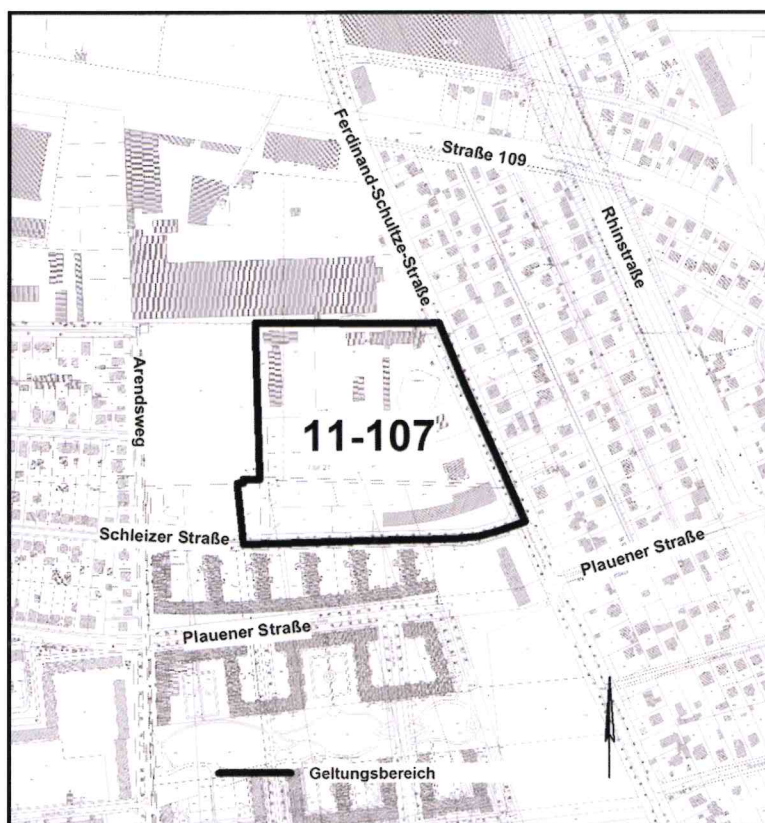


Begründung zum Bebauungsplan 11-107

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

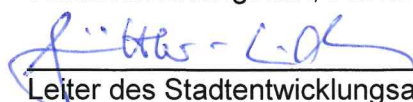
gemäß § 9 Absatz 8 BauGB



Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan **11-107** vom 16.09.2020 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 20.07.21 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes **11-107** als Rechtsverordnung beschlossen. Diese Verordnung ist am 03.9.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 362 verkündet worden.

Berlin, den 10.12.2021

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


Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
I. 1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I. 2.	Beschreibung des Plangebietes	5
I. 2. 1.	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	5
I. 2. 2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
I. 2. 3.	Städtebauliche Situation und Bestand	9
I. 2. 4.	Geltendes Planungsrecht	12
I. 2. 5.	Verkehrerschließung	12
I. 2. 6.	Technische Infrastruktur	15
I. 2. 7.	Denkmalschutz	17
I. 3.	Planerische Ausgangssituation	17
I. 3. 1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
I. 3. 2.	Flächennutzungsplan	18
I. 3. 3.	Landschaftsprogramm (LaPro)	18
I. 3. 4.	Stadtentwicklungsplanungen	19
I. 3. 5.	Bereichsentwicklungsplanung	22
I. 3. 6.	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	22
I. 3. 7.	Angrenzende Bebauungspläne	23
I. 3. 8.	Planfeststellungsverfahren	24
I. 4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	24
II.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB	27
II. 1.	Einleitung	27
II. 1. 1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
II. 1. 2.	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	28
II. 1. 3.	Bedarf an Grund und Boden	28
II. 1. 4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	29
II. 2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	40
II. 2. 1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
II. 2. 2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	51
II. 2. 3.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	65
II. 2. 4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	79
II. 2. 5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
II. 2. 6.	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	86
II. 3.	Zusätzliche Angaben	86
II. 3. 1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	86
II. 3. 2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	87
II. 3. 3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	87

II. 3. 4. Quellenangabe.....	90
III. Planinhalt	93
III. 1. Intention des Planes.....	93
III. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächenutzungsplan	94
III. 3. Wesentlicher Planinhalt	95
III. 3. 1. Art der baulichen Nutzung.....	95
III. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung.....	96
III. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	98
III. 3. 4. Verkehr und Erschließung	99
III. 3. 5. Grünfestsetzungen und Umweltschutz/Artenschutz	103
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans	107
V. Verfahren	109
V. 1. Mitteilung der Planungsabsicht.....	109
V. 2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.....	109
V. 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	109
V. 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	110
V. 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	114
V. 6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und erneute eingeschränkte Beteiligung von 4 betroffenen Behörden bzw. Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.....	121
V. 7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	125
V. 8. Beschluss des Bezirksamts und der Bezirksverordnetenversammlung von Lichtenberg nach der Rechtsprüfung als Voraussetzung zur Festsetzung.	125
Rechtsgrundlagen	127

Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Notwendigkeit ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, ergibt sich im Wesentlichen aus der derzeitigen Planungsunsicherheit und dem Investitionsdruck auf brachliegende bzw. wenig genutzte Grundstücke im Geltungsbereich.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist ein wesentliches Planungsziel die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) direkt südlich angrenzend an ein Gewerbegebiet an der Ferdinand-Schultze-Straße. Damit wird auch der Lage- und Erschließungsgunst in diesem Bereich Rechnung getragen und diese Flächen werden gesichert.

Im Gewerbegebiet befindet sich mit dem Kleingewässer Weidenpfuhl ein geschütztes Biotop, das einschließlich umgebender Uferzone und geschützter Baumbestände im B-Plan mit ausreichender Pufferzone gegenüber gewerblicher Bebauung gesichert werden soll.

Auf Grund der Prognose des Schulamtes für einen steigenden Bedarf an Grundschulplätzen durch den regionalen und überregionalen Zuzug vor allem in geplante Wohnungsbauvorhaben südlich des Plangebietes sowie des zusätzlichen Bedarfes an Schulplätzen für Kinder aus den zwei Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende entsteht der Bedarf für eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur. Daher wird westlich neben der geplanten 3-zügigen Grundschule für ca. 432 Schüler samt 3-Feldersporthalle und Außenanlagen auch eine neue Kindertagesstätte mit 90 Plätzen kurzfristig geplant. Hier wurde eine Erhöhung der ursprünglich geplanten Zahl an Kita-Plätzen von 75 auf 90 durch eine Machbarkeitsstudie geprüft, um auch zusätzlich den Bedarf an Kita-Plätzen von Wohnbauvorhaben gemäß Berliner Modell für den B-Plan 11-57a, „Wandlitzstraße I“ abzudecken.

Daher müssen neben der Sicherung bestehender Gewerbenutzung auch umfangreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs am Übergang zu einem neuen Wohngebiet angelegt werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der aufzeigt, wie im Umfeld die Belange der gewerblichen Wirtschaft gesichert werden können, im Hinblick auf den Schutz von Nutzungseinschränkungen sowie die Bewältigung von Immissionskonflikten.

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für ein größeres Gebiet zwischen Arendsweg westlich, Schleizer Straße südlich und Ferdinand-Schulze-Straße östlich dar. Stadtplanerisches Ziel ist die Neuordnung des Gebietes im Übergang gewerblicher Flächen zu Wohnnutzungen mit Flächen für den Gemeinbedarf.

Der B-Plan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die direkt angrenzende Wohnnutzung am Arendsweg und in der Schleizer Straße 63 A-D (zwei Geschosswohnungsgebäude im Bau, Stand November 2020) zu sichern.

Der B-Plan 11-107 befand sich mit etwas kleinerem Geltungsbereich und Planungsziel nur für ein eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Schulstandort einschließlich Sporthalle und ohne Kita seit 2015 im Verfahren.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flurstücke 387 und 407 (heute Grundstück Schleizer Straße 65) mit ca. 1.300 qm für die geplante Kita wurden eine Geltungsbereichsänderung und eine Änderung des Planungsziels erforderlich. Die Ergebnisse aus der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange von 2015 wurden im Entwurf, soweit noch gültig, berücksichtigt.

Die Ergebnisse aller hier aufgeführten Gutachten und Abstimmungsvermerke wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt:

2017 wurden drei Gutachten zu Altlasten, Schall und einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Umweltbericht beauftragt.

Verdacht auf Kampfmittel: Es besteht in Vorbereitung einer Bebauung für Bauvorhaben im Plangebiet die Notwendigkeit zu prüfen, ob der Baugrund kampfmittelfrei ist.

Das Artenschutzgutachten wurde zum Frühjahr 2019 abgeschlossen und berücksichtigt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und die Kartierungen von 2018.

Zusätzlich ließ der Senat als Bauherr für das Schulgrundstück ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellen.

Im Januar 2020 wurde ein aktualisiertes Schallgutachten abgeschlossen. Die Aktualisierung wurde aus mehreren Gründen erforderlich:

- Durch die Übertragung von Flächen zwischen zukünftiger Grundschule und KFZ-Zulassungsstelle haben sich die Flächen für Gewerbe und Gemeinbedarf verändert. Der formelle Abschluss der Übertragung liegt noch nicht vor.
- Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt Verkehr und Klimaschutz, I C31, u. a. zum Verzicht auf Lärmkontingentierung wurden berücksichtigt.
- Die Bewertung konkreter Entwürfe zur Grundschule (Ausarbeitung des Wettbewerbssiegers) und Kita (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie) bezüglich Gewerbe- und Verkehrslärm wurde erforderlich.

Auf der Grundlage der Höhenvermessung des Weidepfuhls vom Dezember 2019 wurde für das Grundstück der Grundschule geprüft, ob Regenwasser über Gelände der HOWOGE eingeleitet werden kann. Vor allem ökonomische Gründe und die Sorge vor Bauverzögerung aufgrund archäologischer Bodenfunde führten zur Planung eines Regenwasserkonzepts mit unterirdischem Retentionsbecken. Details und Zustimmungen zu Leitungsrechten oder Grenzbebauungen siehe unter Abschnitt III Planungsinhalte.

I. 2. Beschreibung des Plangebietes

I. 2. 1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet liegt im Berliner Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, siehe auch Abb1 im Kapitel I.2.3.

Der Stadtteil wird durch eine baulich sehr heterogene Struktur geprägt. Neben dem nördlich des Plangebietes gelegenen Ortskern, welcher als typisches Straßendorf angelegt ist, sind die ein- und zweigeschossigen Villenviertel am Orankesee und verschiedene Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre zu nennen. Hinzukommen Geschosswohnungsbereiche des komplexen Wohnungsbaus aus den 1970er Jahren sowie kleinräumig strukturierte Mischnutzungen und großflächige Gewerbeareale am Ostrand des Ortsteils.

Im Westen des Ortsteils befindet sich das Sportforum Berlin. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble ist Berlins zweitgrößtes Sport- und Trainingszentrum. Nordwestlich liegt der Ober- und Orankesee mit angrenzenden Grünflächen, die nicht nur den Bewohnern und Bewohnerinnen des Stadtteils Erholungsmöglichkeiten bieten. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Kreuzung Freienwalder Straße/Genslerstraße, liegt auf dem Gelände der früheren zentralen Untersuchungshaftanstalt des Ministeriums für Staatsicherheit, die Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen. Mit mehr als 350.000 Besuchern pro Jahr verzeichnet dieser geschichtsträchtige Ort ein stetig wachsendes Besucheraufkommen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landsberger Allee und südlich des historischen Ortskerns von Alt-Hohenschönhausen, welche durch die im Osten angrenzende Ferdinand-Schultze-Straße miteinander verbunden werden. Weiter östlich verläuft die Hauptverkehrsstraße Rhinstraße parallel in Nord-Süd-Ausrichtung.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsnutzungen geprägt. Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet von angrenzender Wohnbebauung umschlossen. Östlich und westlich des Geltungsbereiches, angrenzend an die Ferdinand-Schultze-Straße bzw. den Arendsweg, befinden sich fiktive allgemeine Wohngebiete i. S. von § 4 der BauNVO, die durch eine offene ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung geprägt sind. Südlich des Plangebietes grenzt ein, durch den Bebauungsplan XXII-3a "Weiße Taube" festgesetztes, allgemeines Wohngebiet mit fünfgeschossiger Wohnbebauung an. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend wurde für das Grundstück Arendsweg 74 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach Abriss der ehemaligen Gewerbebauten und Entsiegelungsmaßnahmen lag das Grundstück brach bevor es 2017 mit 92 zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern bebaut werden konnte. In offener Bauweise wurden jeweils 3-9 Reihenhäuser als Einheit an vier privaten Straßen um einen zentralen Platz mit Grünbereich und Spielplatz errichtet. Die Reihenhäuser haben ihre Terrassen und Gartenbereiche nach Süden und Westen

ausgerichtet. Somit schirmen drei Reihenhausriegel das Wohngebiet teilweise zu den Flächen für die geplante 3-zügige Grundschule mit Sporthalle ab. Mittlerweile sind alle Gebäude errichtet und bezogen worden.

Gewerblich geprägte Bereiche befinden sich nördlich des Geltungsbereiches. Das direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 85 wird durch die Kran- und Stahltechnologie Berlin GmbH sowie eine Reihe weiterer kleiner Gewerbebetriebe genutzt.

Das geschützte Biotop mit dem Gewässer 2. Ordnung, der Weidenpfehl, und der geschützte umgebende Baum- und Strauchbestand und weitere Baum- und Strauchbestände, insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, sind laut Landschaftsrahmenprogramm für eine Biotopvernetzung zu berücksichtigen.

I. 2. 2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 85.
- im Osten durch die Ferdinand-Schultze-Straße.
- im Süden durch die Schleizer Straße.
- im Westen durch das neue Wohngebiet (B-Plan 11-24 VE) mit den Reihenhäusern vor allem am Björnweg.
- im Südwesten durch die Grundstücke 61, 61 A, 63, 63 A-D Schleizer Straße. Diese Grundstücke wurden durch 2 Mehrfamilien-Wohngebäude (nach §34 BauGB) bebaut; Fertigstellung 2020/21.

Im Geltungsbereich befinden sich 5 Grundstücke.

3 Grundstücke für eingeschränktes Gewerbe:

- Das kommunale Wohnungsunternehmen des Landes HOWOGE ist Eigentümerin des Grundstücks Ferdinand-Schultze-Straße 71 und hat hier ihre zentrale Verwaltung.
- Der DEKRA-Standort in der Ferdinand-Schultze-Straße 65 ist im Besitz des gleichnamigen Vereins.
- Das Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 55 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird als KFZ-Zulassungsstelle genutzt.

2 Grundstücke mit Flächen für den Gemeinbedarf:

- **Grundstück für die geplante 3-zügige Grundschule**, Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Grundschule und gedeckte Sportanlagen auf insgesamt ca. 11.735 m².

Das Grundstück Schleizer Straße 67 wird aus den Flurstücken 385, 390, 391, 392, 393, 406, 409 *anteilig*, 411, 412, 415 *anteilig*, 425 *anteilig*, 426, 427, 428, 502 und 547 *anteilig* gebildet. Um von ursprünglich knapp 9.000 qm ausreichend Fläche für eine dreizügige Grundschule zu gewinnen und den Grundstückszuschnitt zu optimieren, mussten im Südteil des Grundstücks Flächen von der KFZ-Zulassungsstelle und dem Geschäfts- und Aufgabenbereich der Bezirksverwaltung Lichtenberg - Abteilung für Jugend übertragen werden. Alle kursiv und als *anteilig* aufgeführten Flurstücke sind von der Übertragung betroffen.

Die Grundstücksneubildung entlang der Schleizer Straße ist laut Facility Management, BA Lichtenberg rechtlich noch nicht abgeschlossen

Ca. 3.645 m² sollen an das Schulgrundstück übertragen werden. An die KFZ-Zulassungsstelle werden ca. 872 m² vom Flurstück 547 übertragen, um dort den Verlust von 96 Stellplätzen weitgehend rechnerisch zu kompensieren. Eine Machbarkeitsstudie zum Umbau und Neubau von Stellplätzen hat die Kompensation nachgewiesen. Die Finanzierung dafür trägt der Senat.

In der Bilanz gewinnt die geplante Grundschule ca. 2.770 m² und es stehen auf einem besseren Grundstückszuschnitt insgesamt ca. 11.735 m² Schulgrundstück zur Verfügung.

Der Architekturwettbewerb für einen modularen Schulbau für eine 3-zügigen Grundschule endete Dezember 2018 mit der Prämierung eines Siegers der für den Standort Schleizer Straße ein viergeschossiges kompaktes Hauptgebäude mit gedeckten Sportanlagen (eingeschossige 3-Feldersporthalle mit Zuschauergalerie) und Außensportanlagen entwarf.

Die Ausarbeitung des Entwurfs durch den Wettbewerbssieger (Architekten in Zusammenarbeit mit Freiraumplanern) erfolgte 2019/20. Der Planentwurf der Grundschule wurde zum Ende September 2020 weitgehend abgeschlossen und erreicht mit dem Nachweis des Regenwasserkonzepts und der Freiraumgestaltung einschließlich Feuerwehraufstellflächen die Detaillierung eines Bauantrags. Der Planentwurf der Grundschule wurde bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ausgelegt bzw. wurde beim B-Planentwurf berücksichtigt und bedingt Abstimmungen insbesondere mit den gewerblichen Nachbarn und der Kita-Planung, siehe auch textliche Festsetzungen.

Im Planentwurf wird das Schulgebäude an der Schleizer Straße mit der Längsseite ausgerichtet und der Hauptteil der Pausenhofanlage rückwärtig angelegt. Flächensparend wird mit der Kita u. a. ein gemeinsamer Erschließungsbereich geplant, der Teile der vorhandenen Einfahrt und Infrastruktur kostensparend nutzt. Auf dem Nordteil des Schulgrundstücks wird das Baufeld für die Sporthalle geplant und die Außensportanlagen und der Schulgarten angelegt.

Aufgrund der o. g. Grundstücksübertragungen fallen in einem ersten Schritt acht Reihen mit insgesamt 96 Stellplätzen der KFZ-Zulassungsstelle (LABO) weg. (8 x 12 nutzbaren Stellplätze). Dafür bietet sich u.a. die neu gewonnene kleinere Fläche westlich am LABO-Dienstgebäude als Ersatz durch die Neuanlage von Stellplätzen an. Durch eine sehr effiziente Flächennutzung und Neubau verliert die LABO in der Gesamtbilanz nur 18 Stellplätze. Dies wurde in einer Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung im Sommer 2018 nachgewiesen. Die Finanzierung von geschätzten 230.000 € Kosten wurde durch den Senat abgesichert: Die Finanzierung erfolgt aus „Kapitel 2712, Titel 70100 – Neue Schulen Programm SIWA“. Die Möglichkeit den Umbau und Neubau von Stellplätzen mit weniger Kosten und Flächenversiegelung durchzuführen wurde im weiteren Planungsverlauf überprüft, ist aber nicht notwendigerweise Teil des B-Planverfahrens, siehe unter Kapitel 1.4, Optionen.

Dagegen ist die Flächenübertragung bis zur Festsetzung noch formal abzuschließen. Beim Umbau der KFZ-Stellplatzanlage fallen Bäume weg, die nur in den direkt angrenzenden Flächen nachgepflanzt werden können. Dafür sind im Bereich der Neuanlage von Stellplätzen Pflanzungen von großkronigen Bäumen möglich. Damit kann insgesamt eine ökologische Verbesserung erreicht werden.

- **Grundstück für die geplante Kita mit 90 Plätzen**, Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte auf ca. 1.160 m² nutzbarer Fläche.
Das Grundstück Schleizer Straße 65 mit insgesamt 1.288 m² befindet sich in der Verwaltung der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH (jetzt BIM). Es ist mehreren Fachnutzungen zugeordnet. Hier ist die Kindertagesstätte nur auf ca. 1.160 m² geplant, da ein Teil vom Flurstück 407 zum Straßenraum zählt. Eine zum November 2019 abgeschlossene Machbarkeitsstudie wies nach, dass für 90 Kitaplätze nur eine dreigeschossige Bauweise als Grenzbebauung zur Schule mit gemeinsamen Kosten und Platz sparenden Erschließungsbereich noch genügend Freiraumflächen für die Kita ermöglicht.

I. 2. 3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das eigentliche Plangebiet umfasst ohne vorhandene Erschließungsstraßen ca. 4,4 ha mit Flächen für Gewerbe, Brachen/Leerstand für geplante Flächen für den Gemeinbedarf und geschütztes Biotop.

Nachfolgendes Luftbild zeigt die Situation im Frühjahr 2019.

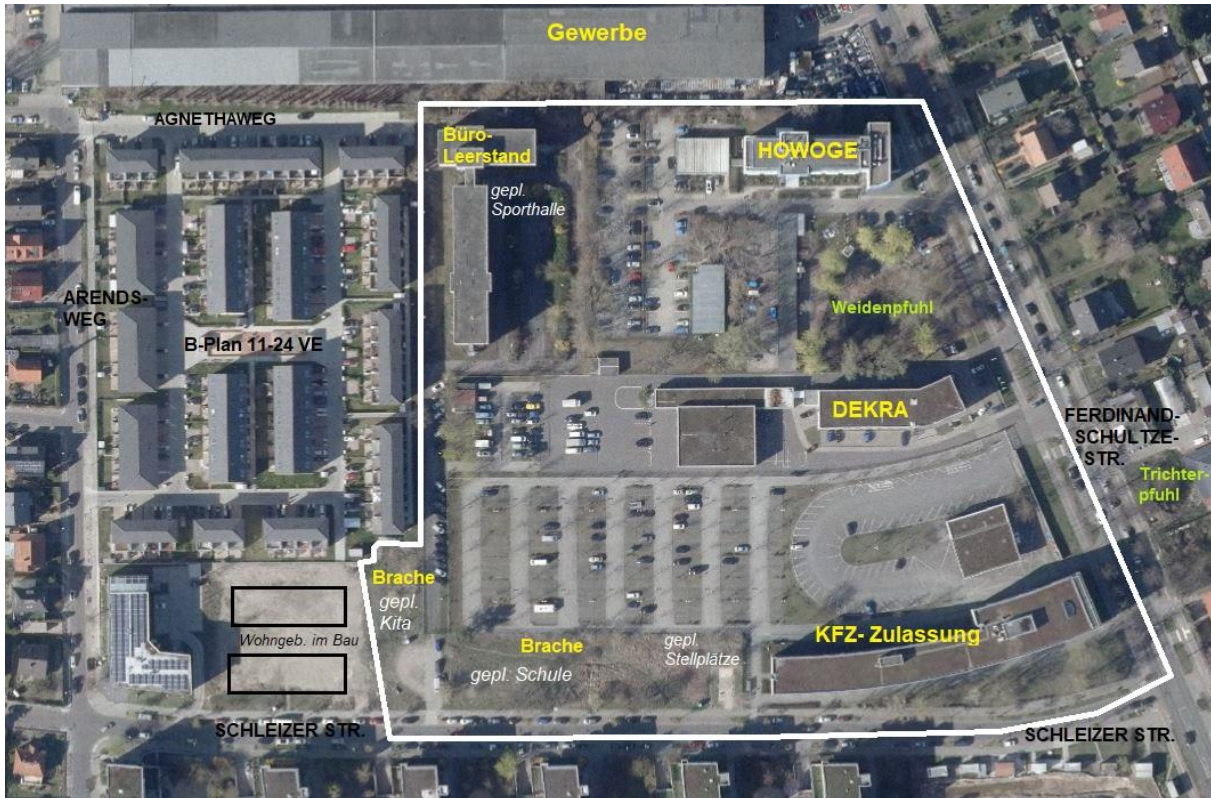


Abb. 1 Luftbild 2019; Geltungsbereich weiß umrandet. (Geoportal Berlin, Digitale farbige Orthophotos 2019)

Das Plangebiet hat entlang der Ferdinand-Schultze-Straße bis zur südlich gelegenen Schleizer Straße einen gewerblich geprägten Charakter. Auf diesem Areal befinden sich an der Ecke Ferdinand-Schultze-Straße/Schleizer Straße die KFZ-Zulassungsbehörde-Lichtenberg. Die kleinteiligen gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss des Zulassungsgebäudes stehen derzeit leer. Daran schließt eine Niederlassung der DEKRA (3-geschossig) in der Ferdinand-Schultze-Straße an sowie ein Verwaltungsstandort der HOWOGE. Das Haupt-Bürogebäude der HOWOGE erreicht mit sieben Geschossen die maximale Höhe aller Bauten im Plangebiet mit fast 24 m.

Die unbebauten Grundstücke entlang der Schleizer Straße liegen brach. Im Nord-Westen des Areals, auf dem Grundstück Schleizer Straße 67, befindet sich ein ehemals als Verwaltungsstandort genutztes und nunmehr leerstehendes fünf- bis siebengeschossiges Bürogebäude, (mit bis zu ca. 20 m Höhe), welches von der Schleizer Straße erschlossen wird.

Auf dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 71 liegt der Weidenpfuhl. Das stehende Gewässer 2. Ordnung ist stark verlandet und von großkronigen Bäumen umgeben.

