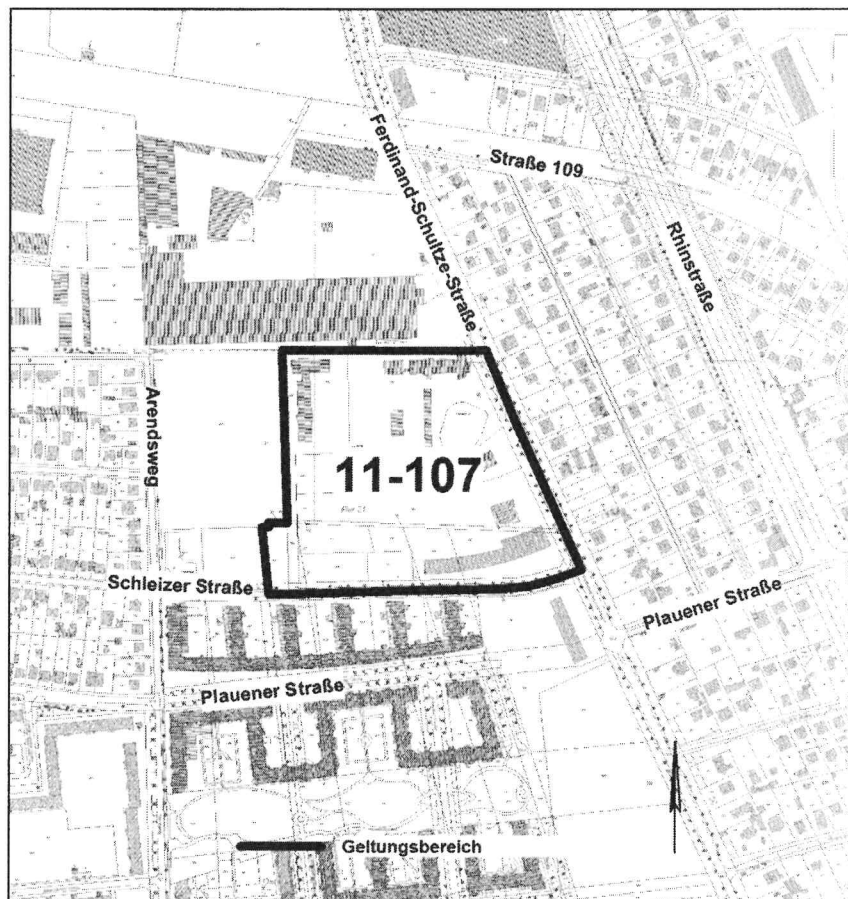


**Zusammenfassende Erklärung  
zum Bebauungsplan 11-107**  
- gemäß § 10a Abs. 1 BauGB -

für die Grundstücke Schleizer Straße 65, 67, 75,  
nördlich Plauener Straße 81 C (Flurstücke 427 und 502)  
und Ferdinand-Schulze-Straße 55, 65 und 71

im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen



umaßstäblich

## I. Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 11-107 dient der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und gedeckte Sportanlage“ und „Kindertagesstätte“ und der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Er soll die folgenden städtebaulichen Ziele im 4,8 ha großen Plangebiet sichern:

- Sicherung der 3 Gewerbegrundstücke durch Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte (Immissionen) mit den angrenzenden Wohnnutzungen,
- Nutzung brachliegender Flächen des Landes Berlin mit leerstehendem Verwaltungsgebäude für eine kurzfristig benötigte 3-zügige Grundschule mit ca. 432 Schüler samt 3-Feldersporthalle und Außenanlagen und eine neue Kindertagesstätte mit 90 Plätzen im Übergang zum westlich gelegenen Wohngebiet,
- Erweiterung und Optimierung des Grundstücks der Grundschule um Stellplatzflächen eines Gewerbegrundstücks, ermöglicht durch eine fast vollständige Kompensation durch Neubau und Umbau der Stellplatzanlage,
- Berücksichtigung von Umweltbelangen u. a. durch die Festsetzung von Dachbegrünung, Pflanzgeboten, ein Regenwasserkonzept für die neu überplante Gemeinbedarfsfläche sowie Regelungen zum Immissionsschutz,
- Sicherung des Kleingewässers Weidenpfuhl, ein geschütztes Biotop, einschließlich umgebender Uferzone und geschützter Baumbestände mit ausreichender Pufferzone gegenüber gewerblicher Bebauung.

## II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Absatz 4 BauGB).

Bezogen auf die untersuchten **Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt / Biotopverbund, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter** wurde auf die Möglichkeit eines vollständigen „Ausgleichs der Eingriffe“ hingewiesen.

Es gibt zwar teilweise eine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum Bestand, diese muss aber nicht naturschutzrechtlich ausgeglichen werden, da diese Bebauung bereits nach § 34 BauGB zulässig ist. Nur eine darüberhinausgehende Bebauung wäre eingriffsrelevant und müsste naturschutzrechtlich kompensiert werden.

**Schutzgut Mensch:** Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen der bereits bestehenden Verkehrsbelastung der Schleizer Straße und der benachbarten gewerblichen Nutzung (hier v. a. Einhaltung der Vorschriften der Baugenehmigung). Die geplanten Nutzungen sind mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar, da im Gewerbegebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Zum **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wurde festgestellt, dass nur wenige Ersatzbaumpflanzungen für geschützte Bäume bzw. für bereits erfolgte Ersatzbaumpflanzungen bei Fällung notwendig werden. Die Ersatzbaumpflanzungen können in vollem Umfang im Plangebiet erbracht werden.

Pflanzgebotsflächen berücksichtigen weitgehend den Bestand.

Die Biotope werden erhalten und die Einleitung von Regenwasser planungsrechtlich für die Schule ermöglicht. Ziel ist der Erhalt der Biotopfunktion und damit des Habitats des geschützten Amphibienbestands.

Bezüglich der geschützten europäischen Arten ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass baubedingte Tötungen durch Bauzeitenregelungen bei Gebäudeabriss und Baumfällungen sowie durch vorherige Besatzkontrolle der relevanten Strukturen vermieden werden können. Durch den Abriss des Gebäudes wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Fledermausarten sowie die im Plangebiet an Gebäuden brütenden Vogelarten erfüllt. Für alle anderen im Plangebiet vorkommenden und untersuchten Fledermausarten und europäischen Vogelarten treten die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht ein. Im Rahmen der Baugenehmigung wird ein Ersatzniststätten-Konzept erarbeitet (Gebäudebrüter und Fledermäuse).

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ergeben sich in Form einer teilweisen Mehrversiegelung durch die geplante Über- bzw. Unterbauung im Rahmen des bereits heute Zulässigen. Es sind keine Böden mit besonderen Anforderungen an den Bodenschutz betroffen.

Bezüglich der **Schutzgüter Wasser, Klima sowie Kultur- und Sachgüter** ergeben sich durch die Planung wenige Beeinträchtigungen, da die die gewerblichen Nutzungen bereits Bestehen.

Nur die Flächen für den Gemeinbedarf (Kita, Grundschule) werden neu geplant.

Der übliche Mindeststandard für Dachbegrünung wird festgesetzt.

Für den Hauptteil der Gemeinbedarfsfläche (91 % der Fläche für den Gemeinbedarf = Grundschule) wurde ein Regenwasser-Konzept mit unterirdischen Rigolen erarbeitet.

Die Machbarkeitsstudie zur Kita weist die Versickerbarkeit des überschüssigen Regenwassers auf dem eigenen Grundstück nach.

Versiegelung und Kosten sparend wird für die Kita und Schule eine gemeinsame Einfahrt geplant (Festsetzungen).

Mögliche Bodendenkmalfunde sind vor allem im Umfeld des Weidenpfuhs zu beachten und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Leitungstrassen der Fernwärme sind beim Baufeld für die Kita in der genauen Lage zu prüfen.

Für Eingriffe in die nicht geschützten Bestandteile des **Naturhaushalts sowie die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild** ist gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit sie bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

**Fazit:** Mit den kompensatorischen Maßnahmen, die schutzgutbezogen dargestellt wurden, können die Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden. Eine funktionelle Gleichwertigkeit ist innerhalb der jeweiligen Komponenten gegeben.

### III. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten käme grundsätzlich die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe oder die Wiedernutzung für die Verwaltung in Betracht.

Eine derartige Planung würde jedoch die Priorität, kurzfristig Kita- und Schulplätze u.a. für das entstehende große Wohngebiet nördlich der Landsberger Allee planerisch zu sichern, missachten und damit den dringend benötigten Wohnungsbau verzögern.

#### **IV. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Während der durchgeführten Beteiligungsverfahren gingen zahlreiche Stellungnahmen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein, die die unterschiedlichsten Aspekte der Planung betrafen. Die Behandlung der einzelnen Stellungnahmen lässt sich den Abwägungstabellen entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind. Im Folgenden werden nur die wesentlichen Anregungen, die für die Abwägungsentscheidung von Bedeutung waren zusammengefasst wiedergegeben:

##### **1. Frühzeitige und erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)**

Die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 21.09.2015 bis einschließlich 21.10.2015 statt. Die Bürger wurden mit Anzeigen am 18.09.2015 in der Berliner Zeitung sowie über den Landespressedienst darüber informiert. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanes im Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Zusätzlich konnte über das Internet in den Bebauungsplan und seine Begründung Einsicht genommen werden.

##### **Auswertung und Ergebnis der Beteiligung 2016:**

Es haben keine Bürger\*Innen während der Auslegung Einsicht in die Planung genommen und es wurden keine mündlichen Anregungen geäußert.

Es wurde eine schriftliche Anregung abgegeben. Durch diese ergab sich nach Abwägung des Bezirksamtes in der Sitzung vom 13.12.2016 keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes.

Nach Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele (Grundschule / Kita) durch Beschluss des Bezirksamtes in seiner Sitzung am 29.08.2017 fand erneut eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.04.2018 bis einschließlich 03.05.2018 statt. Die Bürger wurden mit Anzeigen am 29.03.2018 in der Berliner Zeitung sowie über den Landespressedienst darüber informiert. Die beabsichtigte Planung wurde anhand des Bebauungsplanes im Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Zusätzlich konnte über das Internet in den Bebauungsplan und seine Begründung Einsicht genommen werden.

##### **Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung 2018:**

Es haben keine Bürger\*Innen während dieser Zeit im Fachbereich Stadtplanung Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Im Internet wurde 174 Mal Einsicht genommen. Sechs Stellungnahmen wurden schriftlich abgegeben und abgewogen. Im Ergebnis der Auswertung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Regelungsinhalte des Bebauungsplangentwurfs nicht geändert.

## 2. Frühzeitige und erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2015. Hierdurch wurden sie zur Stellungnahme, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefordert.

### Auswertung und Ergebnis der Beteiligung 2016:

Es wurden 17 schriftliche Anregungen abgegeben. Durch diese ergab sich nach Abwägung des Bezirksamts in der Sitzung vom 13.12.2016 keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Soweit noch aktuell und sinnvoll wurden Anregungen und Hinweise in den neuen Entwurf eingearbeitet.

Nach Änderung des Geltungsbereiches und der Planungsziele (Grundschule / Kita) durch Beschluss des Bezirksamtes in seiner Sitzung am 29.08.2017 fand erneut eine frühzeitige Beteiligung mit Schreiben vom 10.04.2018 statt. Hierdurch wurden sie erneut zur Stellungnahme, insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Belange des Umweltschutzes), aufgefordert.

### Auswertung und Ergebnis der erneuten Beteiligung 2018:

34 Behörden wurden beteiligt. Sechs Behörden äußerten sich nicht. Zehn Behörden hatten keine Anregungen und/oder äußerten ihre Zustimmung. 18 Behörden gaben Stellungnahmen ab.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 11-107. An der Entwicklung des Plangebietes zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und der Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung für eine Kindertagesstätte (Kita) und mit Zweckbestimmung für eine Schule mit gedeckter Sportanlage wurde festgehalten.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Regelungsinhalt des Bebauungsplanvorentwurfs wie folgt geändert:

- Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss wird festgesetzt.
- Eine Dachbegrünung wird für alle Neubauten festgesetzt.
- Eine Fassadenbegrünung wird mit Hinweis auf mögliche Fördergelder in der Begründung empfohlen; entsprechend erfolgt die Empfehlung zu Photovoltaikanlagen auf extensiver Dachbegrünung.
- Eine Aktualisierung des Schallgutachtens wird notwendig aufgrund der Veränderung der Grundstücksflächen zwischen LABO (Zulassungsstelle) und Grundschule.
- Auf eine Lärm-Kontingentierung kann verzichtet werden, da keine der heutigen oder zukünftig absehbaren Nutzungen dies erfordert. Es wird der Empfehlung gefolgt, die Geräuschimmissionen gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm zu begrenzen.

- Die nächtlichen Anlieferungen von PKW auf das DEKRA-Gelände sind nicht genehmigt und müssen möglicherweise verlagert werden. Das zu aktualisierende Schallgutachten trifft dazu Aussagen und gibt Empfehlungen zur Regelung im B-Plan.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 20. Februar 2020 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 11-107 innerhalb eines Monats gebeten. 3 Stellen wurden nach Antwort der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen vom 30.03.20 nachträglich mit E-Mail bzw. Post vom 5. bzw. 7. Mai 2020 beteiligt.

#### Auswertung und Ergebnis der Beteiligung 2020:

Von 39 beteiligten Stellen haben 29 Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

1 Stellungnahme erfolgte zusätzlich vom Bauherrn der Grundschule, der Berliner-Schulbau-Offensive (BSO) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Somit waren insgesamt 30 Stellungnahmen auszuwerten.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten geändert bzw. abgewogen:

- Technische Infrastruktur: Das Regenwasserkonzept ist noch nicht ausgearbeitet. Die textlichen Festsetzungen (TF) 7 und 8 zu Leitungsrechten werden zusammengefasst. Die TF 4 zur Dachbegrünung setzt einen Mindestanteil von 60 % (80 % bei der Kita) fest und eine Mindestsubstratstärke von 8 cm. Richtfunktrassen sind von der Planung nicht betroffen. Die genaue Lage von Leitungen, insbesondere der Fernwärmetrassen ist vor Baubeginn zu erkunden.
- Soziale Infrastruktur: Die Zuordnung von 9 Kita-Plätzen zum B-Plan 11-57a ist rechtlich zulässig.
- Umwelt und Natur: Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung bezüglich Amphibienschutz (Hinweis). TF 2 und TF 3 zum Pflanzgebot der Bäume wird präziser formuliert (Pflanzqualität). Pflanzenauswahl gemäß empfohlener Liste.
- Immissionsschutz: Die TF 10 wird neu als TF 9 an den Berliner Lärmleitfaden angepasst. Insektenfreundliche Lichtquellen werden lediglich empfohlen. TF 11 zur Festsetzung von Spezial-Glasflächen gegen Vogelschlag entfällt. (nur Empfehlung)
- Sonstiges: Überarbeitung der Planzeichnung mit Titel, Lesbarkeit, etc.

### 4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ vom 16. September 2020 lag mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten vom 5. Oktober bis einschließlich 4. November 2020 öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 25. September 2020. Die Öffentlichkeit ist außerdem am 2. Oktober 2020 über eine Anzeige in der Berliner Zeitung davon in Kenntnis gesetzt worden. Des Weiteren ist der Landespressedienst informiert

worden. Die Unterlagen konnten während des Auslegungszeitraums auch im Internet auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin eingesehen werden unter: <http://www.mein.berlin.de>.

#### Auswertung und Ergebnis der Beteiligung November 2020:

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplan-Entwurfs 11-107 liegt eine schriftliche Stellungnahme von einem Bürger vor. Darüber hinaus liegen 5 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) vor. Davon waren 3 Stellungnahmen auszuwerten. Abgewogen wurden folgende Themen.

Kampfmittelabfrage; Parkplatzmangel im Viertel; Dachbegrünung und Photovoltaik; Pflanzgebote-Artenliste; Insektenfreundliche Beleuchtung; Vogelschlag.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen hatte im Ergebnis einen ergänzenden Hinweis zur Kampfmittelabfrage, zum sicheren Schulweg und zur Prüfung der hydrologischen und wasserrechtlichen Voraussetzungen für den Verzicht auf ein Regenwasserkonzept für Teilflächen im Plangebiet im Begründungstext, aber keine Änderungen der Planung zur Folge.

#### 5. Erneute eingeschränkte Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Begründung des Bebauungsplanes 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, wurde nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt. Die Ergänzung betraf die bisher fehlende Ausarbeitung des Regenwasserkonzeptes für das Schulgrundstück. Die Grundzüge der Planung werden von der Ergänzung nicht berührt.

Daher wurden die Stellungnahmen der 4 betroffenen Behörden/TöB nur bezogen auf die Ergänzung mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 per E-Mail erbeten.

#### Zusammenfassung des Regenwasserkonzeptes:

- Für das Schulgrundstück (ca. 91 % der Gemeinbedarfsfläche) wurde ein Regenwasserkonzept von Fachplanern erarbeitet. In diesem Regenwasserkonzept ist die Verwendung eines unterirdischen Retentionsbeckens und einer Pumpstation vorgesehen, mit deren Hilfe Regenwasser mit einer Flussrate von 2 l/s in den R-Kanal übergeben wird. Eine Einleitung in den Weidenpfuhl ist nicht notwendig.
- Für die Kitaplanung (ca. 9 % der Gemeinbedarfsfläche) wurden eine geringe Bebaubarkeit und Versiegelung und eine umfangreichere Dachbegrünung festgesetzt. Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück über eine Mulde wurde in der Machbarkeitsstudie als eine Möglichkeit der Versickerung dargestellt. Dies ist erst im Bauantrag nachzuweisen; für die Kita besteht bereits vom Grundsatz Baurecht nach § 34 BauGB.
- Die drei Gewerbegrundstücke genießen Bestandsschutz. Zusätzliche Bebauung oder eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung werden dort nicht erwartet und werden mit dem B-Plan auch nicht zulässig sein.

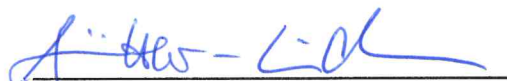
#### Auswertung und Ergebnis der Beteiligung November 2020:

Es waren insgesamt 2 Stellungnahmen) abzuwägen.

Die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zum Regenwasserkonzept hatte im Ergebnis ergänzende Hinweise zur Regenwasserversickerung des Grundstücks der Kita im Begründungstext, aber keine Änderungen der Planung zur Folge.

Aufgestellt: Berlin, den 15. Juli 2021

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



---

Güttler-Lindemann  
Leiter des Stadtentwicklungsamtes