahmen des Gutachtens zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz (Gutachten Eingriffsregelung und Artenschutz zum Bebauungsplan 11-40-1, Berlin-Lichtenberg, SWUP GmbH, 25. Oktober 2016) erfassten Brutreviere und die sich daraus möglicherweise ergebenden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden Festsetzungen getroffen, die die oben genannten Verbotstatbestände ausschließen.

Betroffen ist zum einen ein Grünfink-Revier im ehemaligen Schulgarten des Grundstücks Wartiner Straße 6 (Flurstück 257). Für das Grundstück Wartiner Straße 6 liegt eine Entwurfsplanung zur Reaktivierung und Sanierung des Schulstandortes vor. Die ehemalige gut durchgrünte Schulgartenfläche wird für eine intensive schulische Nutzung nicht benötigt und kann somit als begrünte Freifläche erhalten werden. Eine Beeinträchtigung des hier befindlichen Grünfink-Bruthabitats kann bei Erhalt der vorhandenen Gebüschbestände ausgeschlossen werden. Zum Erhalt der Gebüschbestände innerhalb des ehemaligen Schulgartengeländes wird diese Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Die Kosten für die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren werden vom Land Berlin ermittelt und die Finanzierung abgesichert. Die Festsetzung erfolgt durch die Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV). In Ergänzung wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 6: *„Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 befinden sich ein weiteres Grünfink- sowie ein Girlitz-Revier. Aufgrund des vorliegenden Siegerentwurfs des Wettbewerbs für den Schulneubau an der Wartiner Straße 1 muss davon ausgegangen werden, dass die Reviere durch die Umnutzung der Fläche als Schulstandort entfallen werden. Beide Arten sind Buschbrüter. Gebüsche, in denen diese Arten brüten, stellen jedoch keine ganzjährig geschützten Lebensstätten dar, da die Arten in jeder Brutsaison neue Nester bauen. Die Beseitigung der Gebüsche außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (zwischen 1. Oktober und 29. Februar) berührt somit nicht die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Die Vögel können mit ihren Revieren in der Folgebrutperiode auf andere Flächen ausweichen.

Auf Grund des Verlustes eines Girlitz-Reviers auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 kann bei einer kurzfristig (die letzten 25 Jahre betreffend) rückläufigen Tendenz der Population von > 50 % ohne weitere Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population nicht ausgeschlossen werden, da der Gesamtbestand in Berlin für den Girlitz aktuell mit nur 200-600 Revieren angegeben wird (als lokale Population ist für die hier zu beurteilenden Arten Grünfink und Girlitz jeweils die Population des gesamten Stadtgebiets von Berlin zu betrachten, da keine besonderen Hindernisse für die Verbreitung und genetische Durchmischung der Individuen im Stadtgebiet gegeben sind).

Der Verlust eines weiteren Grünfink-Reviers kann auch bei einer kurzfristig rückläufigen Tendenz der Population von 20 % bis 50 % keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population darstellen, da der Gesamtbestand in Berlin aktuell für den Grünfink mit 25.000-45.000 Revieren angegeben wird.

Als CEF-Maßnahme (measure that ensure the continued ecological functionality – vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion als Girlitz-Bruthabitat wurde im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum nördlich der Falkenberger Chaussee auf der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319, die Anlage einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter (= einzelne ausgewachsene Bäume, die dem nachwachsenden Jungwuchs als Schutz dienen) mit einer Größe von mindestens 200 m² geplant und über eine am 02.08.2018 abgeschlossene Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Schul- und Sportamt als Verursacher und dem Straßen- und Grünflächenamt als Verwalter der landeseigenen Fläche abgesichert. Die Überhälter sollen dicht belaubte heimische Bäume bilden. Die Fläche ist etwa 0,8-1,0 ha groß und im Bestand wenig mit Gehölzen bestanden; es gibt fast nur Einzelbäume. Ein Vorkommen des Girlitzes ist auf dieser Fläche aufgrund der momentanen Biotopstrukturen unwahrscheinlich. Die nördlich des Flurstücks gelegenen Vorwaldbestände könnten sich ebenfalls als Girlitz-Habitat entwickeln. Um das zur Verfügung stehende Gesamtareal noch vielfältiger zu strukturieren, sind Ruderalflächen (im weitesten Sinne: Brachflächen, u.a. auch Schuttflächen) und krautige Fluren zu fördern. Hierzu sind Teilflächen extensiver zu pflegen, mit Bereichen, die nur alternierend im zwei- bis dreijährigen Rhythmus gemäht werden. In Ergänzung sind weitere Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Fläche von über 200 m² wird somit eine Gebüschinsel entwickelt, die zusammen mit den im nördlichen Teil des Flurstücks 1319 vorhandenen Gehölzflächen langfristig das vorhandene Girlitz-Bruthabitat wie auch das Grünfink-Bruthabitat auf dem Grundstück ersetzen kann. Das entsprechende Flurstück findet sich im Eigentum des Landes Berlin. Als Ergänzung des Futterhabitats dient außerdem die ca. 3.130 m² große Dachbegrünung auf den geplanten Schul- und Sportgebäuden des Grundstückes Wartiner Str. 1 (siehe TF 5). Die Kosten wurden ermittelt und sind unter Pkt. [III.3](#) dargestellt.

Aufgrund der am 02.08.2018 abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung konnte die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung TF 7 zum Ersatzhabitat entfallen. Der Sachverhalt wurde wie folgt als Hinweis auf dem Plandokument aufgenommen:

Hinweis:

Auf der vom Land Berlin bereitgestellten Fläche von 43.098 m² in der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319 wird folgende Maßnahme durch das Land Berlin durchgeführt: Anlage und dauerhafter Erhalt einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter mit einer Größe von mindestens 200 m² auf einer eingezäunten Fläche von mindestens 500 m². Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines Überwachungsmonitorings, deren Dauer, Kosten und Finanzierung werden vom Land Berlin ermittelt und abgesichert. Bei der Anlage der Gebüschinsel sollen Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <u>Bäume</u> | |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Prunus padus | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus rubra | Rot-Eiche |
| Sorbus aucuparia ssp. aucuparia | Eberesche, Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
| <u>Sträucher</u> | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

II.3.6 Verkehr und Erschließung

Erschließung für PKW und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die beiden Baugrundstücke liegen jeweils direkt an der Falkenberger Chaussee, werden aber über die davon abzweigende Wartiner Straße verkehrstechnisch erschlossen. Die Festsetzung eines Abschnittes der Wartiner Straße als öffentliche Verkehrsfläche dient ihrer planungsrechtlichen Sicherung. Die an das Plangebiet direkt angrenzende Biesenbrower Straße und Teile der Wartiner Straße sind bereits im Bebauungsplan 11-40 festgesetzt worden.

Der langfristig geplante und deshalb im StEP Verkehr nicht enthaltene Lückenschluss der Straßenbahn über die Dorfstraße und Wuhletalstraße bis zur Bestandsstrecke der M 8 erfordert später eventuell eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Falkenberger Chaussee in südliche Richtung. Dem wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche südlich der Falkenberger Chaussee einschließlich einer Breite von mindestens 12,0 m für die Trasse der Straßenbahn einschließlich Baumstreifen zzgl. 4,0 m Gehwegfläche Rechnung getragen. Die freizuhaltende Trasse für die Straßenbahn ist mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgestimmt worden. Die genaue Trassierung der Straßenbahnstrecke ist jedoch nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens.

Festsetzungen:

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgt durch die Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Aufgrund der zwischen der Falkenberger Chaussee und den beiden Baugrundstücken vorgesehenen Straßenbahnlinie soll keine Erschließung der Baugrundstücke durch Kraftfahrzeuge von der Falkenberger Chaussee aus erfolgen. Deshalb werden südlich der Straßenverkehrsfläche bzw. an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6 sowie Falkenberger Chaussee 160 zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über die Wartiner Straße ausreichend gewährleistet.

Festsetzungen:

Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt durch die Planzeichnung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV).

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Tram-Endhaltestelle der Linien M 4 und M 17. Das Gebiet ist außer mit PKW und Tram mit den Buslinien 197, 294 und N 97 über die Falkenberger Chaussee erschlossen, deren gemeinsame Haltestelle sich in nördlicher Randlage des Plangebietes befindet. Vom ca. 1 km entfernt liegenden Bahnhof Hohenschönhausen verkehren die S-Bahnlinie S 75 sowie die Regionalbahnen RB 12 und RB 24.

Fußgänger- und Radfahrer

Im Bereich der übergeordneten Verkehrsverbindung Falkenberger Chaussee ermöglichen beidseitige Radwege den sicheren Radverkehr. Der Radverkehr in den Wohnstraßen erfolgt auf der Straße. Separate Radwege sind nicht geplant. Innerhalb der südlich der Falkenberger Chaussee festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist südlich der Trasse der Straßenbahn auch die Anlage eines Gehweges mit einer Breite von 4,0 m möglich.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auf den Baugrundstücken errichtet werden. An der Wartiner Straße und im unmittelbaren Umfeld sind zudem zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten vorhanden, die durch Flächen für Straßenbegleitgrün, Bäume und Grundstückszufahrten gegliedert sind.

Straßenbegrenzungslinien

Die Fläche der öffentlichen Straße einschließlich der freizuhaltenden Trasse für den geplanten Lückenschluss der Straßenbahn bis zur Bestandsstrecke der M 8 wird durch farbige Flächendarstellung und mit Straßenbegrenzungslinien bestimmt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie aus dem Bebauungsplan 11-40 im Bereich der Wartiner Straße wird entsprechend der neuen Planung angepasst und entfällt deshalb zwischen den Punkten A und B.

TF 7: Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B entfällt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die detaillierte Einteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche im Plangebiet ist üblicherweise nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die folgende textliche Festsetzung stellt klar, dass die aus der Plangrundlage gegebenenfalls herauszulesende Einteilung der Verkehrsflächen nicht bebauungsplanrelevant ist.

TF 8: „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen von Leitungsrechten bzw. Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung, Überlagerung oder Bepflanzung von Leitungen mit Tiefwurzeln erfolgen nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Ein Teil der Leitungen ist darüber hinaus bereits durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert (ausführlich in Kapitel [1.2.6 Technische Infrastruktur](#)).

II.3.7 Sonstige Festsetzungen

Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planklarheit treten die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 11-40, die den Bereich des Änderungsbebauungsplanes 11-40-1 betreffen, pro forma außer Kraft. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

TF 9: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB)

II.3.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet sind weder Kennzeichnungen noch nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan einzutragen.

II.3.9 Hinweise

Folgender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:
„Auf der vom Land Berlin bereitgestellten Fläche von 43.098 m² in der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319 wird folgende Maßnahme durch das Land Berlin durchgeführt:

Anlage und dauerhafter Erhalt einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter mit einer Größe von mindestens 200 m² auf einer eingezäunten Fläche von mindestens 500 m². Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines Überwachungsmonitorings, deren Dauer, Kosten und Finanzierung wurden vom Land Berlin ermittelt und abgesichert. Bei der Anlage der Gebüschinsel wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.“

II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d.h. es wird in die Eigentums-/Eigentümerrechte eingegriffen. In diesem Bebauungsplan werden sämtliche Festsetzungen auf Flächen des Landes Berlin getroffen, so dass es zu keinem Eingriff in die Rechte privater Eigentümer kommt. Die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Schulstandorte liegt im ureigenen Interesse Berlins, indem dem dringenden Bedarf an Schulplätzen Rechnung getragen wird. Die im Bebauungsplan 11-40 festgesetzte Öffentliche Parkanlage auf dem Gelände der ehemaligen Schule auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 geht der Allgemeinheit auch nicht „verloren“, da sie bisher nicht als Parkanlage hergestellt war, sondern sich seit dem Abriss der Schule im Jahre 2008 als Brachfläche darbot. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen bzw. orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und fügen sich somit harmonisch in das nähere Umfeld ein. Außerdem haben die Belange des Naturschutzes und des Lärmschutzes im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

III. Auswirkungen der Planung

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Das B-Plan-Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf den Umweltbericht kann daher verzichtet werden. Jedoch müssen die Belange von Umwelt und Natur im Laufe des Verfahrens dennoch berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40-1 sollen keine Festsetzungen erfolgen, die Vorhaben ermöglichen, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 11-40-1 umfasst kein Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuches, so dass auch keine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete zu erwarten ist.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz (Gutachten Eingriffsregelung und Artenschutz zum Bebauungsplan 11-40-1, Berlin-Lichtenberg, SWUP GmbH, 25. Oktober 2016) erstellt, dessen wesentliche Inhalte hier wiedergegeben werden:

Vorhandene Nutzungen:

Das B-Plan-Gelände stellt sich derzeit vor allem als Brachfläche dar. Im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 6 befinden sich ein leerstehendes Schulgebäude, eine Sporthalle, versiegelte Flächen sowie Baum- und sonstige Vegetationsbestände im Bereich der ehemaligen Schulfreiflächen.

Auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 erstreckt sich eine offen zugängliche Ruderal- und Hochstaudenflur, auf der vor allem in den Randbereichen Gehölze aufwachsen. Die Fläche wird von Trampelpfaden durchzogen und u. a. als Hundeauslaufgebiet genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine weitere Sporthalle mit entsprechender Zuwegung.

Die Wartiner Straße ist beidseitig von Straßenbäumen gefasst. Östlich des Plangebietes grenzen eine angepflanzte deckungsreiche Gebüschreihe und ein befestigter Fußweg das Gelände zum angrenzenden LSG „Falkenberger Krugwiesen“ ab.

Biotoptypen:

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden im August 2016 im Gelände kartiert und im Plan Biotopbestand (siehe Anhang 2) dargestellt. Es handelt sich um anthropogene (durch den Menschen beeinflusste) Lebensräume. Ihr Wert bzw. ihre Bedeutung in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz und die biologische Vielfalt ist sehr gering bis mittel.

Die Biotoptypenbenennung orientiert sich an der Biotoptypenliste Berlin (Stand 2005). Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

- 03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 03210 ruderale Landreitgrasfluren
- 032491 sonstige ruderale Staudenflur, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (< 10 %)

| | |
|---------|--|
| 032492 | sonstige ruderale Staudenflur, mit Gehölzaufwuchs (10-30 %) |
| 05162 | artenarmer Zier- und Parkrasen |
| 07102 | Laubgebüsche frischer Standorte |
| 07152 | sonstige Einzelbäume |
| 10113 | Gartenbrache (ehemaliger Schulgarten) |
| 10200 | Spielplatz (marode) |
| 12330 | Gemeinbedarfsfläche, Gebäude, versiegelt |
| 1261221 | Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne Mittelstreifen mit regelmäßigem Baumbestand |
| 12653 | teilversiegelter Weg (Pflaster) |
| 12654 | versiegelter Weg (Beton) |
| 12831 | Ruine (Fundament) |

Baumbestand:

Im Planbereich befinden sich 93 Bäume, die gemäß Berliner Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert am 05. Oktober 2007) geschützt sind sowie 51 nicht geschützte Bäume. Für die Baumbestände in den Straßenverkehrsflächen sowie der Freifläche im Westen des Plangebietes, südlich der Falkenberger Chaussee, liegen keine Angaben vor.

Geschützte Gebiete und Objekte:

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 28 NatSchGBln geschützten Biotop- oder naturschutzrechtlich geschützte Gebiete. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Falkenberger Krugwiesen“ grenzt unmittelbar an den Planbereich im Osten an.

Fauna:

Bezüglich der Fauna im Plangebiet wurde eine Faunistische Untersuchung (SCHARON, 2016) durchgeführt. Im Abschichtung-Ausschlussverfahren wurden zunächst auf Grund von Biotopeinstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen:

- An Altbäume gebundene xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie
- An Gewässer gebundene Arten (Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln); Temporärgewässer, die u. a. von der europarechtlich streng geschützten Wechselkröte *Bufo viridis* als Laichgewässer genutzt werden, deren Vorkommen aus der Umgebung bekannt sind, waren im Untersuchungszeitraum im Plangebiet nicht vorhanden.
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nautica*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.

Die Artengruppen Fledermäuse *Chiroptera* und Brutvögel *Aves* sowie die Zauneidechse *Lacerta agilis* wurden im Frühjahr bzw. Sommer 2016 mit folgendem Ergebnis näher untersucht.

Fledermäuse

Es wurden keine Nachweise bzw. Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartiers im Plangebiet gefunden. An der Turnhalle im Osten des Gebietes wurden 4 Fledermausquartiere FE 2 der Firma Schwegler als Ersatzmaßnahme für bereits zurückgebaute Schulgebäude angebracht. Diese Kästen waren nicht besiedelt bzw. zeigten keine Hinweise auf eine Nutzung, wie z.B. An- oder Abflugspuren, Exkremete u. ä..

Das ehemalige Schulgebäude (Wartiner Straße 6) bot bisher mit den vorhandenen Fugen ein geeignetes Quartierpotenzial für Fledermäuse, das jederzeit genutzt werden konnte. Eingeschränkt wurde die Eignung entlang der Straßenseite und Giebel durch den vorhandenen dichten Gehölzbewuchs, der ein Einfliegen der Tiere einschränkt bzw. unmöglich machte.

Brutvögel

Im Plangebiet und dem unmittelbar östlich angrenzenden Gehölzbestand wurden 14 Arten mit 40 Revieren erfasst, das entspricht ca. 11 % der in Berlin als Brutvögel nachgewiesenen Arten. Es dominieren die Baum- und Busch- sowie Höhlenbrüter. 18 Brutplätze des Haussperlings wurden in den Fugen des alten Schulgebäudes (Wartiner Straße 6) gefunden. Die deckungsreichen Gehölze bieten dem Großteil der nachgewiesenen Arten, die zu den Baum- und Buschbrütern gehören, geeignete Ansiedlungs- bzw. Brutmöglichkeiten.

Einen deutlichen Hinweis auf die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna, insbesondere im urbanen Bereich, gibt der Anteil der Bodenbrüter. Diese zeigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht an, ein Landschaftselement, dem vor allem durch eine zunehmende Bodenversiegelung und Pflege im Siedlungsraum eine erhöhte Bedeutung zukommt. Wegen der deckungsreichen Gehölzbestände konnten 4 Bodenbrüter (Nachtigall, Rotkehlchen, Zilpzalp sowie Fitis als Randsiedler) mit 5 Revieren nachgewiesen werden.

Bei den festgestellten Arten handelt es sich vorwiegend um verbreitete und im Brutbestand zunehmende bzw. gleichbleibende Arten, so dass abgesehen von den im Brutbestand in Berlin rückläufigen Arten (Grünfink und Girlitz mit 2 bzw. 1 Revieren sowie 1 Randrevier des Fitis) keine Art eine besondere Hervorhebung verdient. Diese 3 in Berlin im Brutbestand abnehmenden Arten machen 21,4 % des Gesamtartenbestandes und 10 % aller Reviere (außer Nistkastenbruten) aus.

Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste sowie der Vorwarnliste der Brutvögel Berlins nachgewiesen. Alle europäischen Vogelarten gehören jedoch nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft im Plangebiet den Haussperling, der mit mind. 18 Brutpaaren in den Gebädefugen des maroden Schulgebäudes (Wartiner Straße 6) nistet. An der Turnhalle im Osten des Plangebie-

tes wurden 14 Haussperlingskoloniekästen Modell 1SP als Ersatzmaßnahme für bereits zurückgebaute Schulgebäude (Wartiner Straße 1) angebracht. 2016 waren mind. 14 der 42 Brutplätze zur Brut genutzt.

Zauneidechse

Es konnten keine Nachweise bzw. Hinweise auf ein Vorkommen dieser streng geschützten Art erbracht werden, auch wenn die Ruderalfläche mit ihrem direkten Verbund zum angrenzenden LSG „Falkenberger Krugwiesen“ als geeigneter Lebensraum für die Art eingeschätzt wird. Aus der unmittelbaren Umgebung ist kein Nachweis bzw. Vorkommen der Art bekannt. Möglicherweise erfolgte durch die umgebenden Straßen (noch) keine Besiedelung von umliegenden Vorkommen, die aus ca. 1 km Entfernung aus der Wartenberger Feldmark bekannt sind.

Bedarf an Grund und Boden:

Die Baugrundstücke werden im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit den zulässigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit eine Versiegelung bzw. Befestigung von 60 % des Baugrundstücks Wartiner Straße 6 möglich. Gemäß der TF 2 dürfen auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 bis zu 80 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Die Bauflächen haben insgesamt eine Größe von rund 25.450 m², wonach max. Versiegelungen auf der ca. 10.990 m² großen Fläche a von ca. 6594 m² und auf der ca. 14.460 m² großen Fläche b von ca. 11.568 m² zulässig sind. Das entspricht einer insgesamt zulässigen Versiegelung von ca. 18.162 m². Demnach werden mindestens 7.288 m² begrünte Freiflächen auf den Baugrundstücken entstehen.

Die Verkehrsfläche der Falkenberger Chaussee wird im Westen im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 6 um rund 2.500 m² und im Osten im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 1 um rund 2.200 m² verbreitert. Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist hier ein künftiger Versiegelungsgrad von 90 % und 10 % Straßenbegleitgrün anzunehmen.

Vermeidung und Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Die Einschränkung des Ausgleichserfordernisses durch das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB bedeutet allerdings keine Aufhebung des Vermeidungsgebots.

Die Wahl des Standortes trägt bereits zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei. Die Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6 wurden bereits in der Vergangenheit als Schulstandorte genutzt. Im Jahr 2008 wurden in der Wartiner Straße 1 die Gebäude bis auf die Sporthalle abgerissen sowie flächige Versiegelungen bis auf die Zuwegung zur Sporthalle und den kleinen Tischtennisplatz an der Feldmark Grundschule beseitigt. Das Gelände wurde in diesem Zuge teilweise aufgefüllt und planiert.

Auf dem Grundstück Wartiner Straße 6 kam es nicht mehr zum Abriss der ungenutzten Gebäude. Das Gelände wurde verschlossen und mehr oder weniger sich selbst überlassen. Insgesamt sind auf den beiden Grundstücken noch immer etwa 3.030 m² mit Gebäuden (einschließlich Fundament) und ca. 495 m² mit Betonplatten vollständig versiegelt. Etwa 1.270 m² sind

zudem mit Pflasterbelägen teilversiegelt. Die verbleibenden Flächen sind zum Großteil ehemalige Vegetationsflächen, alte Sportflächen oder Freiflächen für die Schullnutzung (Wartiner Straße 6) sowie aufgefüllte Abrissflächen (Wartiner Straße 1). Der Standort ist stark anthropogen (durch den Menschen beeinflusst) vorgeprägt. Wertvolle Biotope mit Ausnahme von älteren Baumbeständen befinden sich nicht im Plangebiet.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft setzt der Bebauungsplan fest:

- Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Festsetzung TF 4),
- Vorgartenzone mit einer Breite von 5 m, die eine zusammenhängende Fläche für flächige Anpflanzungen bietet.

Darüber hinaus können mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet sein:

- Erhalt von Einzelbäumen, insbesondere von ökologisch wertvollen Arten wie Ahorn, Eiche, Linde und Platane,
- Anpflanzung von heimischen Gebüsch mit einer Mindestbreite von 3 m in ungestörten Bereichen, wie z.B. der Vorgartenzone und zum Landschaftsraum im Osten,
- Anlage eines hohen Anteils an Straßenbegleitgrün in der verbreiterten Falkenberger Chaussee unter Verwendung heimischer Gehölze.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Trotz der o.g. Umstände und Maßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft in Folge von Flächen-Neuversiegelung und Vegetationsverlusten nicht zu vermeiden. Eine Verringerung der Neuversiegelung ist nicht möglich, da für den Bau und Betrieb von Schulen Mindestgrößen für das erforderliche Raumprogramm im Gebäude und für die Außenanlagen zu erfüllen sind. Folgende Beeinträchtigungen sind zu erwarten:

- Neuversiegelung durch Neubau von Gebäuden (Vollversiegelung),
- Neuversiegelung durch Neubau von Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie zur Gestaltung der Schulfreiflächen (Sportflächen, Pausenhof),
- Verlust von Vegetationsbeständen, wie Zierrasen, Ruderalfluren und Gebüschbeständen,
- Verlust von Einzelbäumen und Baumbeständen.

Für die Wartiner Straße wird davon ausgegangen, dass sich die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht wesentlich ändern wird. Die erweiterte Straßenverkehrsfläche der Falkenberger Chaussee wird zusätzliche Neuversiegelung sowie den Verlust von Zier- und Parkrasen sowie von Baumbeständen zur Folge haben.

Auf die Darstellung der im Gutachten Eingriffsregelung und Artenschutz (SWUP 2016) angewandten Kostenäquivalenz-Methode wird verzichtet, da aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und somit ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet:

Entsprechend der festgelegten GRZ 0,4 sind gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung mit Zuwegung, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen Versiegelungen von 60 % auf der Fläche a des Bebauungsplangebietes bzw. 80 % auf der Fläche b möglich. Damit verbleiben 40 % bzw. 20 % unversiegelte Fläche, z.B. im Bereich der Vorgartenzonen oder auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen etc.. Die Bauflächen haben eine Größe von rund 25.450 m², wonach eine max. Versiegelung auf der ca. 10.990 m² großen Fläche a von ca. 6594 m² und auf der ca. 14.460 m² großen Fläche b von ca. 11.568 m² zulässig ist. Das entspricht einer insgesamt zulässigen Versiegelung von ca. 18.162 m².

Die von der Versiegelung freizuhaltenen Freiflächen von ca. 7.288 m² sind gemäß § 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin zu begrünen oder zu bepflanzen und können teilweise mit heimischen Strauchgehölzen bepflanzt werden (Die voranstehenden Flächengrößen wurden gemäß der fortgeschriebenen Planung im Bebauungsplanverfahren korrigiert). Darüber hinaus ist die Anlage von extensiven Dachbegrünungen oder Baumpflanzungen denkbar.

Auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Ausgleichsverpflichtung besteht, gilt für die daraus resultierenden Bauvorhaben die Baumschutzverordnung mit der Ersatzverpflichtung, die sich daraus ergibt. Im Rahmen der Bauantragsverfahren bzw. der Straßenplanung sind die erforderliche Ersatzbäume nachzuweisen.

Weitere Festsetzungen zur Grünordnung, wie die über die Pflanzung von Ersatzbäumen hinausgehende Pflanzung von Einzelbäumen oder die Anlage von Strauchpflanzungen erfolgen nicht, da die beiden Flächen für Gemeinbedarf in ihrer Ausdehnung aufgrund der angrenzenden Straßenverkehrsflächen so beschränkt sind, dass es generell schwierig ist, das mit einem Schulbau verbundene Raum- und Freiflächenprogramm auf den verbleibenden Flächen für Gemeinbedarf umzusetzen.

Hinweise zum Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Für den Geltungsbereich des B-Planes 11-40-1 wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt (Scharon 2016), aus der sich folgende Hinweise zum Artenschutz ergeben:

Fledermäuse

Gemäß § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG sind Arten der Tierklassen streng geschützt, wenn sie in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) enthalten sind. Dazu gehören alle Fledermäuse *Chiroptera*.

Bei Gebäudesanierung (z.B. Wärmedämmung) oder Abriss sind die Gebäude unmittelbar zuvor auf vorhandene ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten (Fledermausquartiere, Nistplätze von Gebäudebrütern) zu untersuchen und entsprechend der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, vom 3. September 2014. Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 70. Jahrgang, Nr. 23, vom 26. September 2014, zu verfahren.

Die vorhandenen Fledermaus-Ersatzquartiere an der Turnhalle im Osten des Plangebietes sind zu erhalten oder im Falle des Rückbaus der Turnhalle an geeignete Ersatzstandorte umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise kann die Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Vögel

Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 (13) BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG (siehe oben). Bei dem Großteil der Arten im Plangebiet handelt es sich um Freibrüter, deren Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Weiterhin siedeln im Plangebiet Höhlen- und Nischenbrüter, deren Nistplätze ganzjährig geschützt sind. Wenn diese beseitigt werden, müssen Ersatznistplätze geschaffen werden.

Alle nachgewiesenen Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet und die Bundesrepublik Deutschland ist für deren Bestandssicherung nicht in hohem Maße verantwortlich, so dass keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) BNatSchG ergibt. Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Altbäume, deren Wiederherstellung einen langen Zeitraum benötigen, sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Hierzu zählen insbesondere Eichen (ab StU 80 cm) sowie Linden, Ahorn, Weiden und Pappeln (ab StU 100 cm). Die Säulenpappeln auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 haben jedoch ihren Zenit bereits erreicht und besitzen kein langfristiges Entwicklungspotenzial.

Der Gehölzstreifen östlich des Plangebietes sollte so vom Schulgelände abgeschirmt werden, dass er weiterhin als Bruthabitat genutzt werden kann. Neben einer entsprechenden Zaunstellung sind Anpflanzungen oder Gebäudestellungen so zu wählen, dass der Gehölzbestand ungestört bleibt.

Vorgartenbereiche und Abstandsgrün sollten mit heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.

Der Rückbau der Gebäude sollte außerhalb der Brutzeit erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Baubeginn die betroffenen Gebäude nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten abgesucht werden. Beim Fund kann dies während der Brutzeit zu Einschränkungen im Bauablauf führen.

Für die ganzjährig geschützten Nistplätze des Haussperlings müssen im Falle einer Beseitigung, z.B. bei Fassadensanierung oder Abriss, Ersatzniststätten an geeigneten Standorten angebracht werden.

Im Falle des Rückbaus der Turnhalle im Osten des Plangebietes mit den Ersatzquartieren für Haussperlinge und Fledermäuse sind diese an geeignete Ersatzstandorte umzusetzen.

Konkrete Abstimmungen sollten nach der Vorlage verbindlicher Planungen erfolgen.

Eine Beeinträchtigung des sich im ehemaligen Schulgarten des Grundstücks Wartiner Straße 6 befindlichen Grünfink-Bruthabitats kann bei Erhalt der hier vorhandenen Gebüschbestände ausgeschlossen werden. Zum Erhalt der Gebüschbestände innerhalb des Schulgartengeländes sollte eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt werden.

Auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 befinden sich ein weiteres Grünfink- sowie ein Girlitz-Revier. Aufgrund des vorliegenden Siegerentwurfs des Wettbewerbs für den Schulneubau an der Wartiner Straße 1 muss davon ausgegangen werden, dass die Reviere durch die Umnutzung der Fläche als Schulstandort entfallen werden. Beide Arten sind Buschbrüter. Gebüsch, in denen diese Arten brüten, stellen jedoch keine ganzjährig geschützten Lebensstätten dar, da die Arten in jeder Brutsaison neue Nester bauen. Die Beseitigung der Gebüschteile außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG (zwischen 1. Oktober und 29. Februar) berührt somit nicht die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Die Vögel können mit ihren Revieren in der Folgebrutperiode auf andere Flächen ausweichen.

Auf Grund des Verlustes eines Girlitz-Reviers auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 kann bei einer kurzfristig (die letzten 25 Jahre betreffend) rückläufigen Tendenz der Population von > - 50 % ohne weitere Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population nicht ausgeschlossen werden, da der Gesamtbestand in Berlin für den Girlitz aktuell mit nur 200-600 Revieren angegeben wird (Als lokale Population ist für die hier zu beurteilenden Arten Grünfink und Girlitz jeweils die Population des gesamten Stadtgebiets von Berlin zu betrachten, da keine besonderen Hindernisse für die Verbreitung und genetische Durchmischung der Individuen im Stadtgebiet gegeben sind.).

Der Verlust eines weiteren Grünfink-Reviers kann auch bei einer kurzfristig rückläufigen Tendenz der Population von -20 % bis -50 % keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population darstellen, da der Gesamtbestand in Berlin aktuell für den Grünfink mit 25.000-45.000 Revieren angegeben wird.

Als CEF-Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion als Girlitz-Bruthabitat sollte in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum die Anlage eines heimischen Gebüschstreifens in Form einer Hecke mit Überhältern (Bäume) oder einer heimischen Gebüschinsel geplant werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise kann die Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Artengruppe der Vögel ausgeschlossen werden.

Amphibien/Wechselkröte

Das Vorkommen von Amphibien wurde im Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung, der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen. In der Vergangenheit gab es jedoch Probleme an anderen Standorten in der Umgebung durch auf Baustellen einwandernde Wechselkröten, die gemäß FFH-Richtlinie Anhang IV und Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind.

Die Wechselkröte bevorzugt offene, sonnenexponierte, trockenwarme Habitate mit grabfähigen Böden und teilweise fehlender, lückiger Gras- und Krautvegetation. In unseren Breiten ist sie daher vor allem an offenen Ruderalstandorten, in trockenem Brachland auf sandigen Ackerflächen, in Flussniederungen und in Abgrabungsflächen, wie Ton-, Sand und Kiesgruben anzutreffen. Wälder und geschlossene Gehölzbestände werden gemieden. Wechselkröten besitzen jedoch ein sehr hohes Migrationspotenzial und erschließen als Pionierbesiedler sehr schnell neu entstandene Lebensräume. Dabei können Distanzen von bis zu 8-10 km in kurzer Zeit entlang von linienhaften Strukturen überwunden werden.

In der näheren Umgebung sind aus der Vergangenheit Vorkommen im NSG „Wartenberger/Falkenberger Luch“ und aktuell im südöstlich gelegenen Cleantechpark bekannt. Auf Grund des hohen Ausbreitungspotenzials ist ein Einwandern einzelner Individuen in künftige Baustellenbereiche im Plangebiet nicht vollständig auszuschließen. Baustellen mit größeren Sandflächen und Pfützenbildungen sollten daher während der Ausbreitungsphase der Wechselkröten nicht über mehrere Tage ruhen oder mit Amphibienzäune gegen das Einwandern von Amphibien geschützt werden. Ein Schutzzaun ist im Plangebiet vorwiegend nach Osten zum Landschaftsraum zweckdienlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Hinweise kann die Berührung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Artengruppe der Amphibien ausgeschlossen werden.

Aufgrund der relativ hohen Verkehrsbelastung der Falkenberger Chaussee kommt es zu nicht unerheblichen Lärmemissionen. Nach den schallgutachterlichen Berechnungen (KSZ Ingenieurbüro GmbH 2016) kann es außer an den am weitesten von der Falkenberger Chaussee entfernt gelegenen Immissionsorten an allen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßenverkehr zwischen 1 dB(A) und 9 dB(A) kommen. In der Betrachtung der Gesamtgeräuschsituation ist der Straßenverkehr mit seinen relativ hohen Überschreitungen der Orientierungswerte die pegelbestimmende Schallquelle. Die Geräuschentwicklung der bestehenden Straßenbahnlinien M4 und M17 sowie die Wendeschleife Falkenberg haben keinen pegelbestimmenden Einfluss auf die Geräuschsituation im B-Plangebiet. Bei Betrachtung unter Berücksichtigung der neuen Straßenbahntrasse ist an den unmittelbaren, aber auch an den weiter entfernten Immissionsorten der Einfluss der Straßenbahn erkennbar und kann mitunter zu Pegelerhöhungen zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) am Tag führen.

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen insbesondere im Bereich der Falkenberger Chaussee nicht unerhebliche Geräuschimmissionen auf, die jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausgeglichen werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen können zumindest den Innenraum der Aufenthaltsräume wirksam vor Lärm schützen.

Im Gegensatz zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, die an der Quelle ansetzen, wie Lärmschutzwände oder -wälle sowie Fahrbahnsanierungen, setzt der passive Schallschutz dort an, wo der Lärm ankommt - am Gebäude. Durch die Maßnahmen wird ein ruhiges und damit gesundheitsverträgliches Arbeiten und Lernen auch an lärmbelasteten Straßen ermöglicht. Die Umfassungs- bzw. Außenbauteile (Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer) eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen werden so verbessert, dass bestimmte Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nicht überschritten werden. Aus diesem Grund werden entlang der Falkenberger Chaussee Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen festgesetzt ([TF 3](#)).

Gestaltungshinweis Vögel und Glas:

Aufgrund des bereits bekannten Artenspektrums auf der den B-Plan umfassenden Fläche, sowie der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen, ist mit einem häufigen Überflug durch Vögel zu rechnen. Zudem befindet sich im Landschaftsschutzgebiet seit vielen Jahren ein Habichthorst. Eine der in Berlin häufigsten Todesursachen von Vögeln ist der Scheibenanflug. Großflächig verglaste Gebäudefronten, in den sich die Umgebung spiegelt, werden nicht als Hindernis erkannt. Großflächige Glasfronten sind entweder zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten.

Gestaltungshinweis Lichtimmission:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer nachtaktiver Lebewesen, sollte die geplante Beleuchtung aus sogenannten „insektenfreundlichen“ Lichtquellen, die möglichst wenig Lichtsmog erzeugen, bestehen.

Die voranstehend genannten umweltbezogenen Auswirkungen der Planung, die durch Gutachten ermittelt wurden, sind durch entsprechende Festsetzungen (siehe im Einzelnen Kapitel [II.3 Begründung der Festsetzungen](#)) berücksichtigt worden.

III.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnstätten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Aufgrund der Neuschaffung von Schulplätzen im Plangebiet sind positive Auswirkungen auf die Versorgung der im Umfeld befindlichen Wohngebiete zu erwarten. Zudem werden durch die Wiedernutzbarmachung bzw. dem Neubau von Schulen im Plangebiet neue Arbeitsstätten für Beschäftigte von Schulen geschaffen.

III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Kosten, die mit dem Bebauungsplanverfahren durch die Planung und Durchführung des Verfahrens auftreten können, entstehen für das Land Berlin im Hinblick auf die Veröffentlichungen von Anzeigen in der Tagespresse zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und

Öffentlichkeitsbeteiligung(en) gemäß §§ 3 Abs. 2 oder 4a Abs. 3 BauGB.

Durch die Wiedernutzbarmachung bzw. Neubau von Schulen ergeben sich Kosten für das Land Berlin hinsichtlich der Grundinstandsetzung des Schulstandortes Wartiner Straße 6 sowie für den Neubau des Schulstandortes Wartiner Straße 1.

Sowohl im Haushaltsplan des Bezirkes als auch in der Investitionsplanung 2017-2021 des Landes Berlin sind die für die beiden Schulstandorte erforderlichen Kosten berücksichtigt worden. Für den Standort Wartiner Str. 6 ist in der Investitionsplanung 2017-2021 beim Kapitel 3701, Titel 70100 das Vorhaben „zukünftiger Grundschulstandort, Grundinstandsetzung Schule einschl. Außenanlagen, Wartiner Str. 6“ mit Gesamtkosten von 10,3 Mio. €, *einer ersten Rate von 1 Mio. € in 2017 sowie weiteren Raten in 2018 von 2 Mio. €, in 2019 von 4 Mio. €, in 2020 von 2 Mio. € und 2021 von 1,3 Mio. €* berücksichtigt. Auch im Bezirkshaushaltsplan ist das Vorhaben mit einer ersten Rate von 1 Mio. € in 2017 berücksichtigt worden.

Darüber hinaus ist in der Investitionsplanung 2017-2021 unter Kapitel 3702 (Sekundarschulen), Titel 70101 das Vorhaben „Neubau Sekundarschule, Sanierung Sporthalle und Außenanlagen, Wartiner Str. 1-3“ mit geschätzten Gesamtkosten von 35 Mio. € und Raten von 1 Mio. € in 2020, 5 Mio. € in 2021 und 29 Mio. € ab 2022 enthalten. Hierin sind auch die Kosten für die festgesetzte Dachbegrünung enthalten.

Ein weiteres Kostenerfordernis ergibt sich aus der Herstellung eines Ersatzhabitats für den Girlitz als artenschutzrechtliche Maßnahme (siehe [CEF-Maßnahme S. 36](#)). Die Kosten wurden in einem Gutachten ermittelt und am 02.08.2018 wurde zur Sicherung und Umsetzung der Maßnahme eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt und dem Schul- und Sportamt als Verursacher des Eingriffs abgeschlossen. Die Gesamtkosten der Maßnahmenumsetzung über 20 Jahre belaufen sich überschlägig auf 65.588,- € netto. Auf eine Ermittlung der Kosten inklusive Mehrwertsteuer (brutto) wird auf Grund des Zeithorizontes von 20 Jahren bewusst verzichtet.

Des Weiteren ergeben sich aus diesen Maßnahmen dauernde Unterhaltungskosten sowie zusätzliche Personal- und Verwaltungsausgaben.

III.4 Weitere Auswirkungen

Im Zuge der Neuplanung des Schulstandortes Wartiner Straße 1 wird in Verbindung mit der Freihaltung der Trasse für einen langfristig geplanten Lückenschluss der Straßenbahn über die Dorfstraße und Wuhletalstraße bis zur Bestandsstrecke der M 8 der Abriss der Sporthalle an der Falkenberger Chaussee 160 erforderlich werden. Bei der weiteren konkreten Planung des Schulstandortes, die auch den Neubau einer Sporthalle beinhalten wird, ist unabhängig vom B-Plan-Verfahren für den Abriss der bestehenden Sporthalle ein Verfahren zur Genehmigung der Aufgabe der Sporthalle (als eine im Rahmen des Gesetzes über die Förderung des Sports im Land Berlin (Sportförderungsgesetz SportFG) gewidmete Sportanlage) auf dem Grundstück Falkenberger Str. 160 über das Abgeordnetenhaus durchzuführen. Die vorhandene Sporthalle

wird durch eine neue, mindestens gleichwertige Sporthalle in unmittelbarer Nachbarschaft ersetzt werden. Ein Abriss der vorhandenen Sporthalle wird erst im Rahmen der Baufeldfreimachung für den Bau der geplanten Schule mit Sporthalle stattfinden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen für die geplante Tram-Trasse sind die vorhandenen Gehwege nicht mehr - wie das noch zur frühzeitigen Behördenbeteiligung der Fall war - mit Gemeinbedarfsflächen überplant. Im Zuge der langfristigen Neuplanung der Tram-Trasse sollen neue Fuß- und Radwege berücksichtigt werden. Die vorhandenen Gehwege an der Falkenberger Chaussee führen in die Wartiner Straße, von der aus die Zugänge und Zufahrten zu den geplanten Schulgrundstücken bisher gewährleistet sind. Im Laufe des Verfahrens wurde aber von der zuständigen Verkehrsbehörde des Senats darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Geh- und Radwege den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an sichere Schulwege nicht entsprechen würden. Eine von der Einrichtung der Straßenbahnstrecke unabhängige Planung von Geh- und Radwegen beidseits der Falkenberger Chaussee ist nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens, da die detaillierte Aufteilung von Straßenverkehrsflächen regelmäßig nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens ist. Sie lässt sich jedoch innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auch ohne Realisierung der Tram-Linie umsetzen. Gleichzeitig ermöglicht aber die Festsetzung der Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 11-40-1 eine solche Planung. Die Hinweise der zuständigen Verkehrsbehörde des Senats wurden dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Lichtenberg mit Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben. Die Klärung des Sachverhaltes erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Auswirkungen auf Landschaftspläne oder andere Verordnungen sind durch den Bebauungsplan 11-40-1 nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

Es folgt eine Übersicht über den Verfahrensablauf einschließlich der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 22.01.2015 die Planungsabsicht der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt. Die Senatsverwaltung stimmte der Einleitung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 17.02.2015 zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich zustimmend am 20.02.2015. Es wurde u.a. mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit der Falkenberger Chaussee als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II (StEP Verkehr 2025: örtliche Straßenverbindung, Stufe III) und der Trassenfreihaltung für eine Straßenbahnverbindung von der bisherigen Endhaltestelle Falkenberg über Falkenberger Chaussee/Dorfstraße bzw. südliche Umfahrung Dorf Falkenberg/Wuhletalstraße bis zur Bestandsstrecke der M 8 (Trusetaler Straße/Mehrower Allee) gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Daraufhin hat das Bezirksamt Lichtenberg in seiner Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-40-1 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 7/043/2015). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2015 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 auf Seite 480 bekannt gemacht. Die Fachämter wurden vom Aufstellungsbeschluss informiert.

Das B-Plan-Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (siehe auch Kapitel [I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung](#), vorletzter Absatz). Die Bekanntmachung erfolgte zusammen mit dem o.g. Aufstellungsbeschluss.

IV.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben - Stapl A 4 - vom 08.10.2015 wurden 28 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks über die Planung unterrichtet. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen der Telekom AG und den Ausschüssen für Stadtentwicklung und für Umwelt zugesandt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanvorentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. 24 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zum Bebauungsplanvorentwurf, die im Folgenden aufgrund der Vielzahl auf die wesentlichen Anregungen zusammengefasst wurden:

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Stellungnahme vom 16.10.15

Anregung:

Im Geltungsbereich befänden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB im nichtöffentlich gewidmeten Straßenland. Die Anlagen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Die auch unter Punkt I.2.6 beschriebenen Sicherungen dieser Anlagen würden derzeit bei den BWB auf Vollständigkeit überprüft. Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet von den BWB nicht vorgesehen.

Auswertung Stapl (Fachbereich Stadtplanung): Der Anregung wird gefolgt. Eine Fläche für Leitungen der BWB im nichtöffentlichen Straßenland ist bereits als Fläche mit zu sichernden Leitungsrechten im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Die weiteren Flächen entsprechend des vorgelegten Planes werden geprüft und ggf. im Bebauungsplanentwurf ergänzt. Sofern die Anlagen bereits grundbuchrechtlich gesichert sind, werden die Flächen nicht mehr als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen dargestellt, sondern nur mit Buchstaben gekennzeichnet und mit einer textlichen Festsetzung hinsichtlich der Einschränkungen zu Überbauung und Bepflanzung versehen.

SenStadtUm VII B 43

Stellungnahme vom 16.11.15

Anregung:

Zum o.g. B-Planentwurf bestünden in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht folgende Hinweise und Bedenken: Der Straßenraum der Falkenberger Chaussee entspräche nicht den Anforderungen für den Fahrrad- und Fußverkehr, dies betreffe insbesondere den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an sichere Schulwege. Die geplanten Schulstandorte südlich dieser Straße würden sichere Querungsstellen über die Fahrbahn, ausreichend breite Gehwege und separate Radverkehrsanlagen entlang der Falkenberger Chaussee erfordern. Die gegenwärtige und zukünftige Verkehrsbelastung liege deutlich über 10.000 Kfz/24 h werktags. Zurzeit gäbe es im Seitenbereich der Fahrbahn abmarkierte Randstreifen, die für Fußgänger ausgewiesen und abschnittsweise für Radfahrer zugelassen werden. Die Ausführungsvorschriften für Rad- und Gehwege des BerlStrG vom 16.März 2013 seien hier maßgebend und zu berücksichtigen. Die Ausweisung des öffentlichen Straßenlandes der Falkenberger Chaussee solle diese Ausbaustandards enthalten, der vorliegende B-Planentwurf solle die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des B-Planentwurfes 11-40 einbeziehen und erweitern. Die im vorliegenden B-Planentwurf 11-40-1 enthaltenen Flächen

seien für die gegenwärtig geltenden Vorschriften nicht ausreichend.

Straßenbahnplanung

Die Überlegungen zum Bau einer Straßenbahnverbindung zwischen Hohenschönhausen und Marzahn würden noch aus der Zeit vor 1990 stammen. Diese Strecke führe allerdings nicht direkt nach Ahrensfelde, sondern bis zur Wuhletalstraße und sehe dort einen Anschluss an die nach Ahrensfelde führende Straßenbahnstrecke vor. Im gegenwärtig gültigen StEP Verkehr seien wegen der bis 2011 vorliegenden Prioritätensetzungen nur kurz- und mittelfristig geplante neue Straßenbahnstrecken dargestellt. Im Rahmen der Überlegungen und Anforderungen an die wachsende Stadt und die neuen Wohnungsbaupotentiale bestünde weiter die Notwendigkeit, diese Trasse für einen späteren Netzschluss freizuhalten. Es sei beabsichtigt, bei der Überarbeitung und Aktualisierung des StEP Verkehr auch langfristig geplante Straßenbahnverbindungen aufzunehmen bzw. darzustellen.

Um für die Flächenfreihaltung im vorliegenden Bereich des B-Planentwurfes bessere Grundlagen zu erhalten, würde gegenwärtig die Straßenbahnstreckenführung im Kontext mit der Planung der Falkenberger Chaussee einschließlich Fuß- und Radwegführung im Lageplan 1:500 skizziert. Hierzu würden Luftbilder und die ALK verwendet. Für die Querschnittsgestaltung würden 2 Varianten zugrunde gelegt. Auf der Grundlage dieser kurzfristig fertigzustellenden Lagepläne sei eine gemeinsame Besprechung der Referate SenStadtUm VII B, VII C und VLB B mit Vertretern der Stadtplanung und des SGA Lichtenberg geplant, diese könne kurzfristig für die 48.KW anberaumt werden, um die Straßenraumgestaltung und die Berücksichtigung im B-Planentwurf gemeinsam abzustimmen. Nach bisherigen Erkenntnissen sei eine Straßenbreite für die Falkenberger Chaussee von 32 bzw. 34,50 m beginnend ab der nördlichsten Flurstücksgrenze einschließlich der Straßenbahntrasse planerisch vorzuhalten. Für die Baugrenzen solle das Maß von 34,50 m berücksichtigt werden. Die Festlegung der zukünftigen südlichen Straßenbegrenzungslinie solle bei dem gemeinsamen Termin festgelegt werden. In diesem Zusammenhang sollten auch Erkenntnisse oder Vorgaben für die Schulgebäudeplanung als Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren besprochen werden.

Auswertung Stapl: Der Anregung wird gefolgt. Der Abstimmungstermin fand am 11.12.15 bei SenStadtUm VII B statt. Beteiligt waren aus dem BA Lichtenberg der FB Stadtplanung, das SGA und das UmNat. Die inzwischen fertig gestellte Detailplanung zur Verlängerung der Straßenbahntrasse in Richtung Marzahn wurde in 3 Varianten vorgestellt, aus

denen eine Vorzugsvariante (gesamte Straßenbreite mit TRAM-Trasse 34,50 m) ermittelt wurde. Aufgrund der erforderlichen Trassenfreihaltung für die langfristige TRAM-Planung ergeben sich Änderungen u.a. an den Grundstückszuschnitten der Schulgrundstücke und an der Lage der Straßenbegrenzungslinien sowie der Baugrenzen im Bebauungsplan 11-40-1. Der Bebauungsplanentwurf wird auf der Grundlage der aktuellen Trassenplanung entsprechend geändert. Daraus resultiert die Verringerung der Schulgrundstücksflächen Wartiner Straße 1 um mind. 16 m Tiefe entlang der Falkenberger Chaussee; die bestehende Turnhalle Falkenberger Chaussee 160 ist von der Trassenplanung ebenfalls betroffen. Ob weitere Bereiche aus dem B-Plan 11-40 bezüglich der Trassenfreihaltung in das Änderungsverfahren 11-40-1 einbezogen werden, wird noch geprüft. Das Schul- und Sportamt, das SGA sowie das UmNat wurden von der beabsichtigten Planungsänderung bereits informiert

Anregung:

Hinweis zur Planung der Schulstandorte: Wegen der Seitenlage der Straßenbahn solle keine Erschließung durch Kfz (Versorgungsfahrzeuge, Müllabfuhr etc.) von der Falkenberger Chaussee aus erfolgen. Zufahrten zu den Schulgrundstücken seien von der Falkenberger Chaussee aus auszuschließen (z.B. Knotenlinie mit entsprechender Festsetzung). Auch die Haupteingänge für die Schüler sollten vorzugsweise an der Wartiner Straße liegen.

Auswertung Stapl: Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge der Neuplanung der Schule an der Wartiner Straße 1 wird die verkehrliche Erschließung entsprechend berücksichtigt. Die Schule Wartiner Straße 6 wird saniert und behält ihre Zufahrt von der Wartiner Straße aus. Aufgrund der zwischen der Falkenberger Chaussee und den beiden Baugrundstücken vorgesehenen Straßenbahnlinie soll keine Erschließung der Baugrundstücke durch Kraftfahrzeuge von der Falkenberger Chaussee aus erfolgen. Deshalb werden südlich der Straßenverkehrsfläche westlich und östlich der Wartiner Straße zwei Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

SenStadtUm IX C 34

Stellungnahme vom 27.11.15

Anregung:

Die Stellungnahme sei auf der gesetzlichen Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung abgegeben worden. Angesichts der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Falkenberger Chaussee werde empfohlen, zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen:

Zur Lärminderung am Entstehungsort würden seit einigen Jahren lärm-

arme Straßenbeläge im Zuge von Straßensanierungen eingesetzt. Damit seien Pegelminderungen um 2 bis 3 dB(A) erreichbar. Zuständig sei das bezirkliche Tiefbauamt. Zur Deckung der zusätzlichen Kosten der lärmarmen Bauweise bestünde ein Förderprogramm bei SenStadtUm IX C 3. Vor Grundschulen sei in der Vergangenheit die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zur Erhöhung der Sicherheit begrenzt worden. Zu prüfen sei, ob eine Anordnung auch bei neuen Schulstandorten erforderlich ist, womit sich dann gleichzeitig die Lärmbelastung während des Schulbetriebs reduzieren würde.

Vor der Nutzung der Instrumente einer lärmrobusten Baustruktur solle die Möglichkeit des Einsatzes von Lärmschutzwänden oder -wällen geprüft werden. Sollte die Verwendung aktiver Maßnahmen nicht möglich oder nicht ausreichend sein, so sei eine geschlossene Bauweise bei Ausrichtung lärmsensibler Räume zur lärmabgewandten Seite zu empfehlen. Bei verbleibenden Belastungen sei passiver Schallschutz in Verbindung mit einer Lüftungsanlage denkbar. Dabei sei ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern herzustellen ohne dass die Lüftungsanlage die erforderliche Schalldämmung zwischen den Unterrichtsräumen beeinträchtigt.

Auswertung Stapl: Der Anregung wird gefolgt. Als Grundlage für die Ermittlung der aktuellen Verkehrslärmsituation und der Bestimmung von Schallschutzmaßnahmen aktiver und/oder passiver Art wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Untersuchungen sind in das weitere Bebauungsplanverfahren eingeflossen.

Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt

Stellungnahme vom 22.10.15

Anregung:

Das gepl. Schulgrundstück Wartiner Straße 6 ragen mit dem nördlichen Bereich in das als öffentliches Straßenland gewidmete Flurstück 256 bis an die derzeitige Ausbaugrenze des Gehweges und nehme dabei das ganze Straßengrün ein. Mit der nordwestlichen Spitze werde sogar der ausgebaute Gehweg der Falkenberger Chaussee überdeckt. In der Begründung der Festsetzung werde auf die längerfristige Planung einer Straßenbahn-Verlängerung über die Dorfstraße bis zur Strecke der M 8 im StEP-Verkehr hingewiesen. Die dafür vorgesehene Fläche sei im Bebauungsplan allerdings als 7 m breite Vorgartenfläche ausgewiesen. Selbst wenn die zweibahnige Fahrbahn der Falkenberger Chaussee sich zwischen Welsestraße und Wartiner Straße weiterhin auf eine Fahrbahn verjünge, benötige man für die Fortführung der Straßenbahn unter Berücksichtigung von Haltestellen eine zusätzliche Trasse von ca. 10 m.

Diese Trassenbreite kann nicht als Vorgartenzone ausgewiesen werden, sondern muss öffentliches Straßenland bleiben. Bezüglich des Eingriffs in das öffentliche Straßenland sei aber auch eine Stellungnahme von SenStadtUm VII B 4 einzuholen.

Auswertung Stapl: Der Anregung wird gefolgt. Der betreffende Bereich wird aufgrund der von SenStadtUm vorgelegten Neuplanung der Straßenbahntrasse komplett überarbeitet. Die Stellungnahme von SenStadtUm VII B wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholt. Ausführliche Ausführungen dazu siehe SenStadtUm VII B 43, Stellungnahme vom 16.11.15.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der Trasse für die langfristige Verlängerung der Straßenbahntrasse in Richtung Marzahn und Festsetzung als Straßenverkehrsfläche, dadurch Verringerung der beiden Flächen für Gemeinbedarf
- Festsetzung von zwei Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt südlich der Straßenverkehrsfläche westlich und östlich der Wartiner Straße
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 19.04.2016 (Beschluss-Nr. 7/099/2016) das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen.

Mit dem voran genannten Beschluss wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine ca. 630 m² große öffentlich gewidmete Durchwegung zum LSG Falkenberger Krugwiesen, bestehend aus einem Teil des Flurstücks 486, reduziert. Diese Fläche war bereits durch den Bebauungsplan 11-40 als öffentliche Grünfläche gesichert worden und konnte somit aus dem Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 11-40-1 herausgenommen werden. Eine Änderung des Bebauungsplantitels ergab sich hieraus nicht, so dass auch keine Amtsblattveröffentlichung erfolgte. Der reduzierte Geltungsbereich wurde bereits zu den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB präsentiert. Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt stimmte mit Schreiben vom 26.11.2015 der Geltungsbereichsreduzierung zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte sich zustimmend mit Schreiben vom 11.12.2015.

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-

lange sind folgende Änderungen am Bebauungsplan und der Begründung vorgenommen worden:

- Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Wartiner Straße 1 von IV auf V erhöht worden.
Im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 1 (Flurstück 268) wurden durch die Berücksichtigung der Trasse der geplanten Straßenbahn als Straßenverkehrsfläche die Fläche für Gemeinbedarf bzw. die überbaubaren Flächen in diesem Bereich reduziert. Um trotzdem die Realisierbarkeit des mit dem Schulneubau verbundenen Raum- und Freiflächenprogramms innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf zu ermöglichen, wurde im Bereich des Grundstücks Wartiner Straße 1 die Zahl der Vollgeschosse von IV auf V erhöht.
- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet.
Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie die Anzahl der Vollgeschosse von IV bzw. V ist das Maß der baulichen Nutzung für den geplanten Nutzungszweck ausreichend bestimmt. Eine zusätzliche Festsetzung der Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich.
- Auf die Festsetzung von Leitungsrechten bzw. Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung, Überlagerung oder Bepflanzung von Leitungen mit Tiefwurzeln wurde verzichtet. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Ein Teil der Leitungen ist darüber hinaus bereits durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert.

IV.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 21.09.2015 bis einschließlich 21.10.2015 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die Öffentlichkeit ist am 18.09.2015 über Anzeigen in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Zusätzlich erfolgte die Auslage im Stadtteilzentrum Hohenschönhausen Nord. Auch über das Internet konnte einen Monat lang Einsicht in die Planung genommen werden.

Es haben keine Bürgerinnen und Bürger während dieser Zeit im Fachbereich Stadtplanung Einsicht in die Planung genommen. Folglich wurden keine mündlichen Anregungen geäußert. Schriftliche Anregungen bzw. Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Das Bezirksamt Lichtenberg beschloss auf seiner Sitzung am 19.04.2016 (Beschluss-Nr.

7/099/2016) das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-40-1 geringfügig erweitert. Damit für die geplante Trasse der Straßenbahn alle im Bereich des Bebauungsplans notwendigen Flächen gesichert sind, musste eine ca. 150 m² große Straßenverkehrsfläche, bestehend aus einem Teil des Flurstücks 256, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Eine Änderung des Bebauungsplantitels ergab sich hieraus nicht. Eine Veröffentlichung der Geltungsbereichsänderung im Amtsblatt war daher nicht erforderlich. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurden mit Schreiben vom 26.09.2016 über die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs informiert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stimmte mit Schreiben vom 13.10.2016 der Erweiterung des Geltungsbereiches zu. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen äußerte sich nicht. Entsprechend AV Mitteilung ging der Bezirk davon aus, dass Bedenken nicht erhoben werden, da sich die zuständige Senatsverwaltung nicht innerhalb von einem Monat seit Zugang der Mitteilung geäußert hatte.

IV.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben - Stapl W 1 - vom 10.11.2016 wurden 32 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie die Nachbargemeinde zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Außerdem wurden die Unterlagen aus Informationsgründen dem Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung, dem Ausschuss für Umwelt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Deutschen Telekom AG zugesandt. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Entwurfs des Bebauungsplans und der dazugehörigen Begründung sowie der Schalltechnischen Untersuchung und des Gutachtens Eingriffsregelung und Artenschutz dargestellt. 26 Beteiligte äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf, die im Folgenden aufgrund der Vielzahl auf die wesentlichen Anregungen zusammengefasst wurden:

1. Berliner Feuerwehr

Stellungnahme vom 25.01.2017

Anregung 1: Identisch mit Stellungnahme N312-21708-15-3462-S vom 18.11.2015 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (siehe Kapitel [IV.2 Frühzeitige Beteiligung...](#)).

Auswertung Stapl (Fachbereich Stadtplanung):

Die Hinweise wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden dem Bauherrn der beiden ge-

planten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit dem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 2: Es werden zahlreiche Hinweise zur Prüfung der Brandschutznachweise gegeben.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Hinweise werden dem Bauherrn der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 3: Es werden zahlreiche Hinweise zur Erstellung des Brandschutznachweises gegeben.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei der Erstellung des Brandschutznachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Hinweise werden dem Bauherrn der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 4: Die Merkblätter der Berliner Feuerwehr seien zu beachten. Sie befänden sich auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr und repräsentierten nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden dem Bauherrn der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

2. Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR

Stellungnahme vom 08.12.2016

Anregungen: Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung seien nach den vorliegenden Unterlagen

nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestünden keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Im Weiteren wurden zahlreiche Hinweise zu den baulichen Erfordernissen für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung sowie bzgl. der Reinigung Hinweise zur Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege gegeben.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden dem Bauherrn der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

3. Berliner Wasserbetriebe BWB

Stellungnahme vom 02.12.2016

Anregung 1:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hätten die BWB mit Schreiben PB-C/Pa vom 16.10.2015 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese habe auch weiterhin Bestand. In dieser Stellungnahme wurden Hinweise zu bestehenden Leitungen der BWB innerhalb des Plangebietes sowie zur möglichen Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser gegeben.

Auswertung Stapl: Die in der Stellungnahme vom 16.10.2015 mitgeteilten Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen bzw. sind im vorliegenden B-Planentwurf bzw. der Begründung bereits berücksichtigt worden. Die Markierung der Fläche für zu sichernde Leitungsrechte wurde aus dem aktuellen Entwurf entfernt. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Ein Teil der Leitungen ist darüber hinaus bereits durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung von Leitungsrechten im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Anregung 2:

In der Stellungnahme vom 16.10.2015 auf Seite 2 werde auf einen Regenwasserkanal DN 200 hingewiesen. Das sei nicht korrekt. Es handele sich hier um einen Schmutzwasserkanal DN 200. Er liege im Flurstück 261, parallel zur Wartiner Straße. Es werde deshalb gebeten, den Sach-

verhält in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.6 Technische Infrastruktur zu korrigieren.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Anregung 3:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.6 Technische Infrastruktur stünde:

„Eine Dachregenvasser-Versickerung ist demnach am Standort auszuschließen und eine Einleitung in die Regenwasser-Kanalisation für die zusätzlichen Dachflächen zu beantragen.“

Dieser Aussage könne nicht zugestimmt werden, es werde gebeten, sie wie folgt zu ersetzen:

„Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig ist. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig.“

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

Anregung 4:

Nördlich der Falkenberger Chaussee befänden sich straßenbegleitende Entwässerungsgräben. Es werde davon ausgegangen, dass diese auch weiterhin durch den derzeitigen Betreiber, der nicht bekannt sein, bewirtschaftet werden. Der Bau von Regenentwässerungsanlagen durch die BWB ist hier nicht vorgesehen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Entwässerungsgraben verläuft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und muss daher nicht berücksichtigt werden

Anregung 5:

Im Flurstück 259, parallel zur Falkenberger Chaussee, liege ein Regenwasserkanal DN 250. Die Haltung diene der Straßenregenentwässerung, da auf der öffentlichen Straße ein Ablauf angeschlossen ist. Hier sei während der weiteren Planung zwischen den BWB und dem Grundstücksei-

gentümer eine Klärung erforderlich. Bei allen anderen Entwässerungsanlagen, welche sich in den privaten Grundstücken befinden, handele es sich um Grundleitungen. Sie befänden sich im Eigentum des Grundstücksbesitzers.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 6:

In den Flurstücken 258, 259 und 268 lägen öffentliche Wasserversorgungsanlagen, welche bislang nicht dinglich gesichert wurden. Die BWB seien mit der Bitte um Abschluss eines Gestattungsvertrages bzw. Dienstbarkeitsbestellung an das Bezirksamt Lichtenberg mit den Schreiben 355-15(300)RE-G/Sr vom 17.05.2016 und 342-15(300)RE-G/Sr vom 17.05.2016 herangetreten. Eine Rückmeldung stünde noch aus. Die Lagepläne mit den eingetragenen Sicherheitsstreifen befänden sich in der Anlage.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Ein Teil der Leitungen ist darüber hinaus bereits durch den Betreiber grundbuchrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung von Leitungsrechten im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die Bebaubarkeit innerhalb der Bauflächen ist trotz der Leitungen grundsätzlich gegeben, teilweise aber eingeschränkt, so dass Überlegungen zur Umlegung von Leitungen im Bereich des Grundstückes Wartiner Straße 1 von Seiten der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, angestellt werden (siehe Punkt 7.3). Der Hinweis wird der Bauherrin mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 7:

Bei den BWB erfolgten erste Variantenuntersuchungen zur Umlegung/Außerbetriebnahme von Trinkwasseranlagen. Die technischen Lösungen

mit Kostenannahme wurden dem Veranlasser zur Entscheidung vorgelegt. Es werde gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen.

4. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme vom 28.11.2016

Anregung: Ziele der Raumordnung stünden der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die für die Planung maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung werde auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 20. Februar 2015 hingewiesen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Zustimmung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 20. Februar 2015 hingewiesen.

5. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Stellungnahme vom 09.12.2016

Anregung: Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen habe keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH u. Co. KG

Stellungnahme vom 25.01.2016

Anregung 1: Die WGI GmbH werde von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handele namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handele im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB

Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung 2:

Es werde hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beige-fügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus seien aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss habe, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Es werden gebeten, nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Der Hinweis wird der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 3:

Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Grundstück Falkenberger Chaussee 160 befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich der Sporthalle Leitungen der GASAG. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Darüber hinaus besteht für Leitungen, die ausschließlich der Versorgung des Vorhabens selbst dienen und keine übergeordnete Funktion haben, kein planungsrechtlicher Sicherungsbedarf.

Anregung 4:

Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, werde gebeten, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Sind im Zuge der Arbeiten Sprengungen vorgesehen, seien detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu den Anlagen abzufordern. Im Bereich des Bebauungsplanes liege eine Gashausanschlussleitung. Diese müsse aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Es werde gebeten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner seien Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Die Hinweise werden der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 5:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Er-

fordernis zur planungsrechtlichen Sicherung von Anlagen der Gasversorgung ist im Geltungsbereich nicht gegeben.

Anregung 6:

Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit diesem Bezirksamtsbeschluss erweitert. Der erweiterte Bereich wurde jedoch bereits bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB präsentiert, so dass eine erneute Beteiligung in diesem Verfahrensschritt nicht erforderlich ist.

7. Vattenfall Europe Business Services GmbH

Stellungnahme vom 12.12.2016

Anregung 1:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen liege diesem Schreiben bei. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mittel- und Niederspannungsanlagen befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenland und müssen daher nicht planungsrechtlich gesichert werden. Grundsätzlich ist der Verlauf aller Leitungen im Rahmen der Bauplanung und -durchführung zu beachten. Die Baumaßnahmen sind mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen. Eine Festsetzung von Leitungsrechten innerhalb der Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt nicht, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befinden. Die Bebaubarkeit innerhalb der Bauflächen ist trotz der Leitungen gegeben.

Anregung 2:

Die Stellungnahme vom 26.10.2015 sowie die übergebenen Planunterlagen seien weiterhin verbindlich. In der Stellungnahme vom 26.10.2015 erfolgten bereits Hinweise auf Niederspannungsleitungen innerhalb des Plangebiets, auf Mittelspannungsleitungen und eine Netzstation angrenzend an das Plangebiet sowie auf im Rahmen der Bauausführung zu beachtende Richtlinien und Hinweise zu Leitungsanfragen.

Auswertung Stapl: Die Hinweise sind bereits berücksichtigt bzw. zur

Kenntnis genommen worden. Die in der Stellungnahme vom 26.10.2015 mitgeteilten Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen, sofern sie erst bei der Bauausführung zu beachten sind, bzw. sind im vorliegenden B-Planentwurf bereits berücksichtigt.

Anregung 3: Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen stünde der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Kochert, Tel.-Nr. 030/49 202-24 52 gern zur Verfügung. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ seien genau zu beachten.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Richtlinien und Hinweise betreffen die Baudurchführung und haben keine planungsrechtliche Relevanz für das Bebauungsplanverfahren. Die Hinweise werden der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

8. Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme vom 08.12.2016

Anregung 1: Die Finanzierung beider Schulstandorte sei im Investitionsprogramm 2016-2020 enthalten. Die Angaben zur Finanzierung der Maßnahme seien zu aktualisieren und sollten dringend konkreter gefasst werden. Die Angaben ergäben sich sowohl aus dem Haushaltsplan des Bezirkes als auch aus der Investitionsplanung 2016-2020.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Kapitel III.3 der Begründung [„Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“](#) wird entsprechend ergänzt.

Anregung 2: Eine Beteiligung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft hätte der Begründung nicht zweifelsfrei entnehmen werden können. Es werde daher gebeten, den B-Plan – sofern nicht bereits erfolgt – mit der zuständigen Senatsfachverwaltung abzustimmen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (jetzt Bildung, Jugend und Familie) wurde im Rahmen dieser Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt, hatte aber keine Anregungen vorgebracht.

9. SenStadtUm VII B

Stellungnahme vom 08.12.2016

Anregung 1:

Im Erläuterungsbericht werde auf S. 4 die Verkehrserschließung beschrieben. Hier sei die Buslinie 294 zu ergänzen. Die Regionalbahnlinie 54 hingegen hielte nicht am Bahnhof Hohenschönhausen. Auf S. 30 werde erwähnt, dass es sich um eine Straßenbahnplanung gem. StEP Verkehr handele. Hierzu werde auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 16.11.2015 verwiesen. Im Begründungstext werde auf S.31 ausgeführt, dass das Plangebiet u.a. durch die Buslinie 359 erschlossen wird. Eine Buslinie 359 sei nicht bekannt.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt bzw. geändert.

Anregung 2:

Des Weiteren werde auf S. 30 ausgeführt, dass im Falle einer Realisierung der Straßenbahntrasse ein Abriss der Sporthalle an der Falkenberger Chaussee 160 erforderlich werde. Bisher sei kommuniziert worden, dass die benannte Sporthalle bereits im Rahmen des Schulneubaus ersetzt werden wird. Insofern sei bei den Entwürfen zur Straßenbahntrasse davon ausgegangen worden, dass die Sporthalle bei Realisierung der Straßenbahn bereits abgerissen sei. Daher werde um die Streichung dieses Satzes gebeten, da er suggeriere, dass die Sporthalle auf Grund des Straßenbahnbaus abgerissen werden müsste.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Anregung 3:

Die Falkenberger Chaussee besitze derzeit keine Radwege oder anderweitige Radverkehrsanlagen. Es werde auf die Notwendigkeit einer Erweiterung der Falkenberger Chaussee als Zwischenlösung unabhängig von der Einrichtung einer Straßenbahnstrecke verwiesen (siehe Stellungnahme vom 16.11.2016: *„Der Straßenraum der Falkenberger Chaussee entspricht nicht den Anforderungen für den Fahrrad- und Fußverkehr, dies betrifft insbesondere den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an sichere Schulwege. Die geplanten Schulstandorte südlich dieser Straße erfordern sichere Querungsstellen über die Fahrbahn, ausreichend breite Gehwege und separate Radverkehrsanlagen entlang der Falkenberger Chaussee. Die gegenwärtige und zukünftige Verkehrsbelastung liegt deutlich über 10 000 Kfz/24 h werktags. Zurzeit gibt es im Seitenbereich der Fahrbahn abmarkierte Randstreifen, die für Fußgänger ausgewiesen*

und abschnittsweise für Radfahrer zugelassen werden. Die Ausführungsvorschriften für Rad- und Gehwege des BerlStrG vom 16.März 2013 sind hier maßgebend und zu berücksichtigen. Die Ausweisung des öffentlichen Straßenlandes der Falkenberger Chaussee sollte diese Ausbaustandards enthalten, der vorliegende B-Planentwurf sollte die öffentlichen Straßenverkehrsflächen des B-Planentwurfes 11-40 einbeziehen und erweitern (siehe Anlage). Die im vorliegenden B-Planentwurf 11-40-1 enthaltenen Flächen sind für die gegenwärtig geltenden Vorschriften nicht ausreichend.“

Hierzu sollte eine Planung und Anmeldung in der Investitionsplanung des Landes durch das bezirkliche Straßen- und Grünflächenamt für die Nachrüstung ausreichender Rad- und Gehwege erfolgen, um eine verkehrssichere Infrastruktur für die Schüler, Lehrer und Eltern aus allen Richtungen - auch von der Dorflage oder von Norden - also allen möglichen Zuwegungen herzustellen.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist regelmäßig nicht Inhalt von Bebauungsplänen. Die Geh- und Radwege werden im Zusammenhang mit der Neuplanung der Falkenberger Chaussee im Bereich der Verlängerung der Tram-Linie berücksichtigt. Eine von der Einrichtung der Straßenbahnstrecke unabhängige Planung von Geh- und Radwegen beidseits der Falkenberger Chaussee ist nicht Gegenstand dieses B-Plan-Verfahrens, lässt sich jedoch bei Bedarf innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auch ohne Realisierung der Tram-Linie umsetzen. Um eine verkehrssichere Infrastruktur für die Schüler, Lehrer und Eltern aus allen möglichen Zuwegungen herzustellen, ist die Aufstellung eines B-Planes nicht erforderlich. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung der Verkehrsfläche innerhalb des B-Planentwurfs 11-40-1 eine solche Planung, sollte sie vom Bezirk vorgesehen werden. Die Hinweise werden dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Lichtenberg mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben. Die Begründung zu Bebauungsplan wird um entsprechende Hinweise ergänzt.

Anregung 4:

Eine abschließende Prüfung, ob der in der Planzeichnung zu Grunde gelegte Straßenquerschnitt für die Falkenberger Chaussee den Absprachen des Termins vom 06.04.2016 (SenStadtUm, Sen BJW, Stadtentwicklungsamt Lichtenberg) entspricht, sei nicht möglich. Es fehle eine Bemaßung des gesamten Querschnittes der Falkenberger Chaussee bzw. eine Aussage, von welchen Bezugspunkten der zu ergänzende Straßenquerschnitt aufgebaut wurde. Einer ersten Einschätzung nach, könne aber davon

ausgegangen werden, dass der in der Planzeichnung des B-Plans berücksichtigte Straßenquerschnitt weitgehend den Absprachen entspricht. Eine kleine Differenz von 0,34 m ergebe sich bei genauerer Prüfung, es wird vorgeschlagen, das Gesamtmaß von 34,90 bzw. aufgerundet 35 m für den Straßenraum der Falkenberger Chaussee in diesem Bereich östlich der Wartiner Straße als Maß einzutragen.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden berücksichtigt. Bei der Erstellung des B-Planentwurfs für die Offenlage wird der Straßenraum der Falkenberger Chaussee entsprechend vermaßt bzw. ein eindeutiger Bezugspunkt angegeben.

Anregung 5:

Es sei sicherzustellen, dass die westlich des neuen Schulstandortes liegenden Haltestellen der Straßenbahnlinien M4 und M17 sowie der Buslinien 197 und 294 (Falkenberg bzw. Welsestraße), die der Erschließung des Standortes dienen, sicher und bequem zu Fuß erreicht werden können. Hierzu werde auch auf unsere Stellungnahme vom 16.11.2015 verwiesen, worin dargestellt werde, dass die Rad- und Fußverkehrsanlagen im Bereich der Falkenberger Chaussee den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an sichere Schulwege nicht entsprechen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich der Haltestellen ist eine Querung der Falkenberger Chaussee mittels einer Ampel für Fußgänger und Radfahrer möglich, so dass eine sichere fußläufige Erreichbarkeit des Schulstandortes von den Haltestellen aus bereits gegeben ist. Im Weiteren siehe Abwägung zu Pkt. 9, Anregung 3.

Anregung 6:

Es sei darauf hingewiesen, dass eine Zwischennutzung der freizuhaltenen Gleistrasse denkbar sei. Voraussetzung solcher temporären Nutzungen sei, dass sie jederzeit entfernbar sein müssen und damit nicht existentiell für die Funktionalität des Schulstandortes sein dürfen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung für den Schulstandort Wartiner Straße 1 sollen die Freianlagen so gestaltet werden, dass im Bereich der freizuhaltenen Gleistrasse temporäre Nutzungen vorgesehen werden, die jederzeit entfernbar und damit nicht existentiell für die Funktionalität des Schulstandortes notwendig sind.

Dies wurde in die Auslobung des Wettbewerbs entsprechend aufgenommen. Die Planungen für den Schulstandort Wartiner Str. 6 beschränken sich auf die heutigen Flächen des Schulgeländes, die sich weitestgehend außerhalb der freizuhaltenden Gleistrasse befinden.

19. SenStadtUm IX C 31

Stellungnahme vom 15.11.2016

Anregung 1: Aus der schalltechnischen Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 9. September 2016 ginge nicht hervor, ob zur Ermittlung der Schienenengeräuschbelastung der Schienenbonus zur Anwendung gekommen ist. Es werde empfohlen, auf die Anwendung des Schienenbonus zu verzichten. Dies sei für den Schienenverkehr nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz bereits der Fall und würde eine sachgerechte Bewertung und Konfliktlösung des in die Zukunft gerichteten Planverfahrens fördern.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der in der Vergangenheit für Schienenwege üblicherweise angesetzte Schienenbonus von 5 dB(A) läuft aufgrund gesetzlicher Regelungen für den Straßenbahnverkehr bis 2019 aus und wurde in der gesamten schalltechnischen Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 9. September 2016 nicht berücksichtigt. Dies wird in der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 9. Februar 2017 entsprechend erläutert.

Anregung 2: Die schalltechnische Untersuchung fuße noch auf der Anwendung der DIN 4109 und könne entsprechend der Vorgehensweise aus dem Rundschreiben 2/2016 (Festsetzung 2) angepasst werden. Dazu wäre sie durch eine Anlage zu ergänzen, in der für das Plangebiet die Beurteilungspegel am Tag in dB-Schritten dargestellt sind.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 9. Februar 2017 wird die Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zur Anwendung der Vorgehensweise aus dem Rundschreiben 2/2016 aufgenommen. Die dafür erforderliche Anlage, in der für das Plangebiet die Beurteilungspegel am Tag in dB-Schritten dargestellt sind, wurde mit Anlage 2 ergänzt.

Anregung 3: Die Errichtung einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand werde unterstützt.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Entsprechend den Ausführungen in Kapitel II.3.4 der Begründung „[Immissionschutz / Klimaschutz](#)“ wird auch weiterhin auf die Festsetzung einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand verzichtet.

11. SenStadtUm LDA 23

Stellungnahme vom 28.01.2016

Anregung: Hinsichtlich des o.g. B-Planentwurfes werde auf die Stellungnahme LDA 241 vom 23.10.2015 verwiesen. Dort sei darauf hingewiesen worden, dass ein Teil der ausgewiesenen Fläche zu einem archäologischen Verdachtsgebiet gehöre, auf dem mit ur- und frühgeschichtlichen Funden zu rechnen sei und in dem Bodeneingriffe mit dem LDA vor Beginn der Baumaßnahme abzustimmen seien.

Auswertung Stapl: Die Hinweise sind bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Kenntnis genommen und berücksichtigt worden. Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen und gleichzeitig an das für die Bauplanung zuständige Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg zur weiteren Beachtung übergeben.

12. Abt. BüDOrImm, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde

Stellungnahme vom 21.11.2016

Anregung 1: Aus verkehrsbehördlicher Sicht sei zum heutigen Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens 11 – 40-1 für die Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6 sowie Falkenberger Chaussee 160 keine abschließende Beurteilung möglich. Verkehrliche Aspekte seien anhand der Unterlagen nicht erkennbar. Die Falkenberger Chaussee gehöre zum sogenannten übergeordneten Straßenland – verkehrliche Maßnahmen, welche bisher ebenso nicht erkennbar seien, unterliegen der Verkehrslenkung Berlin.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan weist die bestehende Wartiner Straße sowie Teile der bestehenden Falkenberger Chaussee als Straßenverkehrsflächen aus. Zusätzlich werden südlich der Falkenberger Chaussee Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die für eine zukünftige Fortführung der Straßenbahn notwendig sind. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Ggf. erforderliche straßenverkehrsbehördliche Anordnungen (wie etwa die Beschilderung) für die öffentli-

chen Straßenverkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anregung 2:

Aufgrund vergangener Problematik werde eindringlich darauf aufmerksam gemacht, dass bereits im Vorfeld für ausreichende Parkflächen sowie Feuerwehruzufahrten und der damit verbundenen Bewegungsfläche gesorgt wird.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da keine Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen besteht, ist es nicht zwingend erforderlich, Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festzusetzen. An der Wartiner Straße stehen zahlreiche Stellplätze vor den geplanten Schulen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung. Die für den Schulbetrieb unbedingt erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken bereitzustellen. Gemäß Anlage 1 zur AV Stellplätze sind ein Stellplatz für schwer Gehbehinderte oder Behinderte im Rollstuhl je 200 Ausbildungsplätze, jedoch mindestens ein Stellplatz je Einrichtung vorzusehen. Gemäß Anlage 2 zur AV Stellplätze sind in Grundschulen eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder je fünf Schüler und in sonstigen allgemeinbildenden Schulen eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder je drei Schüler vorzusehen. Der Nachweis über die ausreichende Anzahl an Behinderten- und Fahrradstellplätzen ist in den Baugenehmigungsunterlagen zu erbringen und ist grundsätzlich nicht Inhalt eines Bebauungsplans. Die Planung von Feuerwehruzufahrten und damit verbundenen Bewegungsflächen obliegt der Durchführungsplanung von Bauvorhaben, wird im Genehmigungsverfahren geprüft und ist ebenfalls grundsätzlich nicht Inhalt eines Bebauungsplans.

13. Abt. Bildung, Kultur, Soziales und Sport, Schulsport B

Stellungnahme vom 12.12.2016

Anregung:

Bezüglich des Vorhabens der Straßenbahnverlängerung werde zum Grundstück Falkenberger Str. 160 Sporthalle hingewiesen, dass Sportanlagen im Rahmen des Gesetzes über die Förderung des Sports im Land Berlin (Sportförderungsgesetz SportFG) gewidmet sind und das Aufgeben solcher Flächen über das Abgeordnetenhaus zu genehmigen sind.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Hierzu ist vom zuständigen Fachamt ein entsprechendes Verfahren zur Genehmigung der Aufgabe

der Sporthalle auf dem Grundstück Falkenberger Str. 160 über das Abgeordnetenhaus nach § 7 Abs. 2 SportFG zu initiieren. Der Hinweis wird der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

14. Abt. Stadtentwicklung, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.01.2017

Anregung: Die mit der Bauaufsichtlichen Stellungnahme Nr. 2015/2833 im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.11.2015 aufgezeigten Mängel seien abgestellt worden und weitere nicht festgestellt. Dem Bebauungsplan 11-40-1 mit aktueller Begründung werde aus bauordnungsrechtlicher Sicht zugestimmt.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

15. Abt. Stadtentwicklung, Straßen- und Grünflächenamt
Stellungnahme vom 22.12.2016

Anregung 1: Der Bebauungsplan berücksichtige im Wesentlichen die Straßenbahnplanung von SenStadtUm VII B. Allerdings beträgt in dem mir vorliegenden Entwurf der Bogenradius der Gleistrasse, mit der diese von der Falkenberger Ch. nach Süden abbiegt, in der Achse $R=120$ m und an der südlichen Straßengrenze ca. $R=111,5$ m. Im Bebauungsplan erscheint der Radius erheblich kleiner zu sein. Dies bitte ich mit der Verkehrsabteilung der Senatsverwaltung abzustimmen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Gleistrasse wurde entsprechend den Planungen der Senatsverwaltung in den B-Plan übernommen. Im Zuge der Erstellung des B-Plan-Entwurfs für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird die Lage der Gleistrasse nochmals überprüft und ggf. angepasst. In Variante 2 der Straßenbahnplanung von SenStadtUm VII B beträgt der Bogenradius der Gleistrasse in der Achse $R=120$ m. Weiterverfolgt werden soll nach Aussage von SenStadtUm VII B jedoch Variante 4 mit einem Bogenradius der Gleistrasse in der Achse $R=50$ m. Diese Variante wurde bereits in den B-Plan übernommen und wird auch Bestandteil des B-Plan-Entwurfs für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sein.

Anregung 2: Gegen die Festsetzung Nr. 3, in der verlangt wird, dass auf den Gemeinbedarfsflächen die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen

nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erstellt werden dürfen, bestünden Bedenken. Die Außenanlagen der Schule Wartiner Straße 1-3 würden zz. beplant. Zwar sei für den Schulhof versickerungsfähiges Pflaster vorgesehen, für den Wirtschaftshof sei jedoch wegen der dauerhaften Befahrung auch mit größeren Fahrzeugen ein robustes Rechteckpflaster mit geringem Versickerungsvermögen geplant. Ich weise in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens eher gering ist. Ansonsten bestünden keine Einwände gegen den B-Plan-Entwurf.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Nr. 3 wird in ihrer bisherigen Form beibehalten. Der Belag des Wirtschaftshofes steht nicht im Widerspruch zu Festsetzung Nr. 3, sondern entspricht mit seinem, wenn auch nur geringen Versickerungsvermögen, den Anforderungen der Festsetzung Nr. 3 nach wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

16. Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umwelt

Stellungnahme vom 04.01.2017

Anregung 1: Zum Pkt. I.3.11 Altlasten: Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Rieselfelder) könne eine Gefährdung des Grundwassers sowie kleinräumige Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen während Bau- oder Abrissmaßnahmen sowie bei geplanten Grundwasserhaltungsmaßnahmen sei vorab die zuständige Bodenschutz- sowie die Abfallbehörde zu informieren. Gegebenenfalls sei eine Neubewertung durch diese erforderlich. Folgendes sei im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

1. Unversiegelte Bereiche müssen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Wohngebiete und Kinderspielflächen) unterschreiten.
2. Sämtlicher im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub sei nach einer Deklarationsanalytik (entsprechend LAGA-Richtlinie) zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen, da bei Aufschüttungen von einer möglichen Schadstoffbelastung des Bodens ausgegangen werden müsse (§§ 9, 18 BBodSchG). Der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg richte sich nach den Ergebnissen der Deklarationsanalytik.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anregung 2: Empfohlen werde die zusätzliche Aufnahme folgender Textpassage in die

textlichen Festsetzungen: „Für alle Räume, in denen passiver Schallschutz festgesetzt wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftzufuhr nach den geltenden Vorschriften ermöglichen.“. Sonst bestünden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Bedenken.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

17. Abt. Stadt, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, Stellungnahme vom 16.12.2017

Anregung 1:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung zum Vorentwurf seien durch den FB NL geprüft worden. Aus landschaftsplanerischen Gründen lägen keine Einwände bzw. Anmerkungen vor. Folgende Stellungnahme des Artenschutz/Baumschutz NL125 Frau Gruppe werde gebeten, in die weitere Bearbeitung zu integrieren: Grundlage der Stellungnahme ist das Eingriffsgutachten des Büros SWUP GmbH vom 25.10.2016.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregung 2:

Vorkommen der 3 im Brutbestand Berlin rückläufigen Arten (Girlietz, Grünfink, Fitis): Für alle drei Arten gelte langfristiger Trend zunehmend, kurzfristiger Trend abnehmend um mind. 50% (aa), Verlust von vier Revieren im B-Plan-Gebiet. Da der kurzfristige Bestandstrend stark abnehmend sei, könne der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Es sei demzufolge notwendig, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusehen, die im räumlichen Zusammenhang stehen. Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen Aussagen zur Habitatstruktur sowie der Größe der Ausgleichsfläche treffen. Sollte dies nicht möglich sein, sei eine Ausnahme vom BNatSchG von der Obersten Naturschutzbehörde zu beantragen. Fazit: Die durch das Eingriffsgutachten vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Verbotstatbestand bei den 3 genannten Vogelarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG auszugleichen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird berücksichtigt. Um den Verbotstatbestand bei den 3 genannten Vogelarten entsprechend § 44 Abs. 5

BNatSchG auszugleichen, werden im Bebauungsplan zusätzliche Maßnahmen in Form von Pflanzbindungen und CEF-Maßnahmen in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet festgesetzt. Als CEF-Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion als Girlitz-Bruthabitat wird im weiteren Verfahren in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum die Anlage eines heimischen Gebüschstreifens in Form einer Hecke mit Überhältern (Bäume) oder einer heimischen Gebüschinsel, geplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

Anregung 3:

Vögel und Glas: Aufgrund des bereits bekannten Artenspektrums auf der den B-Plan umfassenden Fläche, sowie der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Falkenberger Krugwiesen, sei mit einem häufigen Überflug durch Vögel zu rechnen. Zudem befindet sich im Landschaftsschutzgebiet seit vielen Jahren ein Habichthorst. Eine der in Berlin häufigsten Todesursachen von Vögeln sei der Scheibenanflug. Großflächig verglaste Gebäudefronten, in denen sich die Umgebung spiegelt, würden nicht als Hindernis erkannt werden. Großflächige Glasfronten seien entweder zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind ggf. im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Ein Hinweis zum Umgang mit großflächigen Glasfronten wird in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird zudem der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 4:

Lichtimmission: Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer nachtaktiver Lebewesen solle die geplante Beleuchtung aus sogenannten „insektenfreundlichen“ Lichtquellen, die möglichst wenig Lichtsmog erzeugen, bestehen.

Auswertung Stapl: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist ggf. im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen. Ein Hinweis zur bevorzugten Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen wird in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis wird zudem der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

Anregung 5:

Nach BaumSchV Berlin geschützter Baumbestand: Da es sich um einen Schulstandort handelt, sei davon auszugehen, dass es sich um einen Vorhabenträger bei Umsetzung des Bauvorhabens handelt, der nach BaumSchVO ausschließlich ausgleichspflichtig ist. Eine vollständige Umsetzung des Ausgleiches auf dem Plangelände sei voraussichtlich nicht möglich. Demzufolge solle sich der Vorhabenträger im Vorfeld mit dem SGA in Verbindung setzen, um die notwendigen Ausgleichsflächen festzulegen.

Auswertung Stapl: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Im Vorfeld der Bauarbeiten wurde bereits ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach BaumSchVO für die Baumfällungen auf dem Grundstück Wartiner Straße 6 vom SGA bei UmNat gestellt. Dieser wurde mit Schreiben vom 13.11.2016 genehmigt. Die darin festgelegten Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit UmNat ausgeführt. Im Rahmen der Bauarbeiten auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 ist entsprechend zu verfahren.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde der Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfs wie folgt überarbeitet:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzen auf dem Flurstück 257
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Anlage einer Hecke oder Gehölzinsel im direkten Umfeld des BP-Gebietes als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für den Verlust eines Girlitz-Brutreviers innerhalb des Geltungsbereiches
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz um schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Darüber hinaus erfolgen folgende Änderungen des Regelungsinhalts aufgrund eigener Belange des Plangebers:

- Reduzierung der Baugrenze entlang der Falkenberger Chaussee von 5,0 m auf 3,0 m
- Ergänzung der Zweckbestimmung „Schule“ um die Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“
- Änderung der textlichen Festsetzung 1 dahingehend, dass nur noch Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig sind,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Überschreitung der nach § 19 Abs. 4

- Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ (TF 2),
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Anlage einer extensiven Dachbegrünung zum städtebaulichen Ausgleich der Erhöhung der nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ,
 - Erweiterung des Geltungsbereiches um Straßenverkehrsflächen zur Gewährleistung des zeichnerisch korrekten Anschlusses von Straßenbegrenzungslinien an den Bebauungsplan 11-40.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.

Wesentliche Ergänzungen/Hinweise ohne Auswirkungen auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans:

- Ergänzung von Aussagen zur Regenwasserversickerung im Kapitel „Technische Infrastruktur“
- Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung zur Berücksichtigung einer alternativen Festsetzungsmöglichkeit zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm, unter Bezugnahme zum eigentlichen Schutzziel – einem ausreichend niedrigen Innenpegel
- Ergänzung von Aussagen zur Altlastenproblematik im Kapitel „Altlasten“
- Ergänzung von Aussagen zu CEF-Maßnahmen im Kapitel „Auswirkungen auf die Umwelt“
- Ergänzung von Hinweisen zu Vögel und Glas sowie zu Lichtimmissionen
- Ergänzung von Hinweisen zum Lärmschutz im Kapitel „Immissionsschutz/Klimaschutz“
- Ergänzung der Auswirkungen auf den Haushalt, die Finanz- bzw. Investitionsplanung sowie zu sonstigen Auswirkungen
- Ergänzung der Übersicht über den Verfahrensablauf um die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie um die Geltungsbereichsänderung.

Im weiteren Verfahren wurde es erforderlich, den Geltungsbereich erneut zu ändern. Bei der Herstellung der Planzeichnung für die öffentliche Auslegung wurden Korrekturen erforderlich, um den korrekten Anschluss von Darstellungen und Linien an den angrenzenden Bebauungsplan 11-40 zu gewährleisten. Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans 11-40-1 wurde somit um Teilflächen der Flurstücke 75/6, 256, 260 und 272 erweitert, die innerhalb der Straßenverkehrsflächen der Falkenberger Chaussee sowie der Wartiner Straße liegen. Aus der Änderung des Geltungsbereiches ergab sich eine Änderung des Bebauungsplantitels, der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgestimmt wurde. Er lautet nun wie folgt (Ergänzung fett gedruckt):

„*Bebauungsplan 11-40-1 für die Grundstücke Wartiner Straße 1 und 6, Falkenberger Chaussee 160 **sowie für Teilflächen der Falkenberger Chaussee** im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Neu-Hohenschönhausen“.*

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landespla-

nungsabteilung wurden mit Schreiben vom 20.03.17 über die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stimmte mit Schreiben (E-Mail) vom 31.03.17 der Erweiterung des Geltungsbereiches zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stimmte mit Schreiben vom 11.04.17 der Erweiterung des Geltungsbereiches zu. Die Geltungsbereichsänderung wurde am 29.08.2017 im Bezirksamt beschlossen und die Bekanntmachung vom 30.08.17 ist im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 auf Seite 4313 veröffentlicht worden.

Darüber hinaus erfolgten in der Begründung weitere redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen.

IV.5 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.09.2017 bis einschließlich 18.10.2017 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 08.09.2017. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 15.09.2017 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist die Pressestelle informiert worden und es erfolgte in allen Bürgerämtern ein entsprechender Aushang. Zusätzlich erfolgte die Auslage im Stadtteilzentrum Hohenschönhausen Nord. Auch über das Internet konnte im Zeitraum der Auslegung Einsicht in die Planung genommen werden.

Die Behörden, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und die Nachbargemeinde Ahrensfelde sowie die Telekom AG und der Stadtentwicklungsausschuss sind mit Schreiben vom 08.09.17 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Bebauungsplanentwurf einschließlich Grundstücksverzeichnis,
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- Gutachten Eingriffsregelung und Artenschutz,
- Faunistische Untersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung und Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung.

Während dieser Zeit haben im Fachbereich Stadtplanung keine Bürger und Bürgerinnen Einsicht in die Planung genommen. Demzufolge wurden auch keine mündlichen Stellungnahmen abgegeben. Über das Internet erfolgten 193 Klicks auf die Beteiligungsunterlagen. Es gingen

schriftlich folgende Stellungnahmen ein:

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)

Stellungnahme vom 18.10.2017

Anregung 1: Versiegelung und Dachbegrünung

Im Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz (SWUP 2016) hieße es, dass bei einer baulichen Befestigung der Schulgrundstücke von 60% eine Neuversiegelung von 10.930 m² zulässig sei. Da diese Überschreitung des ehemals geplanten Maßes der baulichen Dichte von GRZ 0,4 um 20% aber noch nicht ausreichend zu sein scheint, solle nun auf dem Baugrundstück Wartiner Straße 1 (Fläche b) eine weitere Erhöhung der GRZ auf 0,8 erfolgen.

Auch wenn bereits die Wahl des Standortes einen Beitrag dazu leiste, werde darauf hingewiesen, dass aufgrund des Vermeidungsgebots zunächst alle Potenziale zur Minimierung der Neuversiegelung auf den Baugrundstücken geprüft und ausgeschöpft werden sollten.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im B-Plan 11-40-1 beträgt die GRZ für die Hauptanlagen für beide Schulgrundstücke 0,4. Die GRZ wurde innerhalb des Verfahrens nicht geändert. Bei den angeführten 60 % baulicher Verfestigung handelt es sich um die grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Zubehörbauten [GRZ=0,4 + 0,2 (50 % von 0,4) = 0,6]. Diese zulässige Überschreitung ergibt sich regelmäßig aus § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Lediglich für die Fläche b (Wartiner Str. 1) wurde für die Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ein höheres Maß für alle Anlagen bis zu 0,8 zugelassen, da sonst die notwendige Ausstattung an Flächen (Gebäude, Schulhof, Sportanlagen etc.) der geplanten ISS (Integrierte Sekundarschule) auf dem Grundstück Wartiner Str. 1 nicht untergebracht werden kann. Als Ausgleich dafür wird die Festsetzung getroffen, dass 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind [s. textliche Festsetzung (TF) Nr. 5]. In den zurzeit in Erstellung befindlichen Bauplanungsunterlagen ist sogar die vollständige Begrünung der Dachflächen abzüglich der Technikaufbauten vorgesehen. Zudem sollen außer dem Spielfeld und der Laufbahn alle befestigten Flächen wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden (s. TF 4).

Anregung 2: Als Ausgleich für die angehobene GRZ von 0,8 auf der Fläche b sei die Anlage eines Gründaches angestrebt worden. Hierbei werde darauf hingewiesen, dass die Schaffung eines extensiv begrüntes Daches, welches die Funktion eines Trockenrasens erfüllt, nur bei entsprechend aufwändiger Anlage und regelmäßiger Pflege möglich sei. Beides solle in die grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen werden, um tatsächlich einen Lebensraum mit ausreichender Bio-

topfunktion für Insekten zu schaffen und zu erhalten. Dies sei vor allem angesichts des Insektensterbens der letzten Jahre eine wichtige Maßnahme zur Kompensation des Verlustes eines Sandtrockenrasens als Lebensgrundlage für diese Artengruppen.

Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die TF 5 regelt bereits, dass Bepflanzungen zu erhalten sind. Das schließt die regelmäßige Pflege ein.

Anregung 3: Die festgesetzte Dachbegrünung könne allerdings nicht alle negativen Folgen des erhöhten Versiegelungsgrades auf der Fläche b hinsichtlich Biotop-, Grundwasser- und Bodenfunktionen ausgleichen. Bezüglich der Funktion des Bodens als Biotop sei damit nur ein Ausgleich für floristische Belange sowie fliegende Insekten des Sandtrockenrasens möglich, da für die meisten Laufkäfer und andere kriechende Arten es unmöglich ist, diese Dächer zu erreichen. Auch wiesen begrünte Dächer allein schon aufgrund der geringeren Bodenmächtigkeit nur eingeschränkte Bodenfunktionen und eine geringere Speicherkapazität von Regenwasser auf.

Aus diesen Gründen werde die festgesetzte Maßnahme der Dachbegrünung als nicht ausreichend erachtet und eine transparente Bilanzierung der über die ursprünglich geplante Bebauungsfläche hinausgehenden Versiegelung der Fläche b und der Flächengröße des angestrebten Gründaches gefordert. Des Weiteren gehe aus den Angaben zur Dachbegrünung nicht hervor, welche Pflanzenarten verwendet werden sollen. Es werden detailliertere Angaben darüber sowie die textliche Festsetzung, nur entsprechende heimische Pflanzen zu verwenden, gefordert.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 11-40-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Hiernach gelten in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a, Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es wurde zwar ein Gutachten wegen der zu berücksichtigenden Belange des Umwelt- und Naturschutzes in Auftrag gegeben, aber eine Bewertung von Eingriff und Ausgleich erfolgt in diesem Bebauungsplan nicht.

Hinsichtlich der Flächengröße stehen aufgrund der fortgeschrittenen Planung für den Schulneubau auf der Fläche b inzwischen Angaben zur Verfügung. Demnach wird die zu begrünende Dachfläche eine Größe von ca. 3.130 m² haben. Es

sollen hierbei nicht nur 50 %, wie in der Festsetzung gefordert, sondern die gesamte Dachfläche abzüglich der Technikflächen begrünt werden. Geplant ist die Verwendung einheimischer Sedum-Arten für die Dachbegrünung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Anregung 4: Ersatzpflanzungen

Aus dem Gutachten zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz gehe hervor, dass hinsichtlich der Qualität der Ersatzpflanzungen ein Stammumfang von 14-16 cm gewählt wurde. Gemäß Anlage 1 Nr. 3 in Verbindung mit Anlage 2 der BaumSchVO seien damit alle geschützten Bäume mit der Schadstufe 2 bewertet worden. Bei einer Begehung des Gebietes sei dies für einen Großteil der Bäume bestätigt worden. Die Bäume 3, 77, 78, 132 und 133 werden jedoch als deutlich vitaler eingeschätzt und es werden ihnen Schadstufen von 0-1 zugewiesen. Dies betrifft auch die Bäume 122-126. Daraus ergäben sich höhere Qualitätsanforderungen und höhere Kosten für die Ersatzpflanzungen. Um der Ersatzpflanzungsverpflichtung nach §6 BaumSchVO nachzukommen, werde daher eine erneute Überprüfung des Vitalitätszustandes der genannten Bäume und eine entsprechende Ersatzpflanzung in der Gehölzsortierung StU 16-18 cm oder 18-20 cm gefordert.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Prüfung der Ersatzpflanzungen im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen auf den Schulgrundstücken betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist bei Notwendigkeit durch das zuständige Fachamt vorzunehmen. Der v.g. Hinweis der BLN wird daher dem Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Kenntnis gegeben.

Anregung 5: Entsiegelungskostenansatz

Weiterhin werde im Rahmen der Berechnung des Teilkostenäquivalents ein Entsiegelungskostenansatz von 13 €/ m² angesetzt. Es werde darauf hingewiesen, dass die Höhe dieses Wertes nicht mehr zeitgemäß erscheine und deutliche Tendenzen für eine Kostensteigerung erkennbar seien. Im vorläufigen Endbericht zum neuen *Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen* erfolge daher eine Anhebung des Entsiegelungskostenansatzes auf 35 €/ m². Es werde gebeten, diese Entwicklungstendenzen zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung 6: Ehemaliger Schulgarten

Es sei zu begrüßen, wenn der ehemalige Schulgarten im Entwurf für den Schul-

neubau erneut für pädagogische Zwecke nutzbar gemacht würde. Eine schulortnahe Möglichkeit, Heranwachsende durch Kontakt mit der Natur an diese heranzuführen und für diese zu begeistern, werde als große Chance angesehen. Daher werde die Nutzung dieser Fläche als Stätte der Umweltbildung befürwortet.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf der ehemaligen Schulgartenfläche (Flurstück 257) ist ein Grünfink-Bruthabitat ermittelt worden. Eine Beeinträchtigung kann bei Erhalt der vorhandenen Gebüschbestände ausgeschlossen werden (siehe TF 6). Ebenso dient die vorhandene Einzäunung der Fläche dem Schutz des Brutreviers, die eine gewisse Ruhe und Schutz vor fremden Einflüssen bietet. Eine Wiederaufnahme einer Schulgarten- oder sonstigen Nutzung der Umweltbildung auf dieser Fläche ist daher nicht möglich.

Des Weiteren äußerten sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 6 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks zum Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks keine Anregungen:

- Berliner Stadtreinigung BSR
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V

Folgende Stellungnahmen gaben Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab, die von der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden sind:

1. Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten LAF

Stellungnahme vom 27.09.2017

Anregung: In unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplans 11-40-1 werde im Hausvaterweg eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit einer maximalen Kapazität von 280 Plätzen betrieben. Des Weiteren seien zwei Gemeinschaftsunterkünfte in der Seehausener Straße 33-39 mit einer maximalen Kapazität von 420 sowie in der Wartenberger Straße 120 mit einer maximalen Kapazität von 450 geplant. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten bitte darum, bei zukünftigen Planungen den mit der Unterbringung von Flüchtlingen einhergehenden, erhöhten Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu beachten. Es werde der Austausch mit dem Bezirksamt dazu angeboten. Das LAF sei sehr interessiert daran, standortbezogene integrationsfördernde Maßnahmen mitzudenken.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

2. Vattenfall Wärme AG, Planung und Projektsteuerung

Stellungnahme vom 21.10.2017

Anregung: Im Planungsbereich befänden sich Fernwärmeanlagen der Vattenfall Europe Wärme AG, welche mit dem Abriss bzw. der Stilllegung der Schulgebäude in der Wartiner Straße 1 und 6 im Jahr 2008 außer Betrieb genommen wurden. Gleichzeitig sei die Fernwärmeversorgung der dazugehörigen Sporthallen eingestellt worden. Die Lage der Fernwärmetrassen seien dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Es werde gebeten, die Formulierung hinsichtlich der Fernwärmeanlagen im Punkt 1.2.6, *Technische Infrastruktur* des Bebauungsplanes entsprechend zu korrigieren.

Die Vattenfall Europe Wärme AG sei daran interessiert, geplante Objekte mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.

Abwägung: Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.

Die geforderte Formulierung war bereits in der Begründung zur Offenlage enthalten. In der Begründung wird aber der letzte Satz in Pkt. 1.2.6, Abs.3 „*Die beiden Grundstücke können jedoch zukünftig wieder mit Fernwärme versorgt werden.*“ durch den Satz „*Die Vattenfall Europe Wärme AG ist aber grundsätzlich daran interessiert, geplante Objekte mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.*“ ersetzt.

3. SenUVK IV B

Stellungnahme vom 19.10.2017

Anregung: Zum o.g. B-Planentwurf bestünden in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgender Hinweis sei aber im Begründungstext zu ergänzen: Die im FNP dargestellte, im nordöstlich angrenzenden Bereich der Bebauung dargestellte U-Bahntrasse der U 3 mit unterirdischem Endbahnhof ist zu berücksichtigen. Einen konkreten Zeitplan gibt es dafür nicht. Es wird eingeschätzt, dass die Flächenvorsorge hierfür mit der Sicherung des öffentlichen Straßenlandes einschließlich neuer Straßenbahntrasse und 4 m breitem Gehweg zum Schulstandort im B-Planbereich ausreichend gesichert ist.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung wird unter Pkt. 1.3.2 *Flächennutzungsplan* entsprechend ergänzt.

Andere Behörden äußerten sich im Rahmen der zeitgleich durchgeführten erneuten, einge-

schränkten Behördenbeteiligung (siehe IV.6 Erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB).

Ergebnis: Beibehaltung des B-Planvorentwurfs und der textlichen Festsetzungen; Ergänzung der Begründung.

IV.6 Erneute, eingeschränkte Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch im Frühjahr 2017 ergaben sich zahlreiche Änderungen zum Bebauungsplan (siehe IV.4 *Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*). Gemäß § 4 Absatz 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch holt die Gemeinde erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, ein. Hierbei wurde bestimmt, dass nur zu den Änderungen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen, da die Grundzüge der Planung ansonsten von den Änderungen nicht berührt sind.

20 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks wurden mit Schreiben Stapl A 1 vom 11.09.2017 zur Stellungnahme zu den geänderten Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert.

Folgende Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich nicht:

- Berliner Feuerwehr,
- Landesdenkmalamt,
- Senatsverwaltung für Inneres und Sport,
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Z MI 1,
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz III B 1,
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 25,
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 11,
- Abt. PersFinImmKult, Facility Management,
- Abt. SchulSpOrdUmVer, SchulSport A,
- Abt. SchulSpOrdUmVer, SchulSport B,
- Abt. SchulSpOrdUmVer, Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde.

9 Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks äußerten sich zu den Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Davon hatten folgende Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks keine Anregungen:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV D WBL

- Abt. Schule, Sport, Öffentliche Ordnung Umwelt und Verkehr, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt.

Folgende Stellungnahmen gaben Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks ab:

1. Berliner Wasserbetriebe BWB

Stellungnahme vom 19.09.2017

Anregung: Zu o. g. Bebauungsplan hätten die Berliner Wasserbetriebe mit Schreiben PB-C/Pa vom 02.12.2016 eine Stellungnahme abgegeben. Diese habe auch weiterhin Bestand. Die Planänderungen nähmen darauf keinen Einfluss.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I.2.6 Technische Infrastruktur stünde, dass eine zusätzliche Festsetzung zur Sicherung von Flächen für Leitungsrechte im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erfolge, da sich alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Landes Berlin befänden. Dieser Formulierung müsse widersprochen werden. Grundsätzlich gelte, dass alle Anlagen im Eigentum der BWB/des Landes Berlin, welche sich nicht in öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin/ Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, zu sichern seien. Im Grundbuch sei zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen. Sollten vorhandene Anlagen durch die BWB umgelegt werden, seien für die umgelegten Anlagen erneut Leitungsrechte erforderlich.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die erforderlichen Leitungen auf den nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland liegenden Flächen (die allesamt dem Land Berlin gehören) werden *grundbuchrechtlich* durch ein Leitungsrecht im Grundbuch gesichert. Eine *zusätzliche planungsrechtliche Sicherung mittels einer Festsetzung* im Bebauungsplan ist aber nicht erforderlich und erfolgt aus den in der Begründung zum Bebauungsplan bereits genannten Gründen nicht.

2. NBB Netzgesellschaft

Stellungnahme vom 04.10.2017

Anregung 1: Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus seien aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss habe, Angaben zur

Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung sei auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen seien in Farbe auszugeben. Es werde gebeten, nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit zu prüfen. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßstäben durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei Bauausführung zu beachten.

Anregung 2: Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, werde gebeten, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Sind im Zuge der Arbeiten Sprengungen vorgesehen, seien detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherheitsmaßnahmen zu den Anlagen der NBB abzufordern.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Über das Vorhandensein von Leitungen ist bereits mit den Stellungnahmen vom 16.10.2015 und 02.12.2016 informiert worden. Die weiteren Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei Bauausführung zu beachten.

Anregung 3: Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung sei Folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherheitsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den

Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m solle jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes seien nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter sei zwischen Rohrleitung/Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Es werde darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an den Leitungen/Kabeln der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern sind bei Bauausführung zu beachten.

Anregung 4: Im Bereich des Bebauungsplanes liege eine Gashausanschlussleitung. Diese müsse aufgrund der vorliegenden Planung getrennt werden. Es werde gebeten, dies zu berücksichtigen und zu gegebener Zeit schriftlich zu beantragen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei Bauausführung zu beachten.

Anregung 5: Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, seien zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant sei. Ansprechpartner seien Herr Radan und Hr. Zickert. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern ist bei Bauausführung zu beachten.

Alle voran genannten Hinweise der NBB werden der Bauherrin der beiden geplanten Schulen, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, mit diesem Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der Behördenbeteiligung zur Kenntnis gegeben.

3. **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, I D**

Stellungnahme vom 25.10.2017

Anregung 1: Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung von zwei Schulstandorten innerhalb des B-Plans 11-40-1. Im Rahmen der Schulnetz- und Schulstandortplanung für den Bezirk Lichtenberg wurde mit dem Bezirk das Erfordernis für die Reaktivierung bzw. den Neubau einer Grundschule auf dem Grundstück Wartiner Straße 6 und den Neubau einer Integrierten Sekundarschule auf dem Grundstück Wartiner Str. 1-3 abgestimmt.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung 2: Hinsichtlich der ergänzenden Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“ bestünden Bedenken. Der Flächennutzungsplan Berlin stelle in diesem Bereich lediglich das Symbol Schule dar, jedoch nicht das Symbol Sportanlage. In der Begründung zum Bebauungsplan Seite 25, II 3.1. Art der baulichen Nutzung ist der dritte Satz: „Die ergänzende Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlage“ ist notwendig, damit die den Schulen zugeordneten Sporthallen auch für außerschulische Sportzwecke (z.B. Vereinssport) genutzt werden können.“ zu streichen. Dazu werde darauf verwiesen, dass grundsätzlich im Rahmen von Schulneubaumaßnahmen gemäß den Ausführungsvorschriften zur Schulentwicklungsplanung (AV SEP) gedeckte Sportanlagen für schulische Zwecke zu errichten seien. § 3 Abs. 12 der AV SEP lege eindeutig fest, dass jede Schule die schulischen Sport- und Freiflächen unter Beachtung der Sportanlagen-Nutzungsvorschriften (SPAN) zur Weiterentwicklung und Qualitätsverbesserung außerunterrichtlicher Freizeitangebote öffnen solle. Dazu zähle auch die Nutzung der vorgesehenen Sporthallen für außerschulische Zwecke (z.B. Vereinssport). Für die Errichtung von zusätzlichen, nicht im Rahmen des Musterraumprogramms für Schulen vorgesehenen gedeckten Sportflächen seien die Standortflächen nicht ausreichend. Daher sei die ergänzende Zweckbestimmung „gedeckte Sportanlagen“ aus dem Bebauungsplan zu streichen.

Abwägung: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt Sportstandorte von mehr als 3 ha Größe flächenhaft dar, kleinere Standorte von übergeordneter Bedeutung durch Lagesymbol. Als Standorte von übergeordneter Bedeutung gelten Sportplätze mit mindestens zwei Großspielfeldern, Anlagen mit einem Großspielfeld und Einrichtungen für mindestens 1000 Zuschauer, Freibäder, Hallenbäder, Sporthallen mit mehr als 200 Zuschauerplätzen und solche in Grünflächen mit einer Sportflächengröße von mindestens 22 x 44 m sowie gedeckte und ungedeckte übergeordnete Anla-

gen für spezielle Sportarten¹. Daraus ergibt sich, dass eine Darstellung als Sportfläche im FNP zu keiner Zeit erforderlich war. Derartige große Anlagen sind im vorliegenden Bebauungsplan auch nicht geplant. Die Festsetzung „gedeckte Sportanlage“ ist jedoch planungsrechtlich erforderlich, da sie der so genannten Anstoßwirkung einer Planung dient. Mit der Festsetzung wird dem Leser deutlich gemacht, dass eine gedeckte Sportanlage geplant ist, was aus der alleinigen Festsetzung *Schule* nicht unweigerlich hervorgeht. Somit wird er „angestoßen“ bzw. in die Lage versetzt, sich mit dem im Zusammenhang mit der Ausübung von Sport häufig auftretenden Umweltbelastungen wie z.B. Lärm oder Ähnlichem zu beschäftigen sowie aus der Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden Informationen über die Vereinsnutzung der Hallen-Sportanlagen in den Abendstunden zu entnehmen und ggf. Stellungnahmen an die Gemeinde abzugeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Pkt. *II.3.1 Art der baulichen Nutzung* hinsichtlich der gedeckten Sportanlagen und der Anstoßwirkung konkretisiert.

4. Senatsverwaltung für Finanzen

Stellungnahme vom 10.10.2017

Anregung: Im Grundsatz bestünden gegen den o. g. B-Plan keine Bedenken. Nach Rücksprache mit der Haushaltsabteilung erginge jedoch folgender Hinweis:
Eine Ergänzung der Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung sei in die Begründung aufgenommen worden. Die Darstellung enthalte nun jedoch Angaben zeitlich verschiedener Planungsstände. Es werde daher empfohlen, sich auf die Angaben der aktuellen Finanzplanung 2017-2021 und der Veranschlagung im Haushalt zu beschränken. Für Rückfragen stünde Frau Roll zur Verfügung.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Finanzplanung 2017-2021 im Kapitel *III. 3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung* aktualisiert.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B

Stellungnahme vom 06.10.2017

Anregung 1: Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) werde sich zur Abstimmung der Bauleitplanung hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

¹ Siehe Erläuterungsbericht zum FNP

und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) wie folgt geäußert:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5), ein Symbol „Schule“ und im Osten Grünfläche mit Kennzeichnung als Landschaftsschutzgebiet dar. Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des folgenden Hinweises aus dem FNP entwickelbar: Das als b bezeichnete Plangebiet grenzt unmittelbar an bzw. ragt in die im FNP mit der Signatur „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellte Grünfläche. Es sollte sichergestellt sein, dass in diesem Bereich der Charakter einer Grünfläche erhalten bleibt und den Anforderungen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird. Hinsichtlich der Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan als „b“ bezeichnete Fläche des Schulstandortes Wartiner Straße 1 liegt in Randlage, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Falkenberger Krugwiesen auf einer Fläche, die ehemals auch mit einer Schule bebaut war. Die Fläche wird dergestalt neubebaut, dass die hochbaulichen Anlagen entlang der Wartiner Straße errichtet werden und zwischen diesen und dem angrenzenden LSG die Außenanlagen angeordnet werden, so dass ein gewisser baulicher Abstand zum LSG erreicht werden kann. Das LSG selbst wird in keiner Weise durch die Bebauungsplanung beeinträchtigt.

6. Abt. Schule, Sport, Öffentliche Ordnung Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, SGA II

Stellungnahme vom 10.10.2017

Anregung: Im Bebauungsplan seien Zufahrten zu den Schulgrundstücken von der Falkenberger Chaussee untersagt. Die (geplante) Sportanlage auf dem Grundstück Wartiner Straße 1 sei durch die geplanten Gebäude so abgeschirmt, dass sie mit Fahrzeugen nur von der Falkenberger Chaussee aus zu erreichen ist. Für Wartungsarbeiten, insbesondere zum Sandaustausch der Sprunggrube, müssen Fahrzeuge zur Sportanlage gelangen können. Dies ginge nur von der Falkenberger Chaussee aus. Es solle deshalb von der Falkenberger Chaussee eine Zufahrt angelegt werden, die nur gelegentlich für Wartungszwecke und ggf. Krankentransporte genutzt wird. Dies sei mit SenUVK IV B (ehem. SenStadtUm VII B) abgestimmt. Es werde um eine entsprechende Berücksichtigung gebeten.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt von der Falkenberger Chaussee aus dient der möglichst störungsarmen Verkehrsorganisation auf der

langfristig geplanten Tram-Trasse entlang der Falkenberger Chaussee in nördlicher Randlage der beiden geplanten Schulgrundstücke. Die Planung des Schulneubaus Wartiner Str. 1 ist noch nicht abgeschlossen und ein Bauantrag liegt noch nicht vor. Sollte die Zufahrt unbedingt erforderlich sein, kann dafür zu gegebener Zeit eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung unter der Voraussetzung der offensichtlich bereits erteilten Zustimmung von SenUVK IV B in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich wird jedoch am Ein- und Ausfahrtsverbot festgehalten, da sonst ausreichend Erschließungsmöglichkeiten von der Wartiner Straße aus bestehen. Zusätzlich soll vom zuständigen Bauherr, dem Facility Management des Bezirksamtes Lichtenberg, geprüft werden, ob die Zufahrt über den bestehenden Fußweg, der südlich des Grundstückes ins LSG führt, für diese gelegentliche Nutzung zur Verfügung stünde bzw. ertüchtigt werden kann.

7. Abt. Schule, Sport, Öffentliche Ordnung Umwelt und Verkehr, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung

Stellungnahme vom 13.10.2017

Anregung: Bezüglich der (damaligen, d.R.) textlichen Festsetzung (TF) 6 (CEF-Maßnahmen als Ausgleich für die Beseitigung eines Girlitzreviers) werde auf Folgendes hingewiesen:

Mit Beseitigung eines Reviers werde vom Verlust eines Brutpaares ausgegangen, bei Ermittlung der Größe der Ausgleichfläche sei von 1 ha pro Brutpaar auszugehen. Diese Flächengröße sei in der textlichen Festsetzung nicht benannt. Zudem sei der Erhalt der Fläche als Lebensraum für den Girlitz langfristig zu sichern, dies bedeute in der aktuellen Rechtsprechung ein Zeitraum von ca. 25 Jahren. Auch die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen müssten für diesen Zeitraum flächenscharf festgelegt und finanziell berechnet und gesichert werden. Der Zeitraum von dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sei nicht rechtskonform. Zudem sei ein Monitoring festzulegen, das den Erfolg und Erhalt der Fläche als Lebensraum für den Girlitz überwacht. Dies sei ebenfalls finanziell zu berechnen und abzusichern. Eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung von SenUVK liege ebenfalls noch nicht vor. Die durch die textliche Festsetzung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen seien demnach nicht ausreichend, um den Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG auszugleichen.

Abwägung: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Eine Ausnahmegenehmigung muss nicht beantragt werden, da ein Ersatzhabitat geschaffen wird. In diesem Zusammenhang soll die TF 7 (damals TF 6, d.R.) wie folgt geändert werden:

„Auf der vom Land Berlin bereitgestellten Fläche von 43.098 m² in der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319 wird folgende Maßnahme durch das Land Berlin durchgeführt:

Anlage und dauerhafter Erhalt einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter mit einer Größe von mindestens 200 m² auf einer eingezäunten Fläche von mindestens 500 m².

Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines Überwachungsmonitorings, deren Dauer, Kosten und Finanzierung werden vom Land Berlin ermittelt und abgesichert.“

Für das zu erstellende Konzept für die o.g. erforderlichen Maßnahmen und deren Finanzierung wurde ein Gutachten beauftragt. Es sollte außerdem auch die Kosten für die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen auf der als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ermitteln. Am 02.08.2018 wurde zur Sicherung und Umsetzung der Maßnahme eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt und dem Schul- und Sportamt als Verursacher des Eingriffs abgeschlossen. Die artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme auf dem Flurstück 1319 soll vor Beginn der Bauarbeiten auf den Schulgrundstücken Wartiner Straße 1 vom Bezirksamt erbracht werden.

Mit der Änderung der TF 7 werden keine Grundzüge der Planung berührt, so dass der Bebauungsplan nicht erneut öffentlich ausgelegt werden muss. Die betroffenen Behörden

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
- UmNat NL
- UmNat Umwelt
- SGA III

wurden zur Änderung der TF 7 erneut beteiligt und haben ihre grundsätzliche Zustimmung abgegeben.

Ergebnis der Abwägung der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden, der Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und der Nachbargemeinde Ahrensfelde:

Der B-Planentwurf wird hinsichtlich der textlichen Festsetzung Nr. 7 geändert und die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

IV.7 Beschlussfassung des Bebauungsplans im Bezirksamt und Beschlussfassung der Planreife gemäß § 33 BauGB für ein Schulbauvorhaben in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV)

Das Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung (Pkt. IV.5) und der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung (Pkt. IV.6) sowie der sich aus der Abwägung ergebende Bebauungsplanentwurf 11-40-1 vom 30.08.2017 und der Entwurf über die Rechtsverordnung zur

Festsetzung des Bebauungsplans wurden am 16.10.2018 im Bezirksamt beschlossen (Beschluss-Nr. 8/184/2018). Außerdem wurde beschlossen, dass für das beantragte Vorhaben „Grundinstandsetzung Schulgebäude einschließlich Sporthalle und Außenanlagen“ auf dem Grundstück Wartiner Straße 6 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 11-40-1 die Voraussetzungen gemäß § 33 Absatz 1 BauGB („Planreife“) vorbehaltlich der Rechtsprüfung und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung vorliegen. Die BVV beschloss die „Planreife“ vorbehaltlich der Rechtsprüfung und Zustimmung der zuständigen Senatsverwaltung am 15.11.2018 (Drucksache DS/0998/VIII).

IV.8 Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Im Ergebnis des Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 30.11.18 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei sei und festgesetzt werden könne.

Im Weiteren wurden Hinweise im Sinne der Rechtssicherheit gegeben, die gemäß dem Schreiben vom 30.11.18 wie folgt berücksichtigt worden sind:

Textliche Festsetzung Nr. 7

Hinweis: Die TF 7 sei nicht als Festsetzung sondern als Hinweis aufzunehmen. Aufgrund der geschlossenen Verwaltungsvereinbarung, welche die Maßnahmen sichert, sei eine textliche Festsetzung nicht mehr notwendig.

Änderung: Die textliche Festsetzung wurde gestrichen. Die Änderung wurde auf dem Originaldokument am 20.12.2018 vorgenommen.

Begründung S. 17, „Schalltechnische Untersuchung“

Hinweis: Vollständigkeitshalber solle als Zeichen der umfassenden planerischen Bewältigung das südlich liegende Gewerbegebiet (z. B. „Coca Cola“) als mögliche Emissionsquelle benannt werden, wobei hier davon ausgegangen werde, dass es keine schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet habe.

Änderung: Die Ergänzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. I.3.9.1 auf Seite 17 vorgenommen.

Begründung S. 26, „Art der baulichen Nutzung“

Hinweis: Hier sei auf die parallel durchzuführende eingeschränkte Behördenbeteiligung abgestellt worden. Dies sei auf den jetzigen Verfahrenstand anzupassen. Ebenso seien die Darstellungen zum Stand der Entwidmung der Sporthallenflächen anzupassen.

Änderung: Die Anpassungen wurden unter Pkt II.3.1. auf Seite 26 vorgenommen.

Begründung S. 34, Textliche Festsetzung Nr. 5

Hinweis: Es werde dargelegt, dass mindestens in Fläche b eine hundertprozentige Dach-

begründung erfolgen soll. Festgesetzt werden dagegen nur 50 % extensive Dachbegrünung sowie maximal 30 % der Dachfläche für technische Einrichtungen. Hier empfehle sich zu ergänzen, warum nur 50 % Begrünung der Dachflächen festgesetzt werden, obwohl 70 % Begrünung aufgrund der zulässigen Technikfläche möglich wären.

Ferner seien die Kosten für die Herstellung sowie Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen der Vollständigkeit halber auch im Kapitel III.3 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“ aufzuführen.

Änderung: Die Ergänzungen zur Dachbegrünung sind unter Pkt. II.3.5 auf Seite 34 und zu den Kosten für Ausgleichsmaßnahmen unter Pkt. III.3 auf Seite 51 vorgenommen worden.

Begründung S. 45, „Bedarf an Grund und Boden“

Hinweis: Es werde angegeben, dass die wiedergegebenen Zahlen aus dem Artenschutzgutachten stammen und nicht mehr aktuell seien. Hier sei auf die aktuellen Zahlen (Grundstück b höherer Versiegelungsgrad) abzustellen, damit die angegebenen Zahlen aus der Begründung mit der textlichen Festsetzung übereinstimmen.

Änderung: Die entsprechende Anpassung der Begründung wurde unter Pkt. II.1 auf Seite 44 vorgenommen.

Planreifeerklärung

Hinweis: Sollte trotz des hier vorliegenden Verfahrensstandes vor Festsetzung des Bebauungsplans § 33 BauGB zur Anwendung gebracht werden, werde bestätigt, dass keine dringenden Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt sind. Insofern bestünden gegen die beabsichtigte Planreifeerklärung keine Bedenken.

Zurkenntnisnahme: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung für den Bauantrag zur Sanierung und Wiedernutzbarmachung der Schule Wartiner Straße 6 wurde gemäß § 33 BauGB („Planreifegenehmigung“) am 07.12.18 erteilt.

IV.9 Erneute Beschlussfassung des Bebauungsplans im Bezirksamt und Beschlussfassung des Bebauungsplans in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) sowie Entscheidung über den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes

Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes 11-40-1 und der Begründung im Ergebnis der Rechtskontrolle der zuständigen Senatsverwaltung sowie der sich aus den Änderungen aus der Rechtskontrolle ergebende Bebauungsplanentwurf 11-40-1 vom 30.08.2017 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurden am 22.01.2019 im Bezirksamt beschlossen (Beschluss-Nr. 8/016/2019). Die BVV beschloss den Bebauungsplan am 21.02.2019 (DS/1115VIII) und entschied über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes.

IV.10 Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt beschloss die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-40-1 vom 30.08.2017 am 26.03.2019 als Rechtsverordnung (Beschluss-Nr. 8/076/2019). Die Verkündung der Rechtsverordnung erfolgte am 10. April 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 11 auf Seite 248. Die Verordnung trat am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

B. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesrecht Berlin

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Verwaltungsvorschriften

Ausführungsvorschriften zu § 5 AGBauGB (**AV Mitteilung**) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06. April 2016 (ABl. Nr. 22, S. 1170)

Ausführungsvorschriften zu § 6 Abs. 2 AGBauGB (**AV Anzeigeverfahren**) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06. April 2016 (ABl. Nr. 22, S. 1171)

Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB (**AV Unterrichtsverpflichtung**) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 06. April 2016 (ABl. Nr. 22, S. 1172)

Weitere Zitierweisen

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Aufgestellt: Berlin, 07.03.2019

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Anhang 1: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

- TF 1: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.
- TF 2: Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Fläche b durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- TF 3: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Falkenberger Chaussee und der geplanten Straßenbahnlinie orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.
- Für alle Räume, in denen passiver Schallschutz aufgrund dieser Festsetzung notwendig wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen.
- Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- TF 4: Auf den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- TF 5: Innerhalb der Fläche b sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° auszubilden. Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei sind Dachflächen von

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf maximal 30 % betragen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

TF 6: Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 7: Die Straßenbegrenzungslinie zwischen den Punkten A und B entfällt.

TF 8: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

TF 9: Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: *Auf der vom Land Berlin bereitgestellten Fläche von 43.098 m² in der Gemarkung Wartenberg Gut, Flur 2, Flurstück 1319 wird folgende Maßnahme durch das Land Berlin durchgeführt:*

Anlage und dauerhafter Erhalt einer Gebüschinsel mit heimischen Sträuchern und Einzelbäumen als Überhälter mit einer Größe von mindestens 200 m² auf einer eingezäunten Fläche von mindestens 500 m². Die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen einschließlich eines Überwachungsmonitorings, deren Dauer, Kosten und Finanzierung wurden vom Land Berlin ermittelt und abgesichert. Bei der Anlage der Gebüschinsel sollen Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

Anhang 2: Plan Biotopbestand