Fotos zum Bestand 09/2017; F 1- F13 eigene Aufnahmen.



F1: KFZ-Zulassung mit Vorgartenzone, Ecke Schleizer Str.



F2: KFZ-Zulassung, Einfahrt von der Ferdinand-Schultze-Str.



F3: DEKRA Einfahrt von der Ferdinand-Schultze-Str.



F4: Weidenpfehl, vom HOWOGE Gelände, Blick nach Süd-West



F5: HOWOGE Einfahrt von der Ferdinand-Schultze-Str.



F6: Brache Flurst. 502 + 547, gepl. Schule, Blick nach Süd-Ost.

Im Innenbereich des Plangebiets befinden sich, neben dem leerstehenden Verwaltungsbau, auf den einzelnen Grundstücken verschiedene großflächig angelegte Stellplätze und Gara-

gen sowie kleinere ein- und zweigeschossige Nebengebäude. Aufgrund der privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen ist das Plangebiet vor allem im östlichen Bereich (DEKRA, KFZ-Zulassung) sehr stark versiegelt, s. a. Luftbilder bzw. Flächenbilanz im Umweltbericht.



F7: KFZ-Zulassung, westliche Stellplätze, Blick nach Nord-Ost



F8: DEKRA, westliche Stellplätze, Blick nach Nord-Ost



F9: Bürogebäude (leer), Zufahrt, Blick nach Nord-Ost



F10: Grundstücksgrenze Bürogeb. zur HOWOGE, Blick n. Nord



F11: Bürogebäude (leer), Blick n. Westen zum Agnethaweg



F12: Grundstücksgrenze zum Neubaugebiet, Blick nach Süden



F13: Brache Flurstücke 407 + 387 jetzt Grundstück Schleizer Straße 65, geplante Kita, Blick nach Nord-West

Überschlägig sind vom Plangebiet (ohne den Bestand öffentlicher Erschließungsstraßen) knapp ein Drittel der Flächen unversiegelt. Dies umfasst vor allem den Weidenpfuhl mit angrenzenden Baum- und Strauchbeständen mit 2.200 m² und Flächen entlang der Grundstücksgrenzen. Dazu kommen, die brachliegenden Flurstücke direkt an der Schleizer Straße mit hohen Anteil an Wiesenflächen. Hier werden die 3-zügige Grundschule und die Kita mit 90 Plätzen geplant.

I. 2. 4. Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke des Plangebietes liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB) gibt. Infolgedessen ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens § 34 BauGB maßgeblich. Eine Zuordnung zu einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete ist nicht möglich, da sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbenutzung in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich demzufolge hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

I. 2. 5. Verkehrserschließung

MIV: Das Plangebiet ist durch die Ferdinand-Schultze-Straße im Osten und die Schleizer Straße im Süden erschlossen. Durch den geplanten Durchstich der Plauener Straße südlich des Plangebietes wird die Anbindung des umgebenden Gebietes an die überörtliche Rhinstraße verbessert. Für die Schleizer Straße wird dadurch eine Entlastung prognostiziert. Eine Zunahme des Autoverkehrs durch die Planung von Kita und Schule wird in der Gesamtmenge für emissionsseitigen Pegelzunahmen entlang der Schleizer Straße 0,4 dB(A) und entlang der Ferdinand-Schultze-Straße 0,1 dB(A) sorgen: D. h., die zu erwartenden Zunahmen sind mit dem menschlichen Gehör gemäß Schallschutzgutachten nicht wahrnehmbar.

An der Stellplatzsituation ändert sich für alle drei Gewerbegrundstücke fast nichts:

- Der Wegfall von Stellplätzen bei der KFZ-Zulassungsstelle durch die Flächenübertragung wird durch die Neuordnung und geringer Neubau weitgehend kompensiert.

Beim Freianlagenentwurf der Schule wurde die Lage des Zauns anteilig um 0,8 m zurückversetzt, um kostengünstiger den Umbau der bestehenden Stellplatzanlagen der KFZ-Zulassungsstelle zu ermöglichen (ohne Änderung der 90° Parkierung).

- Bei der DEKRA erlaubt der hohe Versiegelungsgrad im Bestand keine weitere Zunahme an Stellplätzen.
- Bei der HOWOGE ist eine Zunahme zwar begrenzt möglich, aber das beeinflusst nicht die Schleizer Straße oder die Grundstücksbereiche des Schulgebäudes oder der Kita.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden zukünftig statt eines Bürogebäudes, das Platz für ca. 210 Angestellte bietet und in größerem Umfang Stellplätze aufweist (zuletzt Teil der Verwaltung des Bezirksamts), nur rund 50 Angestellte in der geplanten Kita und Schule (20 Beschäftigte der Kita und 30 Beschäftigte der Grundschule) arbeiten. Der durch diese Einrichtungen verursachte Fahrzeugverkehr ist nicht vergleichbar mit dem Verkehr, der bisher vorhandenen Nutzung, die jederzeit wieder hätte aufgenommen werden können.

Die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen werden die Parkplatzsituation und Verkehrsbelastung im Umfeld nicht wesentlich verschärfen, zumal dieser Parkbedarf sich antizyklisch zur Wohnnutzung verhält.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Verbindung der Straßenabschnitte der südlich gelegenen Plauener Straße das vorhandene Straßennetz komplettiert, was auch zu einer Umverteilung der Verkehrsströme und damit zu einer Entlastung der Schleizer Straße führen wird. Auf der Gemeinbedarfsfläche müssen bzw. dürfen lediglich insgesamt 3 Behindertenstellplätze eingerichtet werden.

Mit der textlichen Festsetzung TF 8 werden davon ein Stellplatz und 6 Radstellplätze für die Kita auf dem Schulgrundstück im Einfahrtsbereich gesichert.

Das Schulgrundstück trägt den Verbrauch an Fläche mit zusätzlicher Versiegelung für den Erschließungsbereich bzw. mit kleiner Fläche für einen Behindertenstellplatz und 6 Radstellplätzen für die Kita. Dafür bringt die Kita in fast gleichem Umfang bei einer reduzierten GRZ von 0,4 mit maximal 0,6 Gesamtversiegelung rechnerisch ca. 230 m² unversiegelte Freifläche in die Gesamtbilanz ein. Diese Verrechnung ist notwendig, um in der Gesamtbilanz für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale Versiegelung von 0,8 einzuhalten.

Daher erfolgte die schriftliche Zustimmung des BA Lichtenberg FB Schulamt und die Feinabstimmung des Schulentwurfs zu den Freianlagen mit dem Bauherrn der Berliner Schulbau Offensive der Senatsverwaltung.

Der Hol- und Bringverkehr für die Kita wird in Abstimmung mit dem SGA als 4 Kurzzeit-Parkplätze für 15 Min von 6 bis 9 Uhr direkt am Kita-Grundstück auf den vorhandenen Längsparkplätzen in der Schleizer Straße eingerichtet.

Für die Schule werden dagegen keine besonderen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen. Das SGA stimmt diesen nicht zu, da ein selbständiger Schulweg bei Grundschulern gefördert werden soll. Der Fachbereich Stadtplanung rechnet auch mit einem sehr geringen Anteil an Hol- und Bringverkehr (max. 20 % der Schüler), siehe unter Radverkehr/Fußgänger. Es besteht keine Pflicht besondere Parkplätze vorzuhalten.

ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt v. a. über die Haltestelle Rhinstr./Plauener Straße in der Rhinstraße (in ca. 250 m Luftlinie Entfernung) mit den Tramlinien M 17 (Falkenberg – S-Bahn Schöneweide) und 27 (Köpenick – Weißensee) im 10 und 20 Minutentakt, sowie über die Landsberger Allee mit der Station Arendsweg und Schalkauer Straße (in ca. 500 m Luftlinie Entfernung) mit den Linien M 6 und 16 jeweils im 10 Minutentakt. Das bedeutet werktags eine Anbindung zum Alexanderplatz in 23 Fahrminuten.

Die Buslinien 256 (im 10 Minutentakt) und Nachtlinie N 56 sind an der Haltestelle Liebenwalder Straße ebenfalls fußläufig erreichbar.

Für die Grundschule hat die ÖPNV-Anbindung fast keine Bedeutung, siehe unter Radverkehr/Fußgänger.

Radverkehr/Fußgänger: Während die Ferdinand-Schultze-Straße mit Radwegen ausgestattet ist, gibt es in der Schleizer Straße keinen Radweg. In einer Tempo 30-Zone wird in der Regel kein Radweg eingerichtet. Kindern bis zu 10 Jahren ist auch die Benutzung der Gehwege erlaubt.

Eine Umwandlung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum in Radabstellanlagen für die Schule und Kita wurde bisher vom SGA abgelehnt, trotz positiver Beispiele aus anderen Bezirken. Damit beanspruchen die Radabstellanlagen dringend benötigte Schulhoffläche. Eine gute Querungsmöglichkeit der Schleizer Straße ist von hoher Bedeutung für die Kinder, da voraussichtlich 80-90% der Schüler*Innen aus einem Radius von weniger als 1,0 km (max. 2,0 Km) aus dem (geplanten) Wohngebiet südlich der Schule kommen. Das gilt im etwas geringeren Umfang auch für die Kita-Kinder.

Um den Schulweg für Schüler aus dem Baugebiet „Weiße Taube“ sicher zu gestalten, wäre eine Querungsmöglichkeit der Plauener Straße durch die zuständige Behörde im Bedarfsfall zu prüfen. Die Plauener Straße trägt nach dem Durchstich und der abschließenden Bebauung den Hauptanteil des Gebietsverkehrs und entlastet dadurch die Schleizer Straße.

Da keine Querung von übergeordneten Straßen bzw. von Verbindungsstraßen notwendig ist, ist das Gefährdungspotential aber insgesamt als gering zu bewerten ist.

Weitere fußläufige Verbindungen in und durch das Plangebiet werden angestrebt. Diese sind von der Zustimmung der Grundstückseigentümer, hier HOWOGE (noch offen) bzw. der

benachbarten Eigentümergemeinschaft Arends-Carree abhängig (Absage) und nicht notwendigerweise Teil des B-Plan-Verfahrens. Weiteres dazu wird unter Kapitel 1.4 unter Optionen erläutert.

I. 2. 6. Technische Infrastruktur

Die Lage der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände im Geltungsbereich wurden bereits 2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt. Teilweise wurde eine Aktualisierung im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung im Frühjahr 2018 notwendig.

Fernwärme: Das Plangebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Wärme Berlin AG gemäß Stellungnahme vom 26.04.2018 erschlossen. Es besteht Interesse auch die geplante Bebauung mit umweltfreundlicher Energie zu versorgen.

Im Bereich der geplanten Fläche für Schul- und Sportanlagen verläuft eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN80 von der Schleizer Straße in die nördliche Richtung. Diese ist grundbuchrechtlich gesichert. Sie befindet sich auf dem Schulgrundstück unter dem derzeitigen Erschließungsweg und nahe der Grundstücksgrenze zur Kita und ist von Überbauung durch die Festsetzung der Baufelder nicht betroffen. Allerdings ist insbesondere bei einer Grenzbebauung der Kita auf dem Grundstück Schleizer Straße 65 eine Beschädigung durch Baumaßnahmen zu vermeiden.

Strom: Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen der Ferdinand-Schultze-Straße und der Schleizer Straße befinden sich gemäß Stellungnahme der Vattenfall Business Service GmbH vom 15.04.2018 Leitungen der Nieder- und der Mittelspannung sowie entlang der Ferdinand-Schultze-Straße eine außer Betrieb genommene Kabeltrasse.

Diese stehen der beabsichtigten Planung jedoch nicht entgegen.

Die Übergabestationen 41664 und 41665 befinden sich auf den Grundstücken Ferdinand-Schultze-Straße 5 und Ferdinand-Schultze-Straße 71.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich eine außer Betrieb genommene Kabeltrasse sowie diverse Hausanschlüsse der Niederspannung.

Gas: Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg teilte in Ihrer Stellungnahme vom 23.04.2018 mit, dass sich im Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße Gasleitungen > 4 bar befinden. Weiterhin verlaufen in diesem Bereich sowie entlang der Schleizer Straße Leitungen < 0,1 bar. Die südöstliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Ferdinand-Schultze-Straße 55 wird durch diese Leitung tangiert, so dass dieser Bereich als nicht überbaubar festgesetzt wird.

Während der Baudurchführung sind Mindestabstände bei Baumpflanzungen (Flachwurzler/Tiefwurzler) und bei Baumaßnahmen (insbesondere Grabungen) zu beachten.

Wasser: Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) teilten in Ihrer Stellungnahme vom 23.04.2018 mit, dass sich im Bereich des Bebauungsplans sowohl Trinkwasser- als auch Entwässerungsanlagen im Rahmen Ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Mitgesandte Kartengrundlagen zeigen Wasserversorgungseinrichtungen im östlichen Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße für die Versorgung der angrenzenden 3 Gewerbegrundstücke. In der Schleizer Straße befindet sich derzeit lediglich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Es sind jedoch kein Schmutzwasserkanal und keine Trinkwasserversorgungsleitung vorhanden. Eine gegebenenfalls erforderliche Erweiterung vorhandener Netze erfolgt nur in öffentlich gewidmetem Straßenland und zu Lasten der BWB nur nach wirtschaftlichen Kriterien. Für die geplante Kita und Grundschule ist die Versorgung voraussichtlich vom Westen aus am kostengünstigsten zu erstellen.

Regenwasserkonzepte:

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.

Laut Artenschutzgutachten wird diese Einleitung aus naturschutzrechtlichen Gründen (Amphibien) aber begrüßt. Von dem Grundstückseigentümer (HOWOGE) des Weidenpfuhls wurde daher die Zustimmung zu Leitungs- und Einleitungsrechten zugunsten der Grundschule gegeben und bauplanungsrechtlich gesichert:

Dadurch besteht weiterhin die Option für ein Abpumpen von dringend benötigtem unbelasteten Regenwasser in den Weidenpfuhl.

Für die Kitaplanung (ca. 9 % der Gemeinbedarfsfläche) wurden eine geringe Bebaubarkeit und Versiegelung mit max. 0,6 und eine umfangreichere Dachbegrünung mit mind. 80 % festgesetzt. Wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen, um hier den Verzicht auf ein Entwässerungskonzept im B-Plan zu begründen, sind erfüllt:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes
- ausreichender Grundwasserflurabstand im Plangebiet
- ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet (nur stellenweise eingeschränkt)
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Eine Versickerungsmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück über eine Mulde wurde in einer Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Die endgültige Art der Versickerung ist erst im Bauantrag nachzuweisen. Für die Kita besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.

Die drei Gewerbegrundstücke genießen Bestandsschutz und sind an das Abwassernetz angeschlossen. Zusätzliche Bebauung oder eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung werden dort nicht erwartet und werden mit dem B-Plan auch nicht zulässig sein.

Weitere Maßnahmen und Details siehe Abschnitt III u. a. zu Textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung, Leitungsrechten und Einleitungsrechten.

Daten: Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) teilte bereits in seiner Stellungnahme vom 23.07.2015 mit, dass fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des ITDZ betroffen sind. Eine zweizügige Trasse befindet sich im Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße. Von dort zweigt eine fernmeldetechnische Leitung auf das Grundstück der Kfz-Zulassungsstelle in der Ferdinand-Schultze-Straße 55 ab.

I. 2. 7. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich in der Genslerstraße 66 die als Gesamtanlage in die Denkmalliste von Berlin eingetragene Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen. Die Anlage ist von der Planung nicht betroffen.

Mit archäologischen Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte ist zu rechnen (Hinweis des Landesdenkmalamtes).

I. 3. Planerische Ausgangssituation

I. 3. 1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

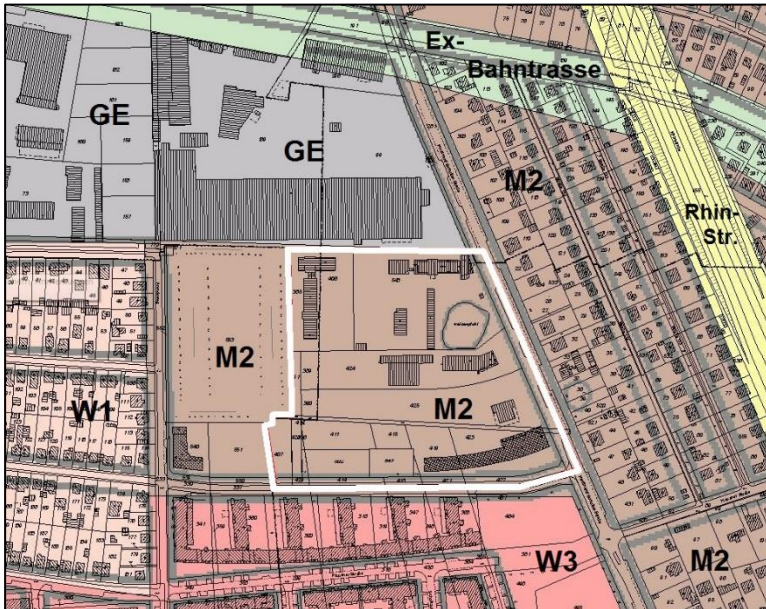
Das Plangebiet ist im LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (am 01.07.2019 in Kraft getreten) als „Gestaltungsraum Siedlung“ dargestellt. Die beabsichtigten Festsetzungen (insb. Gemeinbedarfsfläche Schule bzw. Kita und eingeschränktes Gewerbegebiet) sind hier grundsätzlich zulässig, laut Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. In diesem Gestaltungsraum hat die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen. Weiterhin sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007, mit Änderung vom 17.06.2016 ergänzt in § 5 Abs. 2, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität zukommt.

Zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume ist der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zu berücksichtigen.

I. 3. 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31) und einschließlich aller wirksamen Änderungen und Benachrichtigungen, zuletzt geändert am 3. März 2020, ist der Bereich Arendsweg, Schleizer Straße, Ferdinand-Schultze-Straße bis zum Grundstück Ferdinand-Schultze -Straße 85, in dem das Plangebiet liegt, als gemischte Baufläche M2, s. Kartenausschnitt dargestellt.



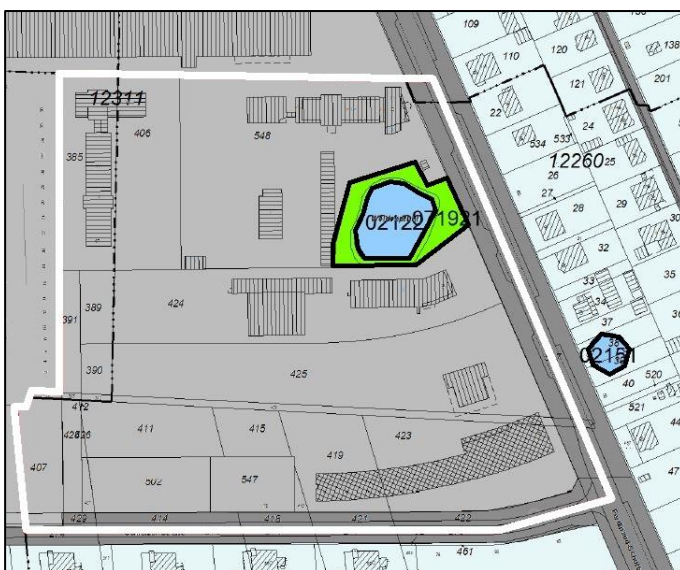
Direkt südlich der Schleizer Straße sind Wohnbauflächen W3, und westlich des Arendsweg sind Wohnbauflächen W1 dargestellt. Flächen für Gewerbe GE sind nördlich an das Plangebiet angrenzend dargestellt.

In der weiteren Umgebung ist die Rhinstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und eine ehemalige Bahntrasse als Grünfläche dargestellt.

Abb. 2 Kartenausschnitt FNP 2015; Geltungsbereich weiß umrandet

I. 3. 3. Landschaftsprogramm (LaPro)

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Abl. S. 1314) wird der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. Der Weidenpfuhl wird im Kartenausschnitt (Biotop im LaPro) als Gewässer mit Nr. 02122 dargestellt. Er ist einschließlich seiner Verlandungszonen mit der Uferböschung ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.



Auch der umgebende Baum- und Strauchbestand ist ein geschütztes Biotop, mit Nr. 071921 dargestellt. Die Fläche wurde laut LaPro aus dem Luftbild kartiert. Heutiger Flächenumfang, Verlandungsgrad und Zustand sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kartiert

Abb. 3 Biotop schwarz umrandet; Geltungsbereich weiß umrandet

worden, um geeignete Maßnahmen zum Erhalt und der Pflege festzusetzen.

Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen **Biotop- und Artenschutz** sowie **Landschaftsbild** lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Sicherung, Entwicklung und Renaturierung von Pfuhen u. anderen Kleingewässern

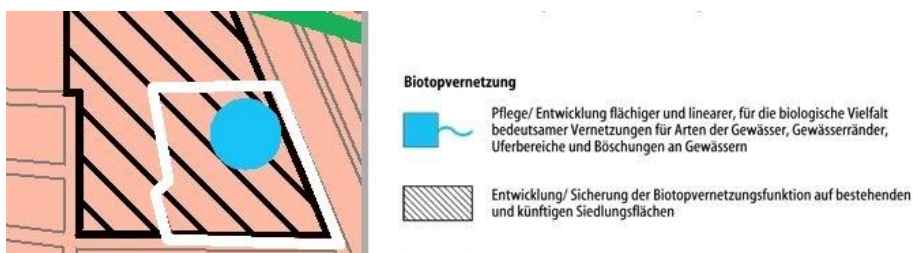


Abb. 4 Flächen zur Förderung der Biotopvernetzung (LaPro); Geltungsbereich weiß umrandet

In den Programmplänen **Naturschutz/Umweltschutz** sowie **Erholung und Freiraumplanung** wird das Plangebiet als Industrie und Gewerbe bzw. als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Hierfür sind hauptsächlich folgende Forderungen aufgezeigt:

- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Sanierung von Altanlagen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Boden und Grundwasserschutz
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden

I. 3. 4. Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen. In Stadtentwicklungsplänen werden Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder wie z. B. Arbeiten, Wohnen, Soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung oder

Verkehr erarbeitet. Sie bilden die Grundlagen für alle weiteren Planungen, konkretisieren den Flächennutzungsplan und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

StEP Wirtschaft

Der StEP Wirtschaft (Senatsbeschluss vom 30.04.2019) bildet die Grundlage für die gesamtstädtische Gewerbeflächenplanung.

Der StEP Wirtschaft weist den Geltungsbereich nicht mehr als gewerbliche Baufläche (FNP) aus. Auch eine Zuordnung zu einem Gebiet für das Entwicklungskonzept des produktionsgeprägten Bereichs (EpB) ist nicht gegeben.

StEP Ver- und Entsorgung

Im Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (Senatsbeschluss vom 31.05.2016) sind Grundlagenkarten enthalten, die übergeordnete Anlagen, Standorte, Leitungsnetze sowie Versorgungsbereiche darstellen.

Aus der Teilkarte **Elektroenergie** wird ersichtlich, dass keine Leitungen der Hoch- und Höchstspannungsebene 220kV und 380 kV, keine Bahnstromfreileitung der Stadt Berlin und auch keine Kraft- und Umspannwerke das Gebiet tangieren.

In der Teilkarte **Fernwärmeversorgung**, in der die Hauptnetze verschiedener Anbieter der Stadt Berlin sowie die entsprechenden Heizkraftwerke, Heizwerke und größere Blockheizkraftwerke dargestellt sind, ist das Gebiet durch den Netzbetreiber Vattenfall Fernwärme erschlossen. An der Ecke Ferdinand-Schultze-Straße/Schleizer Straße ist eine Fernwärmeleitung dargestellt.

Der Teilkarte **Gasversorgung** ist zu entnehmen, dass eine Gashochdruckleitung im Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße liegt. Im Gegensatz zu den westlich und östlich gelegenen Wohngebieten, ist das Planareal nicht als versorgtes Gebiet mit Niederdruck-Gas dargestellt.

Den Teilkarten **Wasserversorgung**, **Regenwasser** und **Schmutzwasserableitung** zufolge, befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich von Haupt-, Anschluss- bzw. Überpumpwerken. Ein Regenwasserkanal verläuft ab Höhe des Grundstücks Ferdinand-Schultze-Straße 85 straßenbegleitend nordwärts. Eine Wasserversorgungsleitung ist entlang des Arendswegs vorzufinden. (Aktuelle Details s. a. Kapitel 1.2.6)

StEP Zentren

Im StEP Zentren 2020 (Senatsbeschluss vom 12.03.2019) ist das Plangebiet nicht gekennzeichnet. Die nächstgelegenen Bereiche mit Versorgungsfunktionen sind die Ortsteilzentren Alt-Hohenschönhausen/Hauptstraße nördlich und Landsberger Allee/Genslerstraße südlich des Geltungsbereiches.

StEP Klima

Der StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) wurde 2016 durch den neuen StEP Klima KONKRET¹ fortgeschrieben wurde.

Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel geben soll, siehe auch Umweltbericht.

Der Analysekarte Bioklima zufolge ist der Geltungsbereich ein von Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowohl heute als auch künftig betroffener Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und einem voraussichtlichen Zuwachs der Wärmebelastung bis 2050.

In der Analysekarte Grün- und Freiflächen werden die Stadtbäume im Plangebiet als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgängen im Sommer dargestellt, eine stadtklimatische Bedeutung wird dem Areal nicht beigemessen. Die Analysekarte Gewässerqualität und Starkregen weist das Gebiet mit einem Anteil der versiegelten Fläche von über 50 Prozent aus.

In den Maßnahmenplänen Bioklima und Grün- und Freiflächen wird das Plangebiet als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt. Weiterhin soll die Entsiegelung unbebauter Flächen ausgeschöpft werden. Der Aktionsplan – Handlungskulisse, in dem Stadträume mit prioritärem Handlungsbedarf dargestellt sind, fordert Maßnahmen im Handlungsfeld Bioklima.

StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (Senatsbeschluss 20.08.2019) trifft keinerlei Aussagen zum Plangebiet. Südlich der Schleizer Straße, an das Gebiet angrenzend, wird ein zentraler Versorgungsbereich für den Wohnungsneubau von unter 250 Wohneinheiten dargestellt.

Berlinstrategie/Stadtentwicklungskonzept 2030

Das Stadtentwicklungskonzept (vom November 2014) trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet, da dieses nicht zu einem der 8 Transformationsräume gehört.

Allgemeine Strategien, wie vor allem die Strategie 3: Bildung und Qualifizierung sichern Arbeit und die Strategie 4: Die Vielfalt der Quartiere stärken, werden durch die Planung eines gemeinsamen Standortes für eine Kindertagesstätte und vor allem eine Grundschule für die im Umfeld stattfindende Quartiersentwicklung erfüllt.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der wachsenden Stadt, Berlin.

I. 3. 5. Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen-Süd, die von der Bezirksverordnetenversammlung am 25.10.2007 beschlossen wurde, stellt den Standort als Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil dar. Die KFZ-Zulassungsbehörde sowie das ehemalige Landesverwaltungsamt, dessen Grundstück auch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist, sind als Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ gekennzeichnet. An der Schleizer Straße ist der Bereich westlich der Zulassungsstelle mit dem Symbol für eine Jugendeinrichtung versehen. Der Weidenpfuhl auf dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 71 ist als Grünfläche dargestellt.

I. 3. 6. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK)

Im Jahr 2008 wurde für den Bezirk Lichtenberg zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erarbeitet, um insbesondere die bestehenden Versorgungsstrukturen zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln. Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept wurden die zentralen Versorgungsbereiche des Bezirks festgelegt.

2011 wurde das Zentren- und Einzelhandelskonzept überarbeitet. Das von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene und aktualisierte Zentren- und Einzelhandelskonzept (Endbericht Juni 2011) formuliert u. a. als Ziel die Erhaltung des Status quo des in der Nähe des Geltungsbereiches gelegenen Ortsteilzentrums Landsberger Allee/westlich Rhinstraße zur Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Einzugsbereich.

Die Ansiedlung von Einzelhandel in Form neuer Streuangebote (Lebensmittelmärkte auch kleiner 800 m²) im weiteren Einzugsbereich kann zentrenschädlich sein. Jegliche Anträge zur Errichtung neuer Lebensmittelmärkte an Einzelstandorten im Einzugsbereich sind abzulehnen. Andere Einzelhandelsvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit abzuwägen und zu prüfen.

Für das Plangebiet wäre dies das Ortsteilzentrum Landsberger Allee/westlich Rhinstraße sowie das Plankonzept für das Nahversorgungszentrum „Weiße Taube“, welches sich mit dem Ortsteilzentrum überschneidet. Derzeit gibt es ein überarbeitetes Plankonzept, das von der BVV beschlossen wurde und weiter überarbeitet wird.

Die Analyse des Konzeptes (DS/2068/VII) Zentren und Einzelhandelskonzept 2016 im Bezirk Lichtenberg markiert das Plangebiet als Teil eines größeren Gebiets mit Defiziten der fußläufigen Nahversorgung.

Ziel des Konzept-Entwurfes ist im Hinblick auf die prognostizierten, räumlich deutlich differierenden Bevölkerungszuwächse die zukünftige Ausweisung weiterer zentraler Versorgungsbereiche. Grundlegende Bedingung dieser Ausweisungen war ein hinreichendes nachfrageseitiges Potenzial (Einwohner/Kaufkraft), welches im Zusammenhang mit der Ent-

wicklung der Wohnbaupotenziale entsteht. Nur somit kann schließlich gewährleistet werden, dass die Ausweisung neuer zentraler Versorgungsbereiche nicht die Entwicklungspotenziale der bestehenden Zentren in einem mehr als unerheblichen Maße beeinflusst.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum „Weiße Taube“ (ZEK 2011 potenzielles NVZ) soll im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 11-117 VE etwa 500 m südlich des Plangebietes entstehen und befindet sich damit in fußläufiger Nähe.

Als Zielstellungen gelten die nachfolgend benannten Aspekte:

- Der Nahversorgungszentrum soll hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion auf das neu entstehende Wohngebiet ausgerichtet sein. Dabei ist ein der Hierarchiestufe entsprechender Mix aus Einzelhandelsbetrieben und Zentren ergänzenden Funktionen, ergänzt um leistungsfähige strukturprägende Anbieter anzustreben.
- Eine bauliche Integration in das entstehende städtebauliche Ensemble und eine räumliche Ausrichtung (Anbindung, Zuwegung) auf das Wohngebiet ist anzustreben.

Landschaftsrahmenplan des Bezirkes Lichtenberg

Der Landschaftsrahmenplan wurde 2006 für den Bezirk Lichtenberg aufgestellt und dessen Fortschreibung am 23.04.2015 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Er ist die "grüne" Agenda für den Bezirk für die nächsten 20 Jahre. Er behandelt alle biotischen und abiotischen Schutzgüter. Zu jedem Schutzgut wurden Bewertungen vorgenommen sowie die erforderlichen Maßnahmen dargestellt. Die Karten geben einen genauen Überblick, wo sich der Bestand befindet und Maßnahmen durchgeführt werden.

Dem Landschaftsrahmenplan ist zu entnehmen, dass der Weidenpfuhl ein geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz für den Lebensraum von Fröschen ist. Darüber hinaus sind dem Landschaftsrahmenplan keine weiteren, für das Plangebiet relevanten Informationen zu entnehmen.

I. 3. 7. Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne sind die festgesetzten Bebauungspläne (B-Plan) XXII-3a, B-Plan 11-24 VE sowie B-Plan 11-94 VE, südöstlich des Plangebietes.

Der vorhabenbezogene B-Plan 11-24 VE hat ein allgemeines Wohngebiet am Arendsweg festgesetzt. Der Bau der Reihenhäuser ist abgeschlossen. Sie ergänzen die Wohnbebauung südlich der Schleizer Straße und westlich des Arendswegs.

Der festgesetzte Bebauungsplan XXII-3a weist das Gebiet südlich der Schleizer Straße als allgemeines Wohngebiet aus. Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnereiproduktionsgenossenschaft "Weiße Taube" zwischen Landsberger Allee, Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße sind neben dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, entlang der Landsberger Allee Kerngebietsnutzungen sowie öffentliche Grün- und Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Wohnbebauung und die öffentlichen Grünflächen wurden bereits Mitte der 1990er Jahre realisiert. Mit den vorhabenbezogenen B-Planverfahren 11-116 VE

und 11-117 VE soll die Kerngebietsnutzung in eine Wohnnutzung geändert werden. Darüber hinaus soll mit dem vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahren 11-118 VE an der Ferdinand-Schultze-Straße/Landsberger Allee ebenfalls ein Wohngebiet gesichert werden.

Durch die vorhabenbezogenen B-Pläne 11-94 VE (festgesetzt) und weiter südlich anschließend 11-116 VE, 11-117 VE und 11-118 VE entstehen im Einzugsbereich der geplanten Kita und Grundschule mehr als 2.000 neue Wohneinheiten.

I. 3. 8. Planfeststellungsverfahren

Planfeststellungsverfahren sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

I. 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bereits seit vielen Jahren gibt es stadtplanerische Überlegungen die Fläche des Plangebietes im Rahmen einer Neuordnung und insbesondere zur Bestandssicherung als Gewerbegebiet auszuweisen.

Es besteht ein verstärkter Investitionsdruck, Wohnnutzungen im Plangebiet anzusiedeln. Diese Nutzungen laufen jedoch der Intention des Bezirkes zuwider, den Standort insgesamt als Gewerbegebiet zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes bietet den ansässigen Gewerbetreibenden und Dienstleistern die nötige Planungssicherheit und gewährleistet den Erhalt von Arbeitsplätzen. Städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen sind abzuwehren.

Allerdings musste das ursprüngliche Planungsziel für die Brachen im Besitz des Landes Berlin zum Teil geändert werden. Es werden neben dem Gewerbegebiet ein Schulstandort mit gedeckten Sportanlagen und eine Kita planungsrechtlich gesichert.

Mit der Inanspruchnahme als Schulstandort mit Sporthalle kann eine Pufferzone zwischen der westlich gelegenen Wohnnutzung und dem östlich vorhandenen Gewerbe geschaffen werden.

Die Sicherung von Kita- und Schulflächen ist Voraussetzung, um die Wohnungsbaupotentiale zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße bis zur Landsberger Allee einer Entwicklung zuführen zu können. Dort sollen kurz- bis mittelfristig mehr als 2000 Wohnungen entstehen. Ein anderer Standort, insbesondere für eine Schule, steht im räumlichen Umfeld nicht zur Verfügung.

Das Grundstück Schleizer Straße 65 ist städtebaulich und vom Zuschnitt mit nutzbaren 1.160 m² gut für die geplante Kita mit rund 90 Plätzen gemäß Machbarkeitsstudie Oktober 2019 geeignet.

Dagegen musste der Grundstückszuschnitt Schleizer Straße 67 für die dreizügige Grundschule mit gedeckten Sportanlagen nach ersten Massenstudien und Überprüfung mehrerer Varianten für Architekturentwürfe optimiert werden. Das Hammergrundstück hatte eine zu kleine Flächenergänzung mit nur 26 m Tiefe an der Schleizer Straße. Das zukünftige Schulgelände kann insgesamt im Saldo um ca. 2.800 m² vergrößert werden.

Durch die Erweiterung bietet der Südteil des Schulgrundstücks auf nun fast quadratischer Fläche mit ca. 6.000 m² ausreichend Raum für ein viergeschossiges Schulgebäude mit eingeschossigem Anbau (ca. 2.000 m² überbaute Grundfläche) und für einen relativ kompakten Pausenhof auf 3.000 m² Fläche.

Der Nordteil des Schulgrundstücks liegt über eine private Zufahrtsstraße erreichbar ca. 150 m nördlich der Schleizer Straße. Auf über 5.300 m² Fläche lassen sich hier eine eingeschossige 3-Feldersporthalle (ca. 1.650 m² überbaute Grundfläche) aber derzeit nicht alle Außenanlagen (75 m-Laufbahn, Weitsprunganlage, Kleinsportfeld und Gymnastikwiese) planen.

Zwar wäre für die beiden Neubauten mit insgesamt 3.650 m² überbaute Grundstücksfläche schon eine GRZ von 0,4 ausreichend, aber durch den hohen Anteil an Versiegelung für die Nebenanlagen (Pausenhof, Sportanlagen) wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt, um damit eine Überschreitung gemäß § 19 abs. 4 BauNVO auf 0,8 der Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Ein Anschluss des Schulgrundstücks von Nordwesten über den Agnethaweg (Privatstraße) an den ca. 110 m entfernten Arendsweg wurde bei der Planung des Neubaugebiets „Arends-Carree“ nicht vorgesehen. Damals gab es keine Schulplanung.

Ein auf Fußgänger und Radfahrer beschränkter Zugang für den Schulbetrieb und Vereinsport direkt zum Nordteil des Schulgrundstücks wurde angefragt. Das wäre mit geringen baulichen Mitteln kostengünstig realisierbar, aber die Eigentümergemeinschaft des „Arends-Carree“ hat eine Anbindung abgelehnt.

Derzeit befindet sich ein Bürogebäude mit 5-7 Vollgeschossen auf dem nördlichen Grundstücksteil. Es steht seit Jahren leer und verfällt. Dieses ehemalige städtische Verwaltungsgebäude ist nicht für einen Umbau zur Schule geeignet. Daher ist der Abriss geplant.

Das LaPro hat die großen Brachflächen zwischen Arendsweg und Ferdinand-Schultze-Straße als potentielle Flächen für einen Biotopverbund gewertet. Vor allem durch das Neubaugebiet „Arends-Carree“ westlich mit 92 Reihenhäusern wurden viele Flächen gerodet oder versiegelt.

Das Gleiche gilt für südwestlich anschließende Grundstücke, die bereits durch ein Ärztehaus mit 2 Wohngebäuden (ca. 47 WE in Fertigstellung) bebaut sind. Bis auf randständige Reste an Baumreihen, wie den Raum prägende hohe Pappeln, blieben auf dem Nachbargelände nur geringe Flächen unverändert.



Abb. 5 Luftbild 2016, Grünstrukturen, mögliche Biotop-Vernetzung siehe grüner Pfeil, Geltungsbereich weiß umrandet (Google maps 2016)

Im Geltungsbereich sind abgesehen von zwei Brachen direkt an der Schleizer Straße im nördlichen Teil nicht nur der geschützte Weidenpfuhl mit angrenzenden Baum- und Strauchbeständen, sondern auch die Baum- und Strauchreihen an den Grundstücksgrenzen von Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Festsetzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, u. a. mit einer 5 m breiten gärtnerisch zu gestaltenden Vorgartenzone und einer Mindestanzahl zu pflanzender großkroniger Bäume bzw. Sträucher pro überbaubarer Grundstücksfläche (500 m²/Baum bzw. 100 m²/Strauch) sichert durch die Möglichkeit einer Anrechnung der vorhandenen Gehölze im gesamten Geltungsbereich die wesentlichen Bestände.

Da im Plangebiet nach § 34 BauGB Baurecht besteht, greift in der Regel erst eine Kompensations- und Ausgleichspflicht der Eingriffe, wenn sie hier das mögliche Maß einer GRZ 0,8 überschreiten.

Ziel ist, neben den Maßnahmen zur Pflege und zum Erhalt des geschützten Kleingewässers mit seinen Uferzonen und umgebenden Baum- und Strauchbestand, auch weitere Baum- und Strauchbestände entlang der Grundstücksgrenzen zu erhalten und zu ergänzen.

Es geht dabei nicht nur um eine Biotopvernetzung, sondern auch um eine Gliederung und Durchgrünung der großen Gewerbeflächen mit ihren Stellplatzbereichen. Damit wird ein Puffer von der Gewerbenutzung zur Schule mit Sport- und Außenanlagen erhalten, ohne die Kernflächen für eine Gewerbenutzung einzuschränken.

Ein öffentlicher Zugang zum Weidenpfuhl von der Ferdinand-Schulze-Straße aus würde die zu geringe Versorgung an Grünflächen mit Erholungsfunktion verbessern (s.a. Kap. III 1.).

II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB

Der Umweltbericht soll Auskunft darüber geben, inwieweit der Bebauungsplan mit der bestehenden Umweltgesetzgebung übereinstimmt oder ob Konflikte zu den Schutzgütern bestehen und wie diese Konflikte gegebenenfalls bewältigt werden.

Nach Maßgabe von § 4 Abs. 1 und § 4a des Baugesetzbuchs wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an den derzeitigen Planungsvorstellungen beteiligt. Sie haben aus Ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise gegeben und Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen gemacht. Diese Äußerungen wurden bei der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt. Es gab insbesondere Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zu artenschutzrechtlichen und -fachlichen Fragen.

II. 1. Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet.

Untersuchungsraum

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzguts Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden bei der Untersuchung das Plangebiet selbst sowie die umliegend angrenzende Wohnbebauung betrachtet, um Lärmbelästigungen der Anwohner durch das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Landschaft ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird der Betrachtungsraum auf das erweiterte Umfeld ausgedehnt. Die lufthygienischen Betrachtungen wiederum beziehen sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsquartiere.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebiets. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

II. 1. 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplans 11-107 ist die planungsrechtliche Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO und von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule/gedeckte Sportanlagen“ und „KITA“. Das Baugebiet und die Flächen für Gemeinbedarf werden durch die öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und Süden des Plangebiets erschlossen. Jeweils bis zur Mitte der Verkehrsflächen sind die Ferdinand-Schultze-Straße und die Schleizer Straße Teil des Geltungsbereichs.

II. 1. 2. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Ferdinand-Schulze-Straße im zentralen Teil des Bezirks Lichtenberg im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Im Geltungsbereich soll die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert und zusätzlich eine öffentliche Nutzung als Schul- und Kitastandort entwickelt werden.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt bei 24 m ü. Gehweg für das Grundstück Ferdinand-Schultze-Str. 71 und bei 18 m ü. Gehweg für die Grundstücke Ferdinand-Schultze-Str. 55 und 65. Im nördlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt die bestandsorientierte Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie einer Wasserfläche, die durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden.

Um den erforderlichen Bedarf an Schul- und Kindertagesstätten abzudecken, werden Standorte für eine Schule inklusive Sportanlage mit einer GRZ 0,6 sowie eine Kindertagesstätte mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt als Gliederung und Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsflächen die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen.

II. 1. 3. Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,87 ha und umfasst die Fläche zwischen der Ferdinand-Schultze-Straße im Osten und der Schleizer Straße im Süden.

Flächennutzung	Bestand Fläche in m²	Planung Fläche in m²	Verände- rung Fläche in m²
Gesamtversiegelung	28.322	32.977	+4.655
davon Gebäude	6.530		
davon vollversiegelte Flächen	17.502		
davon teilversiegelte Flächen	4.290		
unversiegelte Freiflächen (in- nerhalb der Baugebiete)	13.190	8.535	-4.655
Grünfläche (Weidenpfehl) ein- schließlich 700m ² Wasserfläche	2.200	2.200	keine
Öffentliche Verkehrsflächen	5.005	5.005	keine
davon Straßen und Wege, ver- siegelt und Stellplatzflächen, teilversiegelt (nicht differen- ziert)	4.205	4.205	
davon Begleitgrün	800	800	
Geltungsbereich	48.717		

II. 1. 4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

II. 1. 4. 1 Bauplanungsrecht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die

Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen (Wiedernutzbarmachung) berücksichtigt, da sämtliche öffentliche Verkehrsflächen bereits im Bestand vorhanden sind. Ebenso befindet sich der überwiegende Anteil der planungsrechtlich zu sichernden Baugebiete in Bereichen, die bereits im Bestand baulich genutzt werden. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs wird zudem als Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB eingestuft, ist also grundsätzlich bebaubar. Diese planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets bildet die Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

II. 1. 4. 2 Naturschutzrecht

Nach § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29.05.2013 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG vom 13.05.2019 enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt der Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie.

Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) besonders und streng geschützten Arten (definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 BNatSchG) sind gemäß § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme/Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind stets beachtlich und unterliegen nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Die rechtzeitige Durchführung dieser Maßnahmen ist Voraussetzung dafür, dass ein Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände verhindert wird.

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Verordnung zum Schutze des Baumbestands in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 05. Oktober 2007, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Berliner Naturschutzgesetzes insbesondere durch die erneute Nutzung bzw. Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen. Für das Gewerbegebiet und die Flächen für Gemeinbedarf erfolgt die Inanspruchnahme bereits anthropogen überformter Flächen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Für die artenschutzrechtlichen Belange wurde im Jahr 2018 eine methodische Untersuchung relevanter Artengruppen durchgeführt. Die Wirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten werden im Rahmen des Umweltberichts beschrieben und aufgezeigt, wie die Belange beachtet werden.

Das gesetzlich geschützte Kleingewässer mit seinen umgebenden Grünstrukturen wird als private Grünfläche mit einer überlagernden Fläche für Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens werden die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung berücksichtigt.

II. 1. 4. 3 Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 27. September 2017 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 Abs. 2 Bln BodSchG).

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die zukünftige Bebauung erfolgt hier auf bereits stark anthropogen überformten Bodenflächen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens können durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig weitgehend vermieden werden. Im Rahmen der geplanten Umnutzung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

II. 1. 4. 4 Wasserrecht

Ziel und Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und den Schutz von Gewässern zu erreichen.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Berliner Wassergesetz (BWG) vom 25. September 2019 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 36a des BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Ggf. können technische Maßnahmen wie z. B. Mulden-/Rigolen-Anlagen die Versickerung vor Ort gewährleisten. Für das Schulgrundstück wird derzeit in Abstimmung mit dem Fachamt BA Lichtenberg, Umwelt und Naturschutzamt, ein Niederschlagsentwässerungskonzept erarbeitet.

II. 1. 4. 5 Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen

hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Unter bestimmten Bedingungen sind Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG aufgefordert Lärmaktionspläne aufzustellen.

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Darum wird auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft, ob z. B. die Belange der Aktionspläne berührt sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2013-2018 vom 16. Dezember 2014 sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beschrieben.

Danach geht es im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur darum, Wohnnutzungen oder andere sensible Nutzungen auch an (meist zentralen, innerstädtischen) Standorten zu ermöglichen („lärmrobuste städtebauliche Strukturen“).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan in keinem Konzeptgebiet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Konzeptstrecken vorhanden. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Zwischenzeitlich wurde der Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Die Fortschreibung identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die künftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen, z. B. 22. BImSchV) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 vom 18. Juni 2013 beinhaltet u. a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden sowie eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte vorgeschlagen werden. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen). Für das Plangebiet ließ sich die konkrete Forderung zur Pflanzung von Straßenbäumen ableiten.

Der Berliner Senat hat nun die Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans 2018-2020 am 23.07.2019 mit Maßnahmen (Tempo 30 und Beschränkung für Dieselfahrzeuge) beschlossen. Durchfahrtsbeschränkungen wurden für das Plangebiet und sein Umfeld nicht festgelegt.

Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u. a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z. B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Umweltbericht aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft; unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus den bundeseinheitlichen Verwaltungsvorschriften wie TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die DIN 18005 enthält noch keine Orientierungswerte für das neu eingeführte urbane Gebiet. Da im urbanen Gebiet allerdings Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sind, kann man sich in der Abwägung auf die Orientierungswerte eines Mischgebiets stützen.

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Lärmimmissionen wurde für das Bebauungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

II. 1. 4. 6 Übergeordnete Planungen

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung dar. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld können daraus folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet vollständig dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet.

Im Rahmen der Kartendarstellungen treffen folgende Ziele und Maßnahmen auf den Geltungsbereich zu:

- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung und Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine überlagernde Darstellung, dass für bestehende und künftige Siedlungsflächen die Biotopvernetzungsfunktionen zu entwickeln und zu sichern sind.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein Kleingewässer als bedeutendes Einzelbiotop dargestellt.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird der Untersuchungsraum als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ abgebildet, zu dem neben Gewerbeflächen auch Mischgebiete zählen.

Für den Geltungsbereich und die beabsichtigte Entwicklung können folgende Zielvorstellungen herangezogen werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Untersuchungsgebiet und die Umgebung als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung“ dar.

Für den Geltungsbereich kann daraus folgendes abgeleitet werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlagen ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Untersuchungsgebiet wird in der Kategorie Gewerbe mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Bei Nutzungsänderungen gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Für den Geltungsbereich und die beabsichtigte Entwicklung sind folgende Zielvorstellungen herangezogen:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege

- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Die derzeitige Kernfläche der Zielart Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich.

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die dort gelegenen Biotopstrukturen (Gehölze und Kleingewässer) gesichert.

Eine gleichmäßige Durchgrünung innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung mit großkronigen Einzelbäumen gewährleistet. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung zur Bepflanzung von Stellplatzanlagen mit Bäumen.

Am südlichen und östlichen Rand der Baugebiete bildet eine Fläche zum Anpflanzen, in der Strauchpflanzungen gesichert werden, den Übergang zum öffentlichen Straßenland.

Die **Stadtentwicklungspläne** (StEP) dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Es gibt verschiedene StEPs zur Stadtentwicklung, der StEP Klima ist der einzige mit originär umweltrelevantem Schutzgut-Bezug.

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen, der 2016 durch den neuen StEP Klima KONKRET² fortgeschrieben wurde. Der StEP Klima gilt als informelles Planungsinstrument und dient z. B. in der bezirklichen Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Es werden konkrete Maßnahmen beschrieben, um dem Klimawandel auch bei einer wachsenden Stadt zu begegnen. Dabei geht es neben Neubauvorhaben „auf der grünen Wiese“ insbesondere auch um Maßnahmen bei Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dabei wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer dämmen die Gebäude ab und erhöhen

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der wachsenden Stadt, Berlin.

die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden. Neu ist die Überlegung, Dachflächen ohne Begrünung nur zum Wasserrückhalt zu nutzen.

Die dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers wird als wesentliche Maßnahme im Umgang mit Starkniederschlägen an Bedeutung noch zunehmen. Für extreme Regenereignisse („urbane Überflutung“), bei der innerhalb kurzer Zeit große Wassermengen anfallen, reicht dieses System nicht aus, zumal in stärker überbauten Bereichen die Möglichkeiten einer dezentralen Retention begrenzt sind. Hier werden grundsätzlich Retentionssysteme notwendig, die kurzzeitig große Wassermengen aufnehmen können, um sie über einen längeren Zeitraum an die Kanalisation oder eine Vorflut abgeben zu können. Anpassungen im Kanalsystem (z. B. Vergrößerungen der Dimensionierung) scheiden aus ökonomischen Gründen aus. Städtische Oberflächen (Plätze, Straßenräume und Dächer) sollen zukünftig so gestaltet werden, dass sie überflutungstauglich werden und vorübergehend größere Mengen an Wasser aufnehmen können. Gleichzeitig müssen anfällige Nutzungen durch technische Einbauten geschützt werden (z. B. Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten).

Der Aktionsplan Handlungskulisse stellt den Untersuchungsraum als Stadtraum mit prioritären Handlungsbedarf für das Bioklima dar. Dazu gehören insbesondere Stadträume mit einer bereits im Bestand hohen Bevölkerungsdichte und geringer Ausstattung mit wohnungsnaher Grünfläche inklusive einer geringen Anzahl an Stadt- und Straßenbäumen. Daraus ergeben sich folgende relevante Maßnahmen:

- den Gebäudebestand hitzeangepasst umbauen bzw. bauen
- klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen in den betroffenen Siedlungsräumen erhalten, optimieren und wo möglich und nötig solche Flächen neu schaffen
- die wohnungsnaher Grünflächenversorgung verbessern
- die Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen dauerhaft sichern und verbessern
- den Kaltluftaustausch und -zustrom sichern und stärken

Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Die umweltrelevanten Ziele des Stadtentwicklungskonzepts werden, soweit Regelungen im Bebauungsplan möglich sind, angemessen berücksichtigt.

II. 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II. 2. 1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

II. 2. 1. 1 Schutzgut Tiere

Als Vorbereitung des Verfahrens war durch den Fachgutachter im Herbst 2017 eine Potenzialanalyse durchgeführt worden, die in der Fortschreibung des Umweltberichts durch die inzwischen vorliegenden Ergebnisse der methodischen Untersuchung von 2018³ ersetzt werden. Die Ergebnisse der Potenzialeinschätzung von 2017 sind überholt und werden nicht mehr dargestellt.

Zwischenzeitlich wurden zur Vorbereitung des Abrisses des Bestandsgebäudes auf dem neuen Schulstandort und nur für diesen Bereich im Jahr 2019 zusätzliche Untersuchungen (Planungsgruppe Trias)⁴ durchgeführt. Der Untersuchungsbereich bezog sich ausschließlich auf das geplante Schulgelände. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag auf den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse, weil das leerstehende Gebäude kurzfristig (voraussichtlich Herbst 2020) abgetragen werden soll, um mit dem Schulneubau möglichst bald beginnen zu können. Die Grünfläche am Weidenpfuhl gehörte dementsprechend nicht zum Untersuchungsbereich.

Für das gesamte Plangebiet wurden durch den Fachgutachter methodische Untersuchungen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien sowie das Vorkommen von dauerhaft geschützten Lebensstätten (Nistplätze Brutvögel, Quartiere von Fledermäusen) durchgeführt. Von Trias wurden Brutvögel (Schwerpunkt Gebäudebrüter) Fledermäuse und dauerhaft geschützte Niststätten untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse werden hier zusammenfassend beschrieben. Die genauere artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel II.2.3. Der Fachgutachter stellt für den Bebauungsplan fest, dass nur wenige Bereiche aufgrund der intensiven Nutzung und Bebauung als Lebensraum für geschützte Arten geeignet sind. Der Weidenpfuhl stellt innerhalb des Plangebietes einen besonderen Lebensraum dar.

³ Kallasch, C. (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ in Berlin-Lichtenberg – Ergebnisse, Bewertung und Konfliktdanalyse, Berlin.

⁴ Trias - Planungsgruppe (2019): Dokumentation der faunistischen Untersuchung und Ausgleichkonzept – Berliner Schulbauoffensive Tranche II – Standort Schleizer Str. 67, 133055 Berlin, i. Auftr. von SenUVK, Berlin.

Für den Weidenpfuhl gelang der Nachweis von den drei Amphibienarten Teichmolch, Teichfrosch und Erdkröte, von denen nur vom Teichmolch auch eine Reproduktion im Weidenpfuhl sicher nachgewiesen werden konnte. Der Verdacht für die Wechselkröte, die auf benachbarten Flächen vorkommt, konnte nicht bestätigt werden.

Im untersuchten Jahr 2018 konnten im Plangebiet 14 geschützte Vogelarten mit mindestens 24 Brutpaaren festgestellt werden, wobei der Haussperling mit 5 Paaren und Amsel sowie Kohlmeise mit jeweils 3 Brutpaaren die häufigsten waren. Es gelang der Nachweis von 10 Baumhöhlen für Brutvögel sowie geschützte Nistkolonien von Gebäudebrütern an Gebäuden. Der Baumbestand um den Weidenpfuhl bildet dabei einen Schwerpunkt für Höhlenbrüter und der leerstehende Plattenbau im Nordwesten für Gebäudebrüter.

Es wurden die drei Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen. Dabei wurden nur Zwergfledermäuse in Individuenstärken von 2 bis 15 regelmäßig jagend (Schwerpunkt Weidenpfuhl) festgestellt, was auf eine Quartiersfunktion in oder um das Plangebiet schließen lässt.

In der Untersuchung der Planungsgruppe Trias im Folgejahr gelang für den kleineren Untersuchungsbereich für das Schulgelände (mit unmittelbarem Umfeld) der Nachweis von 11 Brutvogelarten in 16 Brutpaaren mit einem zu erwartenden Schwerpunkt bei den Gebäudebrütern, da die wesentliche Lebensraumstruktur des kleineren Untersuchungsgebietes das leerstehende Gebäude ist. Im Zuge dieser Untersuchung wurde auch die potenzielle Quartiersfunktion des Abriss-Gebäudes für Zwergfledermäuse bestätigt.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume können insbesondere Zauneidechsen und andere Arten ausgeschlossen werden.

II. 2. 1. 2 Schutzgut Pflanzen

Für das Plangebiet erfolgte im Dezember 2017 eine Kartierung der Biotope und Nutzungsstrukturen gemäß den Vorgaben der Berliner Biotoptypenliste (Köstler et al. 2005). Der Gebäudebestand im Plangebiet ist überwiegend durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Im Nordwesten befindet sich ein leerstehender Gebäudekomplex mit bis zu 6 Vollgeschossen. Die Bebauung ist von versiegelten Wegen und Verkehrsflächen umgeben. Großflächige, überwiegend mit Rasenfugenpflaster teilversiegelte Stellplätze deuten auf den hohen Bedarf innerhalb der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen hin. Die Stellplätze sind durch Grünflächen mit Baumpflanzungen gegliedert. Bei den Stellplatzbäumen handelt es sich überwiegend um die Art Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Soweit nicht durch Verkehrsflächen versiegelt bzw. teilversiegelt sind die Außenanlagen durch gärtnerisch angelegte Grünflächen gegliedert. Artenarme Zierrasenflächen kommen im Wechsel mit höheren und niedrigeren Strauchpflanzungen sowie Schnitthecken vor. Unter den Sträuchern dominieren die nichtheimischen Arten.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein perennierendes Kleingewässer mit naturnahem Bewuchs, z. B. mit Schilfröhrich. Ein starker Bewuchs mit Teichlinsen (*Spirodela*

spec.) zeigt Eutrophierungsprozesse an. Ein Teilbereich des Kleingewässers ist als künstlicher Teich mit entsprechender Folie abgedichtet. Die Grenzen sind aufgrund fortschreitender Sukzession teilweise nicht mehr wahrnehmbar. Da sich der Bewuchs und der Wasserstand nicht wesentlich von dem des restlichen Kleingewässers unterscheiden lassen, wurde auf eine differenzierte Darstellung mit eigenem Biotopcode verzichtet. Das Kleingewässer untersteht vollständig nach § 28 NatSchG Bln dem gesetzlichen Biotopschutz.

Die Böschungsbereiche des Kleingewässers sind durch einen Wechsel aus ruderalen Stauden- und Grasfluren mit heimischen und nicht heimischen Gehölzen geprägt, wobei die nicht heimischen Gehölzstrukturen dominieren. Im Überstand umschließen Altbäume der Gattung Salix das Kleingewässer. Insgesamt vermittelt diese Fläche den Charakter einer un gepflegten Grünanlage.

Im Rahmen der Kartierung konnten an den Altbäumen zahlreiche sturmbedingte Schäden (Astbrüche) festgestellt werden.

Die aktuell ungenutzten Flächen im Südwesten und Nordwesten des Geltungsbereichs präsentieren sich mit ruderalem Bewuchs durch Gräser und Stauden sowie vereinzelt Gehölzbewuchs. Es dominieren Arten wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), vereinzelt sind Robinien, Eschen-Ahorne und Rosen eingestreut. Aufgrund des hohen anthropogenen Nutzungsgrads wurden keine geschützten Arten nachgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand. Der Standort der geschützten Bäume ist vermessungstechnisch nicht aufgenommen. Aus diesem Grund konnte kein differenziertes Baumkataster erstellt werden. Besonders prägnante und erhaltenswerte Bäume befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Schleizer Straße wird von einer Allee aus neu gepflanzten Chinesischen Wildbirnen gesäumt. Die Ferdinand-Schulze-Straße ist hingegen beidseitig mit Gewöhnlicher Robinie bepflanzt.

Die nachfolgende Tabelle listet die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen auf.

Code Berlin	Buchstaben-code	Biototyp Berlin
Standgewässer		
02122	SKB	perennierendes Kleingewässer, naturnah, unbeschattet
anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		
03110	RRS	vegetationsfreie und -arme Sandflächen
032491	RSBXO	sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
032492	RSBXG	sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs

Code Berlin	Buchstaben-code	Biotoptyp Berlin
Rasengesellschaften		
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen		
07152	BEA	sonstiger Einzelbaum
07153	BEG	einschichtige oder kleine Baumgruppen
07321	BMFA	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt
07322	BMFJ	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung
Grün- und Freiflächen		
10271	PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1,00 m Höhe)
10272	PHS	Anpflanzung von Strauchpflanzungen (> 1,00 m Höhe)
10273	PHH	Hecke (Formschnitt)
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12250	OSH	Großformbebauung, Hochhauskomplexe
12310	OGG	Gewerbe in Betrieb
12612	OVSB	Straßen mit Asphalt- und Betondecken
12642	OVPT	Parkplätze, teilversiegelt
12643	OVPV	Parkplätze, versiegelt
12654	OVVV	versiegelter Weg
12730	OAB	Bauflächen und -stellen
12750	OAS	sonstige versiegelte Flächen

Tab. 1: Biotoptypen im Geltungsbereich

II. 2. 1. 3 Schutzgut Fläche

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,87 ha. In der folgenden Übersicht werden die Flächennutzungen, Umfang und Grad der Versiegelung für den gesamten Geltungsbereich dargestellt.

Flächennutzung	Bestand Fläche in m ²	Anteil im Geltungsbereich (gerundet)
Gesamtversiegelung (innerhalb der Baugebiete)	28.322	58,1
davon Gebäude	6.530	13,4
davon vollversiegelte Flächen	17.502	35,9
davon teilversiegelte Flächen	4.290	8,8

unversiegelte Freiflächen (innerhalb der Baugebiete), enthält die unbebauten Brachflächen	13.190	27,1
Grünfläche (Weidenpfehl) einschließlich 700m ² Wasserfläche	2.200	4,5
Öffentliche Verkehrsflächen	5.005	10,3
davon Straßen und Wege, versiegelt und Stellplatzflächen, teilversiegelt (nicht differenziert)	4.205	8,7
davon Begleitgrün (unversiegelt)	800	1,6
Geltungsbereich	48.717	100

Tab. 2: Übersicht Bestandsflächen

Daraus ergibt sich für das Gesamtgebiet ein Überbauungsgrad (Voll- und Teilversiegelung nicht differenziert) von 66,8 %. D.h. 33,2 % des Geltungsbereichs sind (derzeit) nicht überbaut. Dazu gehören die nicht überbauten Freiflächen der Baugebiete, das Verkehrsbegleitgrün, die Grünfläche Weidenpfehl und die noch unbebauten Brachflächen.

Bei den unversiegelten Freiflächen handelt es sich durchweg um bereits anthropogen vorgenutzte Flächen, die mit Zierrasen und Ziersträuchern bepflanzt sind bzw. auf denen sich ruderale Staudenfluren, teilweise mit Gehölzaufwuchs, etabliert haben. Die komplette Bestandsfläche wurde ab Mitte der 1960er Jahren aufgeschüttet, um eine bauliche Nutzung vornehmen zu können. Das Plangebiet ist vollständig durch die südlich und östlich verlaufenden Straßen erschlossen.

II. 2. 1. 4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grundmoräne (Gletschergrundablagerungen). Die Geländehöhen liegen etwa zwischen 58 und 59 m ü. NHN.⁵

Die vorherrschenden Bodengesellschaften (Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina) werden durch Mittelsande im Ober- und Unterboden gebildet.

Die Böden des Plangebiets kennzeichnen sich durch sehr starke anthropogene Veränderungen. Dabei handelt es sich zu großen Teilen um Aufschüttungsböden. Bis Mitte der 1960er Jahre war das Gelände landwirtschaftlich genutzt worden. Um sie baulich nutzen zu können, wurde das Gelände aufgefüllt. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen⁶ wurden diese Annahmen bestätigt. In den oberen Bodenbereichen wurden flächendeckend anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,5 m bis 3,70 m erkundet.

⁵ Digitaler Umweltatlas Karte 01.08 Ausgabe 2010

⁶ Argus Umweltbiotechnologie GmbH (Februar 2018): Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans 11-107

Die natürlichen Bodenfunktionen werden im Berliner FIS-Broker wie folgt dargestellt:

- Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften - gering
- Ertragsfunktion für Kulturpflanzen - gering
- Puffer- und Filterfunktion - mittel
- Regelungsfunktion für das Wasser - gering
- Archivfunktion für die Naturgeschichte - gering

In der zusammenfassenden Karte der Einzelbewertungen ist die Leistungsfähigkeit der Böden insgesamt als gering bewertet.⁷ Die Wasserdurchlässigkeitsstufe der Böden ist sehr hoch, das Filtervermögen entsprechend gering.⁸

Die Planungshinweise zum Bodenschutz (2010) stellen für den Geltungsbereich eine geringe Schutzwürdigkeit dar. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Gemäß den Kartendarstellungen des Berliner Umweltatlas – Planungshinweise zum Bodenschutz 2010 – hat das Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit. Besondere Anforderungen an Planungsentscheidungen werden nicht gefordert. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes, wie Bodenfunktionen verbessern bzw. wiederherstellen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt.

Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Vornutzung ist das Plangebiet Teil einer altlastenverdächtigen Fläche (BBK-Nr. 9326+, Teilfläche Nr. 9326b). Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen⁹ konnte weder mit der historischen Recherche noch mit den Analyseergebnissen der Oberbodenmischproben und der Proben aus Rammkernbohrungen das Verdachtsmoment bestätigen.

Die Untersuchungen der Oberbodenmischproben ergaben weder für den künftig als Kita- oder Schulstandort genutzten Bereich noch für die gewerblich genutzten Flächen Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV. Der Altlastenverdacht wurde ausgeräumt und die BBK-Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen befreit. Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

Kampfmittelverdacht

Es besteht für Bauvorhaben in Vorbereitung einer Bebauung im Plangebiet die Notwendigkeit zu prüfen, ob der Baugrund kampfmittelfrei ist. Für den Schulstandort wurde die Kampfmittelfreiheit im Rahmen des parallel laufenden Bauantragsverfahrens bestätigt.

⁷ Berliner FIS-Broker – Leistungsfähigkeit der Böden 2010

⁸ Berliner FIS-Broker – Wasserdurchlässigkeit der Böden 2010

⁹ Argus Umweltbiotechnologie GmbH (Februar 2018): Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans 11-107

II. 2. 1. 5 Schutzgut Wasser

Im östlichen Geltungsbereich befindet sich ein Oberflächengewässer. Es handelt sich um ein natürliches Kleingewässer, den sogenannten Weidenpfuhl.

Das Grundwasser liegt in gespannter Form unterhalb der Geschiebemergelböden vor. Der Flurabstand wird mit 30 bis 40 m angegeben.¹⁰ Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung¹¹ wurde in unterschiedlichen Tiefen Wasser erbohrt. Da der Grundwasserflurabstand deutlich tiefer liegt, handelt es sich um Staunässe bzw. Schichtenwasser. Die Hydrologie des Weidenpfuhls scheint nach vorläufiger Einschätzung von einer dichtenden Schicht unterhalb der anthropogenen Auffüllungen abhängig zu sein. D.h. der Wasserstand im Pfuhl hängt wahrscheinlich direkt vom Stauwasserstand innerhalb der Auffüllungen ab. Dabei ist die dichtende geringmächtige Schicht unterlagert von einer ebenfalls geringmächtigen sickerfähigen Schicht (Sand). Erst ab Tiefen von 4,30 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) steht bis zur Endteufe bei 5,00 m unter GOK bindiges Geschiebe an. Diese Verhältnisse weisen darauf hin, dass die Gewässerdynamik vom Stauwasserstand bzw. von den Niederschlagsverhältnissen abhängt. D.h. bei ausbleibenden Niederschlägen trocknet der Pfuhl aus.

Die standortcharakterisierenden Sandböden sind als wasserdurchlässig zu bezeichnen. Resultierend daraus ist das direkte Einleiten/Versickern von Niederschlagswasser über dezentrale Anlage (bspw. Rigolen) möglich, soweit nicht andere Belange des Boden- oder Grundwasserschutzes entgegenstehen.

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen¹² liegt bei 221 mm/a, der Gesamtabfluss bei 423 mm/a. Die Versickerung aus Niederschlägen¹³ wird mit 201 mm/a angegeben, die Verdunstung mit 207 mm/a. Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers¹⁴ wird im FIS-Broker mit 4,81-mal pro Jahr als sehr hoch angegeben. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist demnach als gering zu bewerten.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung wird eingeschätzt, dass die von der Fläche des Plangebiets ausgehende Gefahr für das Grundwasser gering ist. Ein Handlungsbedarf für die Schutzgüter Boden und Grundwasser ist nicht abzuleiten.

Das Plangebiet ist an die Kanalisation angeschlossen, das Wasser wird getrennt nach Regen- und Schmutzwasser abgeführt.¹⁵

¹⁰ FIS-Broker: Karte 2.07 Flurabstand des Grundwassers 2010

¹¹ Argus Umweltbiotechnologie GmbH (Februar 2018): Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans 11-107

¹² FIS-Broker: Karte 2.13.2 Versickerung aus Niederschlägen 2012

¹³ FIS-Broker: Karte 2.13.3 Gesamtabfluss aus Niederschlägen 2012

¹⁴ FIS-Broker: Karte 1.11.4 Austauschhäufigkeit des Bodenwassers 2015

¹⁵ FIS-Broker: Karte 02.09.1 Art der Kanalisation 2012

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung.

II. 2. 1. 6 Schutzgut Luft

Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2011-2017 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Beurteilt wird die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂).

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit beträgt der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionswert für Stickstoffdioxid- und Feinstaubbelastung 40 µ/m³ (§ 4 der 39. BImSchV). Die an das Plangebiet grenzenden Straßen sind in den Kartendarstellungen des Luftreinhalteplans nicht dargestellt. Da es sich um geringer frequentierte Straßen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden. In der östlich gelegenen Rhinstraße sowie der südlich gelegenen Landsberger Allee werden im Abschnitt des Plangebiets die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) eingehalten.

Der Berliner Senat hat nun die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans 2018-2020¹⁶ am 23.07.2019 beschlossen. Durchfahrtsbeschränkungen wurden im Umfeld des Plangebiets aber nicht festgelegt.

Sonstige Faktoren, die die Luftqualität des Plangebiets beeinträchtigen, sind nicht bekannt.

II. 2. 1. 7 Schutzgut Klima

Berlin befindet sich in der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich vom maritimen zum kontinentalen Klima. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur tendiert im Plangebiet zwischen 9,5 und 10 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 570 - 585 mm. Gemäß den Darstellungen des FIS-Brokers bestehen für das Untersuchungsgebiet mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.¹⁷

Die Planungshinweise zum Stadtklima 2015 ordnen das Plangebiet dem Siedlungsraum zu. Die thermische Situation wird als ungünstig dargestellt. Den Flächen wird keine Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund ihrer demographischen Zusammensetzung sowie aufgrund einer klimasensiblen Gebäude-/Flächennutzung zugewiesen.

Folgende Vorschläge sind im Rahmen des Maßnahmenkatalogs der Planungshinweise zum Stadtklima für das Plangebiet relevant und somit in der weiteren Planung zu prüfen:

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen,
- Entsiegelung,

¹⁶ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin, beschlossen am 23.07.2019

¹⁷ FIS-Broker: Stadtklimatische Zonen 2001

- Schaffung von Pocket-Parks,
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen,
- Innen-/Hinterhofbegrünung,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo,
- energetische Gebäudesanierung,
- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- technische Gebäudekühlung und
- stadtklimatische Entkoppelung von Neubau- und Nachverdichtungsgebieten.

II. 2. 1. 8 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild der umgebenden Bebauung ist durch seine heterogenen Nutzungsstrukturen charakterisiert. Nördlich grenzen großformatige Hallen mit gewerblichen Nutzungen an das Plangebiet. Östlich und westlich prägen Einzelhausbebauungen das Erscheinungsbild. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Neubaugebiet mit Einzel- und Reihenhausbebauung. In südlicher Richtung grenzen die 5-geschossigen Gebäudekomplexe der Wohnsiedlung „Weiße Taube“ an den Geltungsbereich an. Im Plangebiet selber dominieren optisch die 1- bis 7-geschossigen Plattenbauten. Abgesehen von dem nordwestlich gelegenen Gebäudekomplex, der im Bestand nicht genutzt wird, unterliegen alle anderen Bestandsgebäude einer gewerblichen Nutzung.

Unter den Freiflächen dominieren großflächige Verkehrsflächen in Form von versiegelten Wegen und Stellplatzanlagen das optische Erscheinungsbild. Stellplatzanlagen sind teilweise durch Grünflächen mit Baumpflanzungen gegliedert. Unversiegelte Freiflächen kommen nur kleinflächig vor und kennzeichnen sich überwiegend durch eine gärtnerische Nutzung in Form von Rasenflächen und Ziergehölzpflanzungen.

Der Weidenpfuhl ist von außen kaum als landschaftliches Element wahrnehmbar. Lediglich die Gehölzbestände reichen bis an die Ferdinand-Schultze-Straße heran und wirken im Nahbereich als grünräumliches Element. Das Gewässer ist kaum wahrnehmbar.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets charakterisiert sich als Stadtbrache. Ruderale Staudenfluren und Gehölzaufwuchs prägen diese Teilfläche des Geltungsbereichs.

Insgesamt ist das Plangebiet vollständig anthropogen überformt und besitzt aufgrund seiner heterogenen Nutzungsstruktur nur eine sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

II. 2. 1. 9 Schutzgut biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommen ausschließlich anthropogen überformte Biotope vor, die sowohl faunistisch als auch floristisch verarmt sind und folglich einen eingeschränkten Wert für den Erhalt der biologischen Vielfalt aufweisen.

Einen höheren Wert besitzt lediglich der Weidenpfehl als Lebensraum für Vögel, Amphibien und Fledermäuse. Dennoch ist auch bei dem Pfehl von einer starken anthropogenen Beeinträchtigung auszugehen.

II. 2. 1. 10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich weder im Untersuchungsraum noch seinem unmittelbaren Umfeld.

Nationale Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich weder im Untersuchungsraum noch in seinem unmittelbaren Umfeld.

II. 2. 1. 11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Erholungsnutzung

Das Plangebiet wird in den überwiegenden Bereichen gewerblich genutzt und liegt in kleineren Teilflächen brach. Eine öffentliche Nutzung findet derzeit nicht statt. Ausschließlich die südwestlich gelegene Brachfläche ist von einem Trampelpfad durchzogen.

Verkehr

Die verkehrliche Situation im Geltungsbereich wird von der Ferdinand-Schultze-Straße geprägt. Die Schleizer Straße nimmt aufgrund der durchschnittlichen Verkehrsmengen nur eine untergeordnete Stellung ein. Die der schalltechnischen Untersuchung¹⁸ zu Grunde liegenden Verkehrsdaten der Bestandssituation stellen für den Teilbereich der Schleizer Straße, der an den Geltungsbereich angrenzt, ein durchschnittlich werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.400 DTVw (Kfz/24 h) dar.

Für die Ferdinand-Schulze-Straße nördlich der Kreuzung Schleizer Straße wird ein durchschnittlich werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 8.300 DTVw (Kfz/24h) angegeben.

Lärm

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung¹⁹ für die Bestandssituation zusammenfassend beschrieben.

Die Vorbelastungen der Bestandssituation ergeben sich vor allem durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie den Verkehr auf den angrenