

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung



**Bebauungsplanverfahren XXIII-32a-1  
für das Grundstück Waplitzer Straße 11A**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Mai 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	3
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</b> .....	3
<b>2. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung .....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	5
2.5 Verkehrserschließung .....	5
2.6 Technische Infrastruktur .....	6
2.7 Denkmalschutz .....	6
<b>3. Planerische Ausgangssituation</b> .....	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP Berlin) .....	7
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne .....	7
3.4 Stadtentwicklungsplanung .....	9
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen .....	11
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen .....	11
<b>4. Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	12
II. Planinhalt und Abwägung .....	13
<b>1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b> .....	13
<b>2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP Berlin)</b> .....	13
<b>3. Begründung der Festsetzungen</b> .....	13
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ .....	13
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.3 Immissionsschutz .....	16
3.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	16
3.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	16
III. Auswirkungen der Planung .....	17
<b>1. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	17
<b>2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</b> .....	20
<b>3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</b> .....	20
IV. Verfahren .....	20
<b>1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB</b> .....	20
<b>2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB</b> .....	21
<b>3. Aufstellungsbeschluss</b> .....	21
<b>4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b> .....	22
<b>5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger     öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	24
<b>6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB</b> .....	31
<b>7. Erneute Änderung eines Planungszieles</b> .....	31
<b>8. Festsetzung des Bebauungsplanes</b> .....	32
<b>9. Konstitutiver Beschluss des Bezirksamtes</b> .....	33
V. Rechtsgrundlagen .....	35

## I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans XXIII-32a-1 ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXIII-32a, der wiederum ein Teil des Bebauungsplans XXIII-32 war. Letzterer wurde für das Dorf Kaulsdorf eingeleitet und hatte das Planungsziel, die ortsbildprägende Eigenart des Dorfes zu schützen. Mit dem BA-Beschluss Nr. 907/V vom 21. November 2000 wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren XXIII-32 in „Teil“-Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXIII-32a, XXIII-32b, XXIII-32c und XXIII-32d weiterzuführen. Grund hierfür war, dass der Abschluss des gesamten Bebauungsplanverfahrens XXIII-32 durch die Vielzahl der Zielstellungen und die Vielfalt konkreter Probleme hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstruktur sowie der besonderen städtebaulichen Situation im historischen Ortskern Kaulsdorf nicht möglich erschien.

Der Bebauungsplan XXIII-32a trat nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 57. Jahrgang Nr. 54, vom 22. Dezember 2001, S. 699, am 23. Dezember 2001 in Kraft. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf. Diese ist derzeit die ungedeckte Schulsportanlage der angrenzenden Franz-Carl-Achard-Grundschule. Innerhalb dieser Fläche ist im Bebauungsplan XXIII-32a eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulsport“ ausgewiesen.

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die baulichen Anlagen der am Planbereich angrenzenden Franz-Carl-Achard-Grundschule entsprechen in ihrer Dimensionierung und Ausstattung nicht den Vorgaben der Schulplanung. So soll die Schule auf eine 3,5-Zügigkeit erweitert werden und eine Zweifeldsporthalle errichtet werden. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer solchen Halle und eines modularen Ergänzungsbaus (MEB) im Planbereich geschaffen werden. Dem Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf liegt ein entsprechender Antrag des Schul- und Sportamts vor. Dadurch soll insgesamt die Grundschulversorgung im Bereich Kaulsdorf gesichert werden.

Zurzeit ist der vorhandene, von der Waplitzer Straße erschlossene, Sportplatz im Bebauungsplan XXIII-32a als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulsport festgesetzt. Das Grundstück ist 9.506 m<sup>2</sup> groß und derzeit die ungedeckte Schulsportanlage der Franz-Carl-Achard-Grundschule.

Der Bebauungsplan weist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche **keine** bebaubaren Grundstücksflächen aus.

Zur Errichtung größerer baulicher Anlagen (Turnhalle und MEB) sind gesonderte Festsetzungen, wie z.B. überbaubare Grundstücksflächen mit dem Maß der baulichen Nutzung, erforderlich.

Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor, da mit der Nutzungsänderung, verbunden mit erstmaliger baulicher Nutzung des Planbereichs, die Grundzüge der Planung berührt sind. Diese bestehen bisher im Freihalten des Blockinnenbereiches von

Bebauung als Rudiment des Weichbildes der Dorflage Kaulsdorf sowie in der weitgehenden Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Bebauung.

Um die Zulässigkeit der Bauten planerisch zu erreichen, ist dementsprechend die Änderung des Bebauungsplanes XXIII-32a erforderlich, die durch den Bebauungsplan XXIII-32a-1 erfolgen soll.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### *2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung*

Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in einem Bereich, der durch besondere bauliche Strukturen in seiner Eigenart geprägt ist.

Das Dorf Kaulsdorf, ein Mitte des 13. Jahrhunderts angelegtes Straßenangerdorf, findet erstmals 1347 urkundliche Erwähnung. Funde bei Ausgrabungen lassen jedoch auf eine schon frühere spätslawische Besiedlung (etwa 11. Jh.) schließen. Trotz wechselvoller Entwicklung über die Jahrhunderte sowie mehrerer Zäsuren durch Brände im 17. Jh. konnte Kaulsdorf durch heute noch vorhandene Bebauung überwiegend des späten 19. Jahrhunderts und der Jahrhundertwende seinen ursprünglichen städtebaulichen Charakter weitestgehend erhalten.

Die Dorfstraße bildet den Kern des ehemaligen Dorfes, das in seinem allgemeinen Zustand gut erhalten ist, in den letzten Jahrzehnten unter Berücksichtigung der historischen Bebauung weiterentwickelt wurde und nach wie vor einen dörflich-ländlichen Eindruck vermittelt. Die Dorfkirche, ein im Kern spätromanisch-frühgotischer Bau, bildet den Mittelpunkt der Anlage. Auch von der Dorfsilhouette her gesehen ist sie der Mittelpunkt, da die Kirche auf einer leichten Anhöhe steht und von keinem der übrigen Bauten überragt wird. Allerdings steigt das Gelände von der Dorfstraße bis zum Planbereich um ca. 4,0 bis 5,0 m an, was die Fernwirkung der Dorfkirche von dieser Seite gesehen schmälert.

### *2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse*

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Waplitzer Straße 11A (Flurstück 298, Flur 2 der Gemarkung Kaulsdorf). Das Grundstück hat eine Größe von ca. 9.500 m<sup>2</sup> und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Übersicht: Lage des Planbereichs, M 1:5.000

### *2.3 Städtebauliche Situation und Bestand*

Der Planbereich befindet sich größtenteils im Inneren einer Fläche, die durch die Dorfstraße, die Straße Alt-Kaulsdorf, die Waplitzer Straße und die Brodauer Straße begrenzt wird.

Die städtebaulich prägende Umgebung ist dabei sehr unterschiedlich:

Entlang der Dorfstraße befindet sich der historische Dorfkern von Kaulsdorf, entlang der Straße Alt-Kaulsdorf befindet sich eine heterogene Bebauung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt wird. Entlang der Waplitzer und der Brodauer Straße befinden sich vor allem reine Wohnbauten unterschiedlicher Bauepochen. Der Innenbereich selbst ist durch private Freiflächennutzungen

mitsamt einem unregelmäßig verteilten Baumbestand geprägt. Insbesondere durch die steigende Höhenentwicklung von der Dorfstraße in Richtung Planbereich ergeben sich zahlreiche Blicke von der Dorfstraße in den Innenbereich, insbesondere auf die dort wachsenden Bäume.

Der Planbereich wird über die Waplitzer Straße erschlossen und grenzt an die nordöstlich gelegene Franz-Carl-Achard-Grundschule. Er wird als ungedeckte Sport- und Spielfläche durch die Franz-Carl-Achard-Grundschule genutzt. Im Westen ist der Planbereich größtenteils durch einen ca. 7,0 m breiten Grün- und Pflanzstreifen gefasst. Im nördlichen Teil des Planbereichs befinden sich als prägende Elemente neben dem Grün- und Pflanzstreifen ein Fußballkleinfeld, eine Wiese, ein Sandkasten, eine Sitzecke mit Baumgruppe und ein kleines Basketballfeld.

Im südlichen Teil des Planbereichs befinden sich Kinderspielgeräte. Der südliche Teil ist durchgehend mit Bäumen bepflanzt, im nördlichen Bereich befindet sich, zusätzlich zu den einfassenden Streifen, die Baumgruppe an der Sitzecke sowie Baumpflanzungen an den Rändern des Fußballkleinfelds.

Bei allen Bäumen im Planbereich handelt es sich um standortgerechte Laubbäume diverser Arten. Die östlich, nördlich und westlich an den Planbereich angrenzenden Grundstücke sind wohngebietstypisch bebaut. Südlich befinden sich private Gartenanlagen.

#### *2.4 Geltendes Planungsrecht*

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-32a als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schulsport“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen.

Entlang der östlichen und westlichen Ränder der Fläche für den Gemeinbedarf befinden sich Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese sollen den stark durchgrünten Gebietscharakter im Sinne des dörflichen Weichbildes erhalten und weiterentwickeln.

Die östliche Fläche ist hierbei mit einer Breite von 8,0 m durch Maßangabe bestimmt, die westliche Fläche hat eine zeichnerisch bestimmte Breite von ca. 6,0 m. Die Flächen sind innerhalb ihrer Umgrenzungen dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

#### *2.5 Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Planbereichs ist ausschließlich über die Waplitzer Straße möglich. Hier befindet sich bereits eine Ein- und Ausfahrt an der nordöstlichen Ecke des Planbereichs, die im Zuge der Planverwirklichung auszubauen ist. Die maximal mögliche Ausbaubreite der Ein- und Ausfahrt beträgt aufgrund der Grundstückszuschnitte ca. 6,5 m. Diese Breite ist ausreichend und ermöglicht jeden Begegnungsfall gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen<sup>1</sup>. Es wird, auch

---

<sup>1</sup> RAST06, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln

aufgrund der zahlreichen Fußgängerverkehre, eine verkehrsberuhigte Erschließung im Mischprinzip empfohlen.

## *2.6 Technische Infrastruktur*

Im Plangebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Es gelten die Richtlinien zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben.

Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für Regenwasser gilt das sog. Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Einleitung notwendig.

Das Gelände liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind einzuhalten.

Eine Versorgung des Plangebietes durch Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Die Zuständigkeit liegt bei der Betreiberin bzw. dem Betreiber.

## *2.7 Denkmalschutz*

Der Planbereich befindet sich im Grüngürtel, ehemaliges Weichbild des denkmalgeschützten Ensembles „Angerdorf Kaulsdorf“, und ist somit den Kriterien des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (DSchG Bln) vom 24.04.1995 unterstellt.

Seitens des Landesdenkmalamts bestanden gegenüber der Planung massive Bedenken, nachdem zusätzlich zur ursprünglichen Turnhallenplanung ein Schulergänzungsbau in die Planung integriert wurde, da die geplante Bebauung dem Denkmalensemble nur schwer gerecht wird. Die geplante Neubebauung im denkmalgeschützten Ensemble erfordert äußerste Sensibilität und ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. Es ist unbedingt sicherzustellen, dass aus der Planverwirklichung keine Folgeansprüche an anderer Stelle im Grüngürtel des Ensembles entstehen. Die Bebauung muss in jedem Fall auf den traditionellen Charakter des Ortes eingehen und diesen wahren. Es ist aus Sicht des Denkmalschutzes darauf zu achten, dass das Bauvorhaben auf den absolut minimalen Bedarf der Schulnutzung und des Vereinssports reduziert wird. Einzuordnende Baukörper sind in Bezug auf die Höhenausdehnung streng an der Nachbarbebauung zu orientieren. Die Relation der Baukörper sollte annähernd an die Umgebung angepasst werden.

Darüber hinaus liegt der Planbereich in einem archäologischen Verdachtsgebiet. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### *3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Der Planbereich befindet sich gemäß der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung des „Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion“ (LEP HR vom 29. April 2019, mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin GVBl. S. 294).

Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die Festsetzung von Baufeldern zur Errichtung einer Turnhalle im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Planungsziel eines Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Landesplanung und ist daher grundsätzlich zulässig.

Die Planungsziele des Bebauungsplans berücksichtigen insofern auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) sowie § 5 (2) LEP HR. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

Die Planung lässt folglich keinen Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennen.

#### *3.2 Flächennutzungsplan (FNP Berlin)*

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis zu 0,8) dar. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ widerspricht den Darstellungen des FNP nicht (vgl. II, 2, S. 13).

#### *3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne*

Das LaPro, Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 29. Juli 1994, einschließlich Artenschutzprogramm, gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Teilprogramme. Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des LaPro einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt. Die Darstellungen in den Änderungen werden im Folgenden für die einzelnen Teilprogramme aufgelistet.

Das Teilprogramm Biotop- und Artenschutz stellt den Planbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dar. Für diesen gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente,
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora,

- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Das Teilprogramm Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den Planbereich als Siedlungsgebiet dar.

Für dieses gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei der Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung. Weiterhin stellt das Teilprogramm Naturhaushalt/Umweltschutz den Planbereich als Vorsorgegebiet Boden und als Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit dar. Im Vorsorgegebiet Boden gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:
- Sicherung der Leistungsfähigkeit durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Bodenschonende Bewirtschaftung.

Für die Darstellung Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktion,
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung,
- Vermeidung von Bodenverdichtung,
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden,
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden.

Das Teilprogramm Landschaftsbild stellt den Planbereich als siedlungsgeprägten Raum in der Unterkategorie Obstbaumsiedlungsbereich dar. Für diesen gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:



- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhle und Frischwiesen,
- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutspark und Dorffriedhöfen,
- Wiederherstellung historischer Alleen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Randstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen,
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

Das Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung stellt den Planbereich innerhalb der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar. Für diese gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum,
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

Die im LaPro dargestellten Maßnahmen sollen jeweils die Entwicklung eines bestimmten Gebietscharakters unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist jedoch weder möglich noch zwingend erforderlich, sondern unterliegt der Abwägung.

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan.

### *3.4 Stadtentwicklungsplanung*

#### **StEP Klima**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0, den der Senat von Berlin am 31.05.2011 beschlossen hat, wurde 2016 durch die Handreichung StEP Klima Konkret fachlich vertieft.

Der StEP Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel dar und verfolgt die Zielsetzung, Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Oberstes Ziel ist es, die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und sie, wo immer möglich, unter folgenden Handlungsfeldern zu verbessern:

- Bioklima im Siedlungsraum (Summe aller Klimafaktoren, die auf den Menschen und andere lebende Organismen einwirken und deren Wohlbefinden und Gesundheit beeinflussen. Neben Hitze und Kälte zählen dazu auch die Luftfeuchtigkeit, die Windverhältnisse und andere Wetterphänomene),
- Grün- und Freiflächen,

- Gewässerqualität,
- Klimaschutz.

Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 in dem Maßnahmenplan Nr. 03 als übrige Siedlungsräume dar. Für diese sind keine besonderen städtebaulichen Maßnahmen vorgesehen.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren) 2030**

Um sowohl die Zentren als auch ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken, hat der Berliner Senat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält rahmensetzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berliner Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

Zu den Aufgaben des StEP Zentren zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

Gemäß der Darstellung des Zentrenkonzepts - Zentrenhierarchie befindet sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches S-Bahnhof Kaulsdorf.

### **Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2030**

Die reale Entwicklung der Einwohnerzahlen der vergangenen Jahre hat die Wachstumsannahmen des "StEP Wohnen 2025" deutlich übertroffen. Das machte es unabdingbar, den StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik anzupassen. Daher wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Stadtentwicklungsplan (StEP Wohnen) erarbeitet, der vom Berliner Senat am 20.08.2019 beschlossen wurde.

Auf folgende Kernaussagen des StEP Wohnen (Seite 6 ff) wird verwiesen:

- Innenentwicklung und moderate Außenentwicklung
  - Die Berliner Stadtentwicklung ist auf verkehrsmindernde Siedlungsstrukturen mit Nutzungsmischung und attraktiven Freiräumen und auf Chancengerechtigkeit, also die Möglichkeit zu sozialer Teilhabe, ausgerichtet.
  - Qualitätvolles Wohnen in der Stadt braucht Mischung, Dichte, Teilhabe.
  - Knapper werdende Potenzialflächen und der Blick auf sparsame Flächeninanspruchnahme und infrastrukturelle Erschließung machen eine effiziente Nutzung der Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte noch bedeutsamer.

Die Kernaussagen des StEP Wohnen 2030 schließen mit acht Leitlinien, von denen u.a. die ersten drei:

- Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten;
- Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen;
- Stadtentwicklung integriert betreiben;

unmittelbar auf die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans übertragbar sind.

### *3.5 Sonstige vom Senat beschlossene Planungen*

#### **Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan**

Die Strategie der Lärmaktionsplanung für Berlin setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung. Aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmemissionen, wie z.B. Fahrbahnsanierung, sollen Vorrang vor passiven Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenstern, haben. Die Verminderung von Lärmimmissionen durch passiven Schallschutz soll angestrebt werden, wenn die aktiven Maßnahmen nicht ausreichen, vor allem zum Schutz der Nachtruhe.

Mit Bezug auf den Lärmaktionsplan für Berlin (informelle Planung) wird das Planungsgebiet als ruhiges Gebiet bezeichnet. Es befindet sich in einer innerstädtischen Randlage, jedoch ohne Zielwert für die Planung. Folglich ergeben sich aus dem Lärmaktionsplan keine direkten Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### *3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen*

#### **Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2018**

Das SIKo untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt (konkrete Versorgungssituation vgl. unter Pkt. 4).

#### **Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Der Planbereich ist vollständig vom Bebauungsplan XXIII-32a umschlossen. Dieser trat nach Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 57. Jahrgang Nr. 54, vom 22. Dezember 2001, S. 699, am 23. Dezember 2001 in Kraft. Er weist auf den nördlich, östlich und westlich an den Planbereich grenzenden Flächen allgemeine Wohngebiete aus. Diese setzten als Maß der baulichen Nutzung folgende Obergrenzen fest:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 (nördlich und östlich) sowie 0,3 (westlich), Geschossflächenzahlen (GFZ) 0,4 (nördlich und östlich) sowie 0,6 (westlich), zwei Vollgeschosse (alle angrenzenden allgemeinen Wohngebiete).

Die Baugrenzen des nördlich gelegenen und die Baugrenzen des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets reichen jeweils bis an die Grundstücksgrenze zum Planbereich heran. Die Baugrenze

des östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets befindet sich in einem Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze mit dem Planbereich. An der nordöstlichen Ecke des Planbereichs grenzt die Straßenverkehrsfläche der Waplitzer Straße mit einer Breite von ca. 6,5 m an den Planbereich. Südlich des Planbereichs setzt der Bebauungsplan XXIII-32a private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ fest.

#### 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Zu Beginn der Planungsüberlegungen stand die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sporthalle, wenn möglich mit Vereinssportnutzung, im Vordergrund, da der ursprünglich festgesetzte Bebauungsplan XXIII-32a nur die Sicherung einer ungedeckten Sportfläche ohne bauliche Anlagen ermöglichte. Entsprechend dem Richtwert der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie ist eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen (Zweifeldturnhalle) erforderlich, zumal die Franz-Carl-Achard-Grundschule als Profil einen sportbetonten Zug aufweist. Entsprechend wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt und eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Verträglichkeit der Nutzung der Sporthalle unter bestimmten Bedingungen auch für den Vereinssport nachweist.

Zwischenzeitlich hat sich allerdings aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen eine Anpassung der Schülerprognose für Marzahn-Hellersdorf ergeben. Seitens der Schulverwaltung und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird eine Erhöhung der Zügigkeit der Franz-Carl-Achard-Grundschule für unabdingbar gehalten.

Für die Franz-Carl-Achard-Grundschule ist derzeit eine 2-Zügigkeit (entspricht 288 Schülerinnen und Schüler) laut Musterraumprogramm gegeben. Auf Grund der im Einzugsgebiet lebenden Grundschülerinnen und Grundschüler muss die Schule den Schulalltag seit Jahren mit einer weitaus höheren Anzahl an Schülerinnen und Schülern im Gebäude bewältigen.

Die folgende Tabelle zeigt die aktuell prognostizierten Bedarfszahlen auf der Grundlage der kleinteiligen Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Bezirksregion Kaulsdorf.

	31.12.2019	2020	2025	2030
Kinder 6 bis unter 12 Jahre	1135	1208	1307	1377
davon Schüler 90 %	1022	1087	1176	1239
Bedarf Grundschulzüge	7,1	7,5	8,2	8,6
Kapazität vorhanden	6,0	6,0	6,5	6,5

Die für Ende 2019 angegebene Kapazität von 6,0 Zügen setzt sich zusammen aus den bestehenden 3,0 Zügen der Ulmen-Grundschule, 2,0 Zügen der Franz-Carl-Achard-Grundschule und 1,0 Zug

aus dem Ende 2019 bereits fertiggestellten mobilen Ersatzbau im Plangebiet XXIII-32a-1. Weitere 0,5 Züge stehen nach Umbau/Sanierung der Franz-Carl-Achard-Grundschule ab 2025 zur Verfügung.

Die vorliegende Planung zur Erweiterung des Raumangebots unmittelbar nahe der Franz-Carl-Achard-Grundschule ist unumgänglich. In unmittelbarer Nähe sind keine geeigneten Standorte zur Errichtung eines Ergänzungsbaus oder einer Sporthalle vorhanden. Das Schulgelände der Franz-Carl-Achard-Grundschule selbst ist zu klein, als dass ein Ergänzungsbau oder die Sporthalle auf dem Schulgelände realisiert werden könnten.

Trotz der geplanten langfristigen Erweiterung wird deutlich, dass im Prognosezeitraum bis 2030 für die Bezirksregion Kaulsdorf auch zukünftig immer noch ein Defizit an Grundschulkapazitäten von 2,1 Zügen besteht. Diese verbleibende Differenz muss in den Nachbarregionen Hellersdorf-Ost, Mahlsdorf und Biesdorf abgedeckt werden.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus für den Schulunterricht und einer Zweifeldturnhalle für Schul- und Vereinssport im Planbereich geschaffen werden. Im Sinne der Sicherung der gesetzlich geregelten Grundschulversorgung ist dafür die Ausweisung bebaubarer Grundstücksflächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ vorgesehen.

### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP Berlin)**

Der FNP Berlin stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W3 dar. Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP kann aufgrund der lokalen Bedeutung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ eine solche Fläche jederzeit aus Bauflächen des FNP Berlin entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist dementsprechend aus dem FNP Berlin entwickelbar.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### *3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“*

Im Sinne der oben dargestellten langfristigen Prognose dient die Sicherung und Entwicklung des Grundschulstandorts vor allem den Belangen des Bildungswesens, der bedarfsgerechten Versorgung und damit auch den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen innerhalb des Einzugsbereichs der Grundschule. Damit wird der Standort langfristig entsprechend dem bezirklichen Infrastrukturkonzept planungsrechtlich gesichert.

Mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird auch der Schulsport erfasst. Somit dient diese Festsetzung auch der Sicherung der bestehenden Nutzung durch schulsportliche Nutzungen.

In Berlin werden Anlagen für schulischen Gemeinbedarf grundsätzlich auch für außerschulische Sport- und Spielzwecke zur Verfügung gestellt. Diese Doppelnutzung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 hier jedoch nur für die Sporthalle gesichert:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausschließlich für die Sporthalle eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“

Eine solche Nutzung ist in Anbetracht der Unterversorgung mit gedeckten Sportanlagen im dringenden Interesse der Belange des Sports.

In Übereinstimmung mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die bereits aufgrund des geringen Angebotes an Freiflächen in ihren Berechnungen ausschließlich für die Sporthalle von einer außerschulischen Vereinsnutzung ausgeht, wird diese Beschränkung in der Festsetzung entsprechend vorgenommen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Spannungsfeld zwischen den baulichen Dichten der Umgebung mit der stadtbildlich, denkmalpflegerisch und landschaftlich sensiblen Lage des Planbereichs einerseits und den dringenden Bedarfen der Schulentwicklungsplanung andererseits. Die angedachte und erforderliche Planung im Sinne der gesicherten Grundschulversorgung soll unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und wirtschaftlicher Belange umgesetzt werden, auch wenn mit der Einordnung der Baukörper in das Weichbild des Dorfes Kaulsdorf eingegriffen wird. Die Planung steht in engem Zusammenhang mit dem unmittelbar benachbarten Standort der Franz-Carl-Achard-Grundschule, deren Umbau und Sanierung kurzfristig erforderlich sind. Mit der Planung kann der Schulbetrieb einschließlich einer qualitätvollen Sportnutzung an diesem Standort weiterhin ermöglicht und perspektivisch erweitert werden.

Durch den Bau der MEB und der Sporthalle werden auf einer bisher baulich ungenutzten landeseigenen Fläche erhebliche Kapazitäten für die Absicherung der Grundschul- und Sportversorgung im Ortsteil Kaulsdorf geschaffen.

Das überwiegende öffentliche Interesse, die Versorgung mit der erforderlichen Infrastruktur, verlangt den Bau der Zweifeldturnhalle und die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus (MEB).

Im Ergebnis der Abwägung zwischen den oben genannten Belangen werden im Planbereich zahlreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung auf den für die geplante Nutzung unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt, um das prägende Weichbild so weit wie möglich zu erhalten. Unter Berücksichtigung der geplanten Funktion sind jedoch größere Baukörper erforderlich, die an dieser Stelle jedoch eine punktuelle Beeinträchtigung nach sich ziehen. Angenommen wird dabei eine Zweifeldturnhalle, die den

Anforderungen des „Planungshandbuch Schulsporthallen“<sup>2</sup> entspricht. Hierzu gehören u.a. eine lichte Innenhöhe von 7,0 m im Hallenbereich sowie ein 22,0 m breiter und 44,0 m langer, teilbarer Spielfeldbereich in der Halle. Weiterhin wird die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus (MEB) im Planbereich vorgesehen.

Die vorhandene städtebauliche Besonderheit des Gebietes mit den historisch gewachsenen Strukturen im Bestand erfordert ebenfalls eine strenge Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Auch wenn die geplanten Bauvorhaben in das Weichbild des Dorfes hineingebaut werden, soll so eine weitest gehende Anpassung gegenüber den Bestandshöhen gewährleistet werden.

Zum anderen werden aufgrund der eng an den Planbereich anschließenden Wohnbebauung im Norden im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen. Im Randbereich zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung wurde deshalb eine Höhe von 55 m über NHN festgesetzt, um die Gebäudehöhe des Wohnhauses nicht zu überschreiten. Die Höhe der geplanten, nicht unmittelbar an die Wohnbebauung grenzenden, baulichen Anlagen soll planungsrechtlich im Sinne der geplanten Funktion mit 61 m über NHN gesichert werden, auch wenn die Höhen der Bestandsgebäude damit leicht überschritten sind. Die Differenz zwischen den festgesetzten Höhen wird durch das nach Süden abfallende Geländeniveau relativiert.

Die festgesetzte maximale GRZ von 0,3 ermöglicht den Bau des MEB und der Zweifeldturnhalle und entspricht gleichzeitig der Obergrenze des westlich an den Planbereich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets.

Die zulässige 50-prozentige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO soll dabei keinesfalls eingeschränkt werden, da vielfältige Funktionsflächen im Außenbereich der Sportnutzung zu erwarten sind.

### *3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

In Anbetracht der Bauweise der Umgebung wird auch im Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Sporthalle und der Ergänzungsbau als Einzelbaukörper errichtet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen verortet und ist zur Waplitzer Straße hin orientiert. Dadurch ergeben sich kurze Erschließungswege sowie ein Anknüpfen an den vorhandenen baulichen Bestand entlang der Waplitzer Straße bzw. an die sich dort nach geltendem Planungsrecht ergebenden Baupotentiale. Mit der gewählten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden der westliche und der südliche Bereich des Plangebiets auch zukünftig von baulichen Anlagen freigehalten, so dass sich insbesondere nach Süden, im Zusammenhang mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen, ein weicher Anschluss an die sich dort befindenden privaten Gartenanlagen ergibt. Unter Berücksichtigung dieser Zielstellungen

sollen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. 1).

### *3.3 Immissionsschutz*

Um den schalltechnischen Auswirkungen der Zweifeldturnhalle auf die umgebenden Nutzungen zu überprüfen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH Berlin erstellt. In dieser Untersuchung wurden die durch die Schallimmission der Anlage verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt. Die bauplanungsrechtlich festsetzbaren Empfehlungen dieser Untersuchung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 4) und dienen der Verträglichkeit der Hallennutzung durch Vereinssport mit den Wohnnutzungen der Umgebung. Eine Kurzfassung dieser Untersuchung findet sich unter III.1 der vorliegenden Begründung.

### *3.4 Grünordnerische Festsetzungen*

Die Flächen zum Anpflanzen waren in größtenteils ähnlichem Zuschnitt bereits Bestandteil des Bebauungsplanes XXIII-32a. Diese dienen dem Erhalt und der Entwicklung der Prägung des Gebiets durch stark durchgrünte Flächen.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung und der Erhalt dieser Struktur. In Umsetzung dieser Zielstellung soll die Textliche Festsetzung Nr. 3 gelten:

„Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Flächen zum Anpflanzen dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Damit die Bepflanzung durch standortgerechte, heimische Arten erfolgt, ist für die Pflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen eine Pflanzliste Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### *3.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange*

In die Abwägung eingestellt sind die Belange des Bildungswesens und des Sports (die beide der unmittelbare Anlass für die Planung sind) sowie die Wohnbedürfnisse. Darüber hinaus entspricht die Planung dem Ziel der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB: Sie dient der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines bestehenden, integrierten Schulstandorts, der eine wichtige Funktion für die Wohnbedürfnisse der Familien in den bestehenden Wohngebieten erfüllt. Demgegenüber abzuwägen bzw. so weit wie möglich zu berücksichtigen sind vor allem die Belange des Denkmalschutzes und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, besonders im Bereich des Immissionsschutzes, sowie die Belange des Umweltschutzes.

Die jetzt geplante Überbauung des Grundstückes beeinträchtigt den Denkmalwert „Weichbild der Dorflage Kaulsdorf“, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung von



bisher unbebauten freien Flächen des ehemaligen Dorfgangers Kaulsdorf geschaffen werden sollen. Gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin können denkmalfachliche Bedenken nur zurückgestellt werden, wenn ein übergeordnetes öffentliches Interesse am Vorhaben vorliegt, was hier der Fall ist. Insofern können die Belange des Denkmalschutzes in diesem Bebauungsplan nicht vollumfänglich berücksichtigt werden, dafür ist der öffentliche Belang der Errichtung der für die schulische Bildung und des Sports erforderlichen baulichen Anlagen zu gewichtig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur höhenmäßigen Einordnung der geplanten baulichen Anlagen werden dennoch Belange des Denkmalschutzes in der Planung berücksichtigt. Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich den Bestandsbauten weitestmöglich unterordnen. Zusätzlichen visuellen Schutz des Dorfgangers vor den geplanten Gebäuden bietet die umlaufende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird aufgrund des nachgewiesenen dringenden Bedarfs an Unterrichtsräumen sowie an gedeckten Sportanlagen für den Schul- und den Vereinssport (vgl. SIKo) am Planungsziel festgehalten. Jedoch werden die Belange des Immissionsschutzes und der Umwelt in den Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit dies wirtschaftlich darstellbar ist, berücksichtigt.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a, Absatz 2, Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aufgrund des angewandten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind demnach keine Eingriffe im Bebauungsplan zu bewältigen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich lokale Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Bodenversiegelungen. Durch die enge Begrenzung des Baufensters im nordöstlichen Planbereich und die Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen wird jedoch Sorge dafür getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die Eingriffe auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planaufstellung mit dem Ziel der Errichtung eines MEB sowie einer Zweifeldsporthalle ergibt sich aus der erforderlichen langfristigen Sicherung des Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind durch die Planung – generell betrachtet – evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenentwicklung gegeben (Innen- vor Außenentwicklung).

Durch die Festsetzung eines Baufensters und die Grünfestsetzungen wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die notwendigen Eingriffe auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben.

### **Artenschutz**

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan bezüglich des erfassten bzw. vermuteten Artenspektrums keine wesentliche Beeinträchtigung auf geschützte Arten erzeugt.

Im Rahmen eines Ortstermines mit dem zuständigen Fachamt wurden im Vorhabengebiet keine gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer geschützten Lebensstätten festgestellt.

Bezüglich der vorgefundenen Flora weist das Untersuchungsgebiet keine Strukturen auf, die auf Vorkommen besonders geschützter Arten schließen lassen. Neben der nur sehr mäßig ausgebildeten Strauchschicht ist dies der intensiven Nutzung durch Sport und Spiel geschuldet.

Auf eine gesonderte faunistisch-floristische Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder ggf. die nötigen Befreiungen einzuholen.

Im Plangebiet vorhandener geschützter Baumbestand unterliegt den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung.

### **Regenwasser**

Unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen ist grundsätzlich eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Da eine vollständige Versickerung des Regenwassers aufgrund der im Bereich des Barnimhanges begrenzt sickerfähigen Böden und in Anbetracht der geplanten baulichen Nutzung voraussichtlich nicht möglich sein wird, sind neben einer bereits hergestellten Mulde südlich des Schulgebäudes weitere Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, da die hydraulische Leistungsfähigkeit der infrage kommenden Vorflutgewässer Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist.

Nach aktueller Aussage des bezirklichen Hochbauamtes wird die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet in der Freianlagenplanung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, voll umfänglich berücksichtigt.

Aufgrund der Vielzahl denkbarer Kombinationen von technischen Lösungen zur Regenwasserverbringung in Hoch- und Tiefbau ist jedoch eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Auch wird auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Regenwasser insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorkommenden Geländebewegung verwiesen.

### **Schallemissionen**

In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wurden die durch die Schallemission der Zweifeldturnhalle verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt, gemäß geltendem Regelwerk beurteilt und aus den Ergebnissen erforderliche Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Die Ermittlung und Beurteilung der auf dem Anlagengelände, in der Sporthalle und auf den Außenanlagen verursachten Geräuschimmissionen erfolgte gemäß 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Da die tatsächliche Nutzung der Turnhalle noch nicht feststeht und auch kein Belegungsplan vorliegt, wird von einer Belegung mit den geräuschintensivsten Belegungskombinationen ausgegangen.

Für Wochentage wird deshalb von folgender Belegung ausgegangen:

16.00 - 20.00 Uhr Fußball,

20.00 - 22.00 Uhr Gymnastik und Tanz mit Benutzung der elektroakustischen Anlage.

An den Wochenenden wird davon ausgegangen, dass zwei Trainingseinheiten mit Benutzung der elektroakustischen Anlage stattfinden und andere Trainingseinheiten mit Volleyball belegt sind. Weitere Sportarten, darunter Judo, Karate und Qwan ki do werden gleiche oder geringere Pegel verursachen. Die Reihenfolge wurde so gewählt, dass die lautesten Sportarten in der Ruhezeit liegen, womit der ungünstigste Fall abgebildet ist. Es wird davon ausgegangen, dass maximal 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer je Trainingszeit die gesamte Halle benutzen. Mit diesen Annahmen ergeben sich Richtwertüberschreitungen, wenn die Fenster der Turnhalle in Kippstellung geöffnet sind.

Daraus folgt, dass die Fenster geschlossen gehalten werden müssen und die Belüftung durch eine Klimaanlage gewährleistet werden muss. Es ist darauf zu achten, dass die Turnhalle mindestens folgende Schalldämmwerte aufweist:

- Fenster 35 dB (entspricht Schallschutzklasse 3),
- Fassaden 40 dB,
- Dach 35 dB.

In der Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer das Gelände bis 22.00 Uhr zu verlassen haben. Verhaltensbedingte Geräusche auf dem Anlagengelände nach 22.00 Uhr würden zu Richtwertüberschreitungen führen. Der Vereinssport muss deshalb um 21.30 Uhr beendet sein, um ausreichend Zeit zum Verlassen des Geländes zu gewähren.

Mit diesen Ergebnissen kann der Vereinssport in der Zweifeldturnhalle gemäß der schalltechnischen Untersuchung als nachbarschaftsverträglich angesehen werden. Die bebauungsplanrelevanten Empfehlungen der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan XXIII-32a-1 (textliche Festsetzung Nr. 4) aufgenommen. Die Empfehlungen zur Hallenbelegung sind in nachfolgenden Verfahren umzusetzen.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung Nr. 14-049 der KSZ Ingenieurbüro, Berlin, vom 13.04.2015

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Abgeleitet aus dem sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirks ist zur Versorgung von Kaulsdorf das Potenzial an Grundschulplätzen zu erhöhen. Der Bebauungsplan XXIII-32a-1 gewährleistet die planungsrechtliche Sicherung für eine Erweiterung des Grundschulstandortes Achard-Grundschule von derzeit 2,0 auf 3,5 Züge einschließlich der Schulsportversorgung.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen geleistet.

Gleichzeitig trägt die Freizeitnutzung der Sporthalle durch die Bereitstellung von Bewegungsräumen in Wohnortnähe zu einem qualitätvollen Wohnen bei. Bedingt durch die sich aus dem Freizeitsport ggf. ergebenden Lärmbelastungen wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

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

Das den Planbereich bildende Grundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der bereits fertiggestellte Schulergänzungsbau wurde durch die Senatsverwaltung für Bildung finanziert.

Der Bau der Zweifeldturnhalle wurde durch die zuständige Fachabteilung in die bezirkliche Investitionsplanung eingestellt. Weitere Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung liegen nicht vor.

## **IV. Verfahren**

### **1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), wird zum vorliegenden Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der o.g. Bebauungsplan erfüllt die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen: Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer öffentlichen Einrichtung unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und ökologischen Strukturen ermöglicht. Dies ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 9.500 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche der geplanten Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt maximal ca. 2.850 m<sup>2</sup>. Damit wird der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Zulässigkeitsbereich von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Es besteht ein enger räumlicher Zusammenhang zum Bebauungsplan XXIII-32a, aus dem der vorliegende Bebauungsplan XXIII-32a-1 hervorgegangen ist, sowie zu den anderen Bebauungsplänen XXIII-32b, c und d, die wiederum als Teilbebauungspläne des ursprünglichen

Bebauungsplanes XXIII-32 für das Dorf Kaulsdorf fungieren. Ein zeitlicher Zusammenhang ist jedoch generell auszuschließen, da die Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanes ca. 14 Jahre nach Festsetzung der Teilbebauungspläne XXIII-32a bis XXIII-32d erfolgte. Somit liegt auch kein sachlicher Zusammenhang vor, da das Änderungsverfahren aufgrund geänderter sachlicher Rahmenbedingungen erfolgt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Ausgleichspflicht gilt daher gesetzlich nicht als geboten. Dies wird begründet mit der Nutzung von erschlossenen Flächen im Innenbereich und der damit im Zusammenhang stehenden Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Der Bebauungsplan liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete). Die mit der Durchführung der Planung zu erwartenden Bauvorhaben unterliegen diesbezüglich nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Das Verfahren wird damit nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt. Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden dennoch in das Verfahren eingestellt.

## **2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 21. Juli 2014 ist der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-32a mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 5 AGBauGB zugesandt worden. In der Stellungnahme vom 12. August 2014 wurden keine Bedenken geäußert. Allerdings wird aufgrund der Nähe des Planbereichs zur Straße Alt-Kaulsdorf, die eine großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe 1 darstellt, ein dringendes Gesamtinteresse Berlins gemäß § 7 AGBauGB an der Planung festgestellt. Diese Einschätzung wurde nach nochmaliger Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B, mit Schreiben vom 15. Februar 2021 revidiert. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind nicht betroffen. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren neu eingestuft und kann nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB weitergeführt werden.

## **3. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner 162. Sitzung vom 05. Mai 2015 mit BA-Beschluss Nr. 0924/IV die Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 „Sportanlage Franz-Carl-Achard-Grundschule“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13. November 2015 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 46 auf Seite 2474 bekannt gegeben.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 10. Juni 2015 mit Drucksache 1928/VII über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-32a-1 in Kenntnis gesetzt.

#### **4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt. Von der gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB gegebenen Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde Gebrauch gemacht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand hingegen, aufgrund des öffentlichen Interesses an der Zukunft der Franz-Carl-Achard-Grundschule, statt.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 03. Juli 2015 in den Räumen des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf durchgeführt. Während des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich die Bereitstellung der Informationen im Internet.

Im Bebauungsplanverfahren XXIII-32a-1 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 03. Juli 2015 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich die Bereitstellung der Informationen im Internet. Es wurden insgesamt 56 Zugriffe auf diese Informationen gezählt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei schriftliche Äußerungen ein.

#### **Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes informiert, welches in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zweifeldturnhalle innerhalb des Planbereiches für die angrenzende Franz-Carl-Achard-Grundschule besteht.

#### Schwerpunkte:

Vereinssportnutzung

Anregung:

*Die Einsatzfähigkeit der neuen Sporthalle auch außerhalb des Schulsports sollte zwingend ermöglicht werden. Begründet wird dies mit der Unterversorgung des Einzugsgebiets, bei gleichzeitig nicht vorhandenen Alternativstandorten für gedeckte Sportanlagen.*

Die städtebauliche Zulässigkeit von Vereinssport steht nicht im Widerspruch zu den Planungszielen. Entsprechend ist der Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche mit „Sportanlage“ angegeben (im Gegensatz zu dem geltenden Planungsrecht: „Schulsport“).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Nutzung der Zweifeldturnhalle für den Vereinssport begutachtet. Im Ergebnis ist Vereinssport in der zu errichtenden Zweifeldturnhalle grundsätzlich möglich, sofern bestimmte Rahmenbedingungen (Hallennutzungszeit bis 21.30 Uhr, sowie bauliche Maßnahmen an der Halle) eingehalten werden. Damit wird die Nutzung der zu errichtenden Zweifeldturnhalle auch für den Vereinssport planungsrechtlich ermöglicht.

## Naturschutz

### Anregung:

*Da bei dem Neubau der Sporthalle eine größere Fläche versiegelt wird, muss es eine textliche Festsetzung zu Minderungsmaßnahmen geben. Die zu bebauende Fläche befindet sich laut LaPro Naturhaushalt/Umweltschutz im Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung. Es sollte überdacht werden, ob zum Beispiel eine Dachbegrünung umsetzbar wäre, bei der den denkmalpflegerischen Ansprüchen Folge geleistet wird und die Statik der Bauweise ebenso mitgetragen werden kann.*

Eine textliche Festsetzung zu Minderungsmaßnahmen muss es entgegen der geäußerten Ansicht nicht geben, denn gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus war die Fläche auch bereits durch ihre vorhergehende Nutzung anthropogen geprägt. Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planaufstellung ergibt sich aus der Sicherung der Funktionalität des langfristig erforderlichen Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule sowie der Versorgung der Bevölkerung mit gedeckten Sportanlagen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind durch die Planung – generell betrachtet – evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenentwicklung gegeben. Durch die enge Begrenzung des Baufensters im nordöstlichen Planbereich und die Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die Eingriffe auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung und im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin soll zudem die Freiheit für die architektonische Gestaltung nicht durch Festsetzungen zu Dach-, Hof- und Wandbegrünung eingeschränkt werden. Daher wird die angeregte Maßnahme nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahme ist aber auch ohne Festsetzung planungsrechtlich möglich und zulässig.

Nunmehr erfolgten die Konkretisierung der Planinhalte und die Erarbeitung des Entwurfs für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit unter Berücksichtigung der veränderten Anforderungen im Bereich der schulbaulichen Entwicklung.

Die Konkretisierung der Planinhalte betraf insbesondere die Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Auf dem Grundstück Wapplitzer Str. 11A bestand aufgrund der schulischen Rahmenbedingungen und der steigenden Einwohnerprognose für den Bezirk die neue Aufgabenstellung in der Ausweisung bebaubarer Grundstücksflächen für die Errichtung einer Zweifeldturnhalle und eines modularen Ergänzungsbaus.

## **5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Sinne einer zügigen Fortführung des Verfahrens und unter Berücksichtigung des Bedarfs wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB parallel durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Dabei wurden insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 28.10.2016 angeschrieben und um eine fachbezogene Stellungnahme gebeten, wobei auf die Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb eines Monats hingewiesen wurde. Es gingen 23 Antworten ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren XXIII-32a-1 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 02. Dezember 2016 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 46 vom 21.10.2016, S. 2904. Darüber hinaus wurden die in unmittelbarer Nachbarschaft des Schulstandorts Wohnenden schriftlich über die öffentliche Auslegung informiert. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 15 schriftliche Äußerungen ein.

## **Auswertung der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf (Stand September 2016) mit Begründung vom Oktober 2016 vorgelegt. Dieser sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Zweifeldturnhalle sowie eines ergänzenden Baus für Unterrichtsräume innerhalb des Planbereiches für die angrenzende Franz-Carl-Achard-Grundschule vor. Auf der Vorhabenebene ist die Errichtung des Baus für zusätzliche Unterrichtsräume zurzeit in Gestalt eines modularen Ergänzungsbaus (MEB) angedacht. Wesentliche Schwerpunkte der Beteiligungen und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren waren:

### Schulische und sportliche Belange

*Es wurde vorgetragen, dass der Nachweis für den Fehlbedarf von 6 Zügen in der gesamten Region Kaulsdorf und Mahlsdorf und der damit verbundenen Erhöhung der Zügigkeit der Franz-Carl-Achard*



*Grundschule von derzeit 2,5 auf 3,5 Züge aus dem Text des Bebauungsplanentwurfes nicht erkennbar und nachvollziehbar ist.*

*Es wurde um konkrete statistische Angaben gebeten. Vermutet wurde, dass möglicherweise die Erfüchtigung mit bis zu 3 Zügen bei der Sanierung der jetzigen Franz-Carl-Achard Grundschule auch für die Zukunft ausreicht.*

*Es wurde ein nachvollziehbarer Nachweis für erforderliche Außensportflächen auf der verbleibenden Freifläche eingefordert, wenn eine Zweifeldsporthalle und ein Ergänzungsbau auf der jetzigen Schulsportfläche errichtet werden. Es sei der Eindruck entstanden, dass die Bebauungen den Schulsport im Freien erheblich einschränken werden. Hier müsste, auch im Interesse der Kinder, noch mal die Größe und Erfordernis des MEBs geprüft werden.*

Auf Grund der vorgetragenen Einwendungen erfolgte nochmals eine Überprüfung der Erforderlichkeit der geplanten Erweiterung. Im Ergebnis ist die langfristige Erforderlichkeit von 3,5 Zügen für die Grundschulversorgung im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf nach nochmaliger Prüfung dringend geboten.

Es wurde nochmals die Erforderlichkeit am Standort untersucht. Für die Franz-Carl-Achard-Grundschule ist mit 24 anrechenbaren Räumen eine 2-Zügigkeit (entspricht 288 Schülerinnen und Schüler) laut Musterraumprogramm gegeben. Auf Grund der im Einzugsgebiet lebenden Grundschülerinnen und Grundschüler muss die Schule seit Jahren mit einer weitaus höheren Anzahl an Schülerinnen und Schülern im Gebäude den Schulalltag bewältigen.

Ein Rückblick auf die Schülerzahlen der letzten fünf Jahre:

Schuljahr	Schüler	Klassen	Resultierende Zügigkeit
2016/2017	336	17	2,8
2015/2016	372	18	3,0
2014/2015	360	17	2,8
2013/2014	339	16	2,6
2012/2013	325	15	2,5

Hier wird deutlich, dass die Anzahl der Schülerinnen und Schüler bereits vor fünf Jahren über 288 lag und seitdem weiter gestiegen ist. Von 2015/2016 zu 2016/2017 gab es einen geringen Rückgang der Schüleranzahl. Grund war hier, dass die Schule im September 2015 temporär geschlossen wurde und der Abriss des Schulgebäudes beabsichtigt war. Eltern der Schulanfänger für das Schuljahr 2016/2017 haben daher Alternativ-Schulplätze unter anderem in anderen Bezirken und bei Privatschulen in Anspruch genommen.

Im Gesamtblick auf die angrenzenden, vollständig ausgelasteten Einzugsbereiche der Ulmen-Grundschule, der Kiekemal-Grundschule und der Friedrich-Schiller-Grundschule wird es auch in den folgenden Schuljahren zu weiteren Engpässen bei der Bereitstellung von Schulplätzen kommen. Eine kurzfristige wie langfristige Entlastung in der Region nördlich der B 1/5 kann nur durch einen

ergänzenden Bau für Unterrichtsräume an der Franz-Carl-Achard-Grundschule erfolgen. Durch die infrastrukturelle Barriere einer vierspurigen Bundesstraße und in Rücksicht auf die Schulwege der Grundschülerinnen und Grundschüler ist eine Entlastung für Kaulsdorf auch mit der Reaktivierung des Standorts Elsenstraße 7-9 nicht gegeben.

Die Region Hellersdorf-Süd, die nördlich angrenzt, besteht aus zwei Einzugsbereichen. Zum einen die Grundschule am Hollerbusch und zum anderen die Grundschule an der Wuhle. Das angrenzende Einzugsgebiet der Grundschule am Hollerbusch kann kurzfristig, unter anderem aus konzeptionellen Aspekten, nicht erweitert werden, da es sich hier um eine Grundschule im gebundenen Ganztags handelt, die bereits 4,5-zügig eingerichtet ist. Der Schulstandort der Grundschule an der Wuhle wurde mit einem MEB in 2017/2018 bereits erweitert und trägt zur Entlastung der Region bei. Jedoch besteht in dieser Region weiterhin ein Fehlbedarf von  $\approx 1,2$  Zügen.

Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung in Kaulsdorf/Mahlsdorf entsprechend der Bevölkerungsprognose 2030 des Landes Berlin sowie des bereits derzeit bestehenden Fehlbedarfes in Hellersdorf-Süd, ist die Erhöhung auf eine 3,5-Zügigkeit an der Franz-Carl-Achard-Grundschule dringend geboten. Um bei einer 3,5-Zügigkeit auch den Bedarf an Flächen für den Sportunterricht abdecken zu können, wäre die Errichtung einer 3-Feld-Sporthalle (27 m x 45 m) wünschenswert. Hier ist jedoch, auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen nur eine 2-Feld-Sporthalle (22 m x 45 m) realisierbar. Das dafür vorgesehene Grundstück Waplitzer Straße 11 befindet sich im Fachvermögen Schule und Sport. Auch wenn die Sportfrei- und Pausenflächen nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, soll unter Berücksichtigung des dringenden öffentlichen Belanges der Grundschulversorgung die Voraussetzung für die Einordnung einer 3,5-zügigen Grundschule weiterverfolgt werden.

#### Denkmalschutz

*Hier wurde vorgetragen, dass der Schulergänzungsbau (MEB) zusätzlich zu der Turnhallenplanung in die Planung integriert wurde. Der damit entstehende Baukörper scheint dem Denkmalensemble nicht mehr gerecht zu werden. Die geplante zu überbauende Fläche verdrängt die Grünfläche des alten Dorfkernes erheblich!*

*Die Gebäudearchitektur der Zweifeldturnhalle und des Ergänzungsbaus (MEB) sollte sich dem Charakter der umliegenden Gebäude (Fassadengestaltung, Dachform, Gebäudehöhe) des denkmalgeschützten Dorf-Ensembles-Kaulsdorf anpassen. Die Zweifeldturnhalle sollte auf Grund der erforderlichen Raumhöhe in den Boden abgesenkt werden. Die angrenzenden Gebäudehöhen und Höhen des Baumbestandes dürfen nicht überschritten werden.*

Unstrittig ist, dass das historische Weichbild des Dorfes Kaulsdorf durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Einordnung eines Schulergänzungsbaus und einer Turnhalle beeinträchtigt wird. Da der Erhalt des Weichbildes und damit der Erhalt des Denkmalwertes, der sich gerade aus dem Erhalt der unbebauten Situation ergibt, ein Grundzug der Planung des Bebauungsplanes XXIII-32a ist, bestand ein planungsrechtliches Erfordernis zur

Änderung dieses Bebauungsplanes. Entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde darf ein Denkmal gemäß § 11 DSchG Bln (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert, ganz oder teilweise beseitigt, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder instandgesetzt und wiederhergestellt werden. Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Die jetzt geplante Überbauung des Grundstückes stört zwar entsprechend der zuständigen Fachabteilung nachhaltig den Denkmalwert. Hier am Standort besteht jedoch das überwiegende öffentliche Interesse der Sicherung der Grundschulversorgung, wie bereits oben beschrieben.

Typologisch ist eine Zweifeldturnhalle kein Bauwerk, das im historischen Weichbild eines Dorfes vorkommt. Von daher ist eine Einpassung des Baukörpers im Sinne des Fortschreibens der bestehenden dörflichen Strukturen durch eine Zweifeldturnhalle nicht leistbar. Um diese Entwicklung dennoch städtebaulich verträglich zu gestalten, sieht der Bebauungsplan eine Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen vor, die die Firsthöhen des unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhauses aufgreift. Auf weitere Festsetzungen verzichtet der Bebauungsplan im Sinne der Verhinderung einer Selbstbindung des Landes Berlin. Die vorgetragenen Hinweise zur denkmalpflegerischen Anpassung werden in die Begründung aufgenommen.

### Naturschutz

*Zusammengefasste Anregungen:*

*Eine Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung stellt eine Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen dar und erfüllt somit die Anforderungen des Teilprogrammes „Naturhaushalt/Umweltschutz“ des Landschaftsprogramms. Dach- und Fassadenbegrünungen sehen wir als wertvolle Bereicherung der Architektur, welche unbedingt notwendig ist, um eine nachhaltige gesunde, umweltfreundliche und lebenswerte Stadt zu erhalten. Wir fordern daher an dieser Stelle ausdrücklich, dass eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt wird und zwar schon alleine, um den behördenverbindlichen Zielen des aktuellen Landschaftsprogramms nicht entgegen zu wirken.*

*Im Planbereich befindet sich eine Vielzahl standortgerechter Laubbäume, allerdings fehlen Informationen zu deren Stammumfang, Höhe und Standorten. Die Bäume sollten im Bebauungsplan gekennzeichnet werden und bei etwaigen Umgestaltungen der Fläche ist die Baumschutzverordnung zu beachten. Außerdem sollten eine professionelle ornithologische Erfassung sowie entsprechende Untersuchungen nach Fledermäusen in den Laubbäumen erfolgen.*

*Des Weiteren wird erwartet:*

- *Boden-, klima-, grundwasserschonende Bauweise.*
- *Eine vogelfreundliche Bauweise (z.B. Verzicht auf großflächig verglaste und/oder -spiegelnde Außenfassaden).*

- *Vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Umwelt auf dem Gelände. Ersatzmaßnahmen müssen gleichartig erfolgen.*
- *Die Förderung von emissionsarmen Heizsystemen ist erforderlich und sollte laut LaPro im B-Plan festgesetzt werden.*

*Für den Sachbereich Artenschutz der obersten Naturschutzbehörde können mangels faunistischer Angaben in den Unterlagen keine konkreten Aussagen getroffen werden. Auch wenn bei einem Bebauungsplan keine gesonderte Umweltprüfung durchzuführen ist, gilt dennoch das besondere Artenschutzrecht. Insbesondere ist hier auf die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 i.V.m. § 44 Absatz 5 BNatSchG hinzuweisen. Es wird gebeten zu prüfen, ob durch die Baufeldfreimachung bzw. den Planvollzug Kollisionen mit den artenschutzrechtlichen Verboten zu befürchten sind.*

*Die 5 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll auch im Norden entlang der Grenze zum Grundstück Waplitzer Straße 12 fortgesetzt werden. Im Zuge dessen sollte das Baufenster nach Süden verschoben werden. Damit kann ein besserer Erhalt der sich am nördlichen Rand des Plangebiets befindenden Eiche erreicht werden, da die jetzige Planung schon während der Bauausführung (Baugrube) in den Kronen- bzw. Wurzelbereich eingreift bzw. schon mit dem Baukörper kollidiert.*

Die Erforderlichkeit für die Planaufstellung ergibt sich aus der erforderlichen Weiterentwicklung des Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind durch die Planung -generell betrachtet- evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenentwicklung, beispielsweise durch Inanspruchnahme des Wuhletals, gegeben. Durch die Begrenzung des Baufensters auf den östlichen Planbereich und die Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen sowie die geringe maximale Grundflächenzahl von 0,3 wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die Beeinträchtigung der vorhandenen Freiräume auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleibt. Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung wird an der Auffassung festgehalten, dass die Freiheit für die architektonische Gestaltung nicht durch Festsetzungen zu Dach-, Hof- und Wandbegrünung eingeschränkt werden soll. Auf diese Festsetzungen verzichtet der Bebauungsplan darüber hinaus im Sinne der Verhinderung einer Selbstbindung des Landes Berlin.

Grundsätzlich gelten aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Baumschutzverordnung gilt unbeschadet vom Bebauungsplan ohnehin und ist entsprechend zu beachten.

Der Vortrag bezüglich der laut Stellungnahme geforderten Bauweise kann nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzung der in der Stellungnahme geforderten Attribute „vogelfreundlich“, „boden-, klima- und grundwasserschonend“ in Bezug auf die Bauweise ist planungsrechtlich nicht

möglich. Vielmehr wird diesem Ziel durch die Festsetzung von Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher sowie durch die Erhaltung möglichst zusammenhängender Freiräume Rechnung getragen.

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über Eingriffe innerhalb von Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach ständiger Rechtsprechung ist der für die Bauleitplanung grundsätzlich erforderliche Bodenbezug bei Festsetzungen zu Heizsystemen nur in besonderen Fällen gegeben. Da ein solcher Fall hier nicht vorliegt, fehlt es an der Ermächtigung zur Festsetzung bestimmter Heizsysteme.

Im Rahmen eines Ortstermines mit der zuständigen Fachabteilung wurden im Vorhabengebiet keine gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer geschützten Lebensstätten festgestellt. Anders als auf dem Luftbild vermutet, weist das Untersuchungsgebiet keine Strukturen auf, die auf Vorkommen besonderer faunistisch besonders geschützter Arten schließen lassen. Neben der nur sehr mäßig ausgebildeten Strauchschicht ist dies der intensiven Nutzung durch Sport und Spiel geschuldet.

Auf eine gesonderte faunistisch-floristische Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln wurden bei der Begehung nicht festgestellt.

Die 5 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auch an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang des Flurstücks Waplitzer Straße 12 festgesetzt, soweit verkehrliche, erschließungstechnische und brandschutztechnische Gründe nicht entgegenstehen. Im Zuge dessen wird auch das Baufenster um einen Meter Richtung Süden verschoben. Von einer noch weiter nach Süden reichenden Verschiebung des Baufensters wird abgesehen, weil die grundsätzliche Anordnung des Baufensters im nordöstlichen Bereich des Plangebiets erfolgt, um eine möglichst große Nähe zum bestehenden Schulstandort zu gewährleisten und um im südlichen Bereich des Plangebiets eine möglichst große Aufenthalts- und Spielfläche herstellen zu können.

### Verkehrliche Belange

*Zusammengefasste Anregungen:*

*Die teilweise Verlagerung des Schulbetriebes in das umgebende Wohn- und Grüngelände schafft veränderte Verkehrsströme, insbesondere in der reinen Anliegerstraße Waplitzer Straße. Die Infrastruktur der Anliegerstraße reicht jetzt schon nicht aus, um die Kinder ordnungsgemäß an der Schule abzusetzen.*

*Notwendig ist eine Lösung für den als Folge des Vorhabens entstehenden zusätzlichen ruhenden Verkehr. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, auf dem Grundstück die Errichtung von Mitarbeitendenstellplätzen planungsrechtlich vorzugeben, da im teilweise beengten angrenzenden öffentlichen Straßenland der Bedarf nicht mehr abgedeckt werden kann.*

Dass durch den Bebauungsplan Verkehrsströme geändert werden, ist korrekt. Allerdings bewegen sich diese Veränderungen nach der gegenwärtigen Einschätzung der unteren Straßenverkehrsbehörde nicht in einem Bereich, der weitergehende verkehrsplanerische Maßnahmen erforderlich macht.

Ob, und falls ja in welchem Umfang, Mitarbeitendenstellplätze innerhalb des Planbereichs geschaffen werden, im Sinne der Verhinderung einer Selbstbindung des Landes Berlin, ist auf der Vorhabenebene zu entscheiden.

### Regenwasserversickerung

*Unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen ist 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, da die hydraulische Leistungsfähigkeit der infrage kommenden Vorflutgewässer Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist.*

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der auf dem Barnim nur begrenzt sickerfähigen Böden und in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung der baulichen Nutzung unter Umständen nicht unproblematisch. Aufgrund der Vielzahl denkbarer Kombinationen von technischen Lösungen zur Regenwasserverbringung in Hoch- und Tiefbau ist jedoch eine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Auch wird auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Regenwasser insbesondere unter Berücksichtigung der hier vorkommenden Geländebewegung verwiesen.

Die Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet wurde in der Freianlagenplanung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, voll umfänglich berücksichtigt.

Die Hinweise zu den baulichen Erfordernissen zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Versorgungsträger wurden zur Kenntnis genommen. Diese werden erst auf der Vorhabenebene zu beachten sein. Ein Hinweis auf die vorgebrachten Hinweise wurde in die Begründung aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu Veränderungen des geschützten Weichbildes des Denkmalensembles des Dorfes Kaulsdorf. Entsprechend den Abstimmungen mit der unteren Denkmalbehörde darf ein Denkmal gemäß § 11 DSchG Bln (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert werden. Die Genehmigung nach Satz 1 ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Die jetzt geplante Überbauung des Grundstückes stört zwar nachhaltig den Denkmalwert des Weichbildes des Dorfes Kaulsdorf als Ensemble. Hier am Standort besteht jedoch das überwiegende öffentliche Interesse der akuten als auch der längerfristigen Sicherung der Grundschulversorgung. Von daher werden die Voraussetzung für eine Genehmigung gemäß § 11 DSchG Bln als gegeben angesehen.

Auch die übrigen vorgebrachten Belange führen nicht zu wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans. Allerdings ist aufgrund der Ergänzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nördlichen Plangebietsgrenze eine beschränkte erneute Einholung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung dieser Beteiligungsschritte erfolgte am 28.03.2017.

## **6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan durch das Deckblatt vom 25.10.2017 geändert. Die Änderung betraf die Einordnung einer drei Meter breiten Pflanzbindung südlich des Grundstückes Waplitzer Straße 12 sowie die südliche Verschiebung des Baufensters um einen Meter.

Die von der Änderung unmittelbar betroffene Eigentümerin des angrenzenden Grundstückes Waplitzer Straße 12 erhielt die Möglichkeit, sich vom 01.11.2017 bis einschließlich 17.11.2017 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ungültig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von dem Antragsteller im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Es gingen keine Äußerungen zu der vorgenommenen Änderung des Bebauungsplanes ein.

## **7. Erneute Änderung eines Planungszieles**

Im November 2018 wurde der Bauantrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, Hochbau, für die Einordnung eines Modularen Ergänzungsbaues (MEB) im Plangebiet bei der Oberen Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die unverzügliche Errichtung des Schulbaues besaß aufgrund des dringenden Bedarfs an Grundschulplätzen im Einzugsbereich Priorität gegenüber der ebenfalls bestehenden Intention, im Plangebiet eine Turnhalle zu errichten.

Aus schulorganisatorischen Gründen sollte der Schulbaukörper in den vorderen (nördlichen) Bereich des Grundstückes gerückt werden, während der zukünftige Turnhallenstandort in den hinteren Grundstücksbereich verlagert wurde. Der Tausch der Standorte hat aufgrund des nach Norden zunehmenden Geländeneiveaus zur Folge, dass die bisherige Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für den MEB (OK 60,5 m über NHN) im Bebauungsplan mit dem aktuellen Bauantrag geringfügig überschritten wurde.

Um eine Genehmigungsfähigkeit des MEB auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB, ggf. bei Vorliegen der Voraussetzung auf der Grundlage der Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 Abs. 1 BauGB und unter Berücksichtigung des Versorgungsanspruches in Berlin als wachsende Stadt herzustellen, war somit erneut eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für den Bereich der südlich der Knotenlinie ausgewiesenen überbaubaren Fläche wurde von 60,5 m ü. NHN auf 61,0 m ü. NHN geändert.

Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Besonderheit des Gebietes mit seinen historisch gewachsenen Strukturen weiterhin grundsätzlich erforderlich. Die Änderung der Höhe bezieht sich auf den Bereich südlich der Knotenlinie. Damit verbleibt nördlich ein erweiterter Grundstücksanteil, der zusätzlich für die Einordnung von Grün- und Nebenanlagen zur Verfügung steht.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung waren Planungsgrundzüge nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Sind danach die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Von dieser Möglichkeit wurde hier Gebrauch gemacht.

Nach Prüfung auf das Vorliegen einer Betroffenheit waren denkmalpflegerische Belange nicht betroffen.

Eine Betroffenheit benachbarter Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer lag infolge der Geringfügigkeit der Änderung ebenfalls nicht vor. Die sich aus dem Gebäude ergebenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Gewährleistung von Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand sind aufgrund des vorhandenen Abstandes durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der Eigentümer der Flächen, das Land Berlin, ist selbst Verursacher der Änderungen im Sinne der Funktionsfähigkeit des Schulstandortes und der dringend notwendigen Schaffung von Schulplätzen unter Berücksichtigung wachsender Schülerzahlen im Ortsteil Kaulsdorf. Es besteht Einvernehmen zu den Änderungen.

Da keine Bürgerinnen und Bürger bzw. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planänderung betroffen sind, war eine Betroffenenbeteiligung nicht erforderlich.

Die Änderung erfolgte durch einen Änderungsvermerk auf dem vorhandenen Deckblatt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurden die formalen Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung auf der planungsrechtlichen Grundlage der Planreifebestätigung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB geschaffen.

## **8. Festsetzung des Bebauungsplanes**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 vom 10. Oktober 2016 mit Deckblatt vom 25. Oktober 2017 einschließlich seiner Begründung und dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde durch das Bezirksamt mit der BA-Vorlage Nr. 1265/V am 17.08.2021 beschlossen.

Nach dem Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes war eine erneute Plankorrektur erforderlich.



Im Zusammenhang mit der vorliegenden Baugenehmigung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. V, Hochbau, für den im Plangebiet vorgesehenen Neubau einer Typensporthalle einschließlich Außensportanlagen bat eine Anwohnerin um eine nochmalige Überprüfung der geplanten Festsetzung der außerschulischen Nutzung der Sportfreiflächen durch Vereine.

Die betreffende textliche Festsetzung Nr. 2 lautet bisher:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Durch die Anwohnerin wurde vorgetragen, dass eine solche Zulässigkeit außerschulischer sportlicher Nutzungen auf den Außensportflächen eine hohe Lärmbelastung in den Abendstunden und an den Wochenenden für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke erwarten lässt.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung dieses Belangs und in Übereinstimmung mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, die bereits in ihren Berechnungen nur von einer außerschulischen Nutzung der Sporthalle durch Vereine ausgeht, ist diese Zweckbestimmung in der textlichen Festsetzung eindeutig und mit ausreichender Bestimmtheit zu benennen.

Die Festsetzung lautet nunmehr:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausschließlich für die Sporthalle eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung sind Planungsgrundzüge nicht berührt. Eine Betroffenheit liegt hier ausschließlich für das Land Berlin als Bauherr sowie für das bezirkliche Schul- und Sportamt als Betreiber vor.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde im Planentwurf konkretisiert. Die Festsetzungsbegründung wurde entsprechend angepasst.

Der Bezirksamtsbeschluss Nr. 1265/V vom 17.08.2021 wurde am 31.08.2021 durch den Bezirksamtsbeschluss Nr. 1480/V aufgehoben. Gleichzeitig wurde dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 einschließlich der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und dem Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Bebauungsplan und der Rechtsverordnung durch Beschluss am 16.09.2021 zugestimmt (Drs.-Nr. 2755/VIII).

## **9. Konstitutiver Beschluss des Bezirksamtes**

Am 01.02.2022 erfolgte durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf der konstitutive Beschluss mit der Vorlage Nr. 0031/VI zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 als Rechtsverordnung.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 18. März 2022, Seite 109.

## V. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 14. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 anzuwenden.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 11190) geändert worden ist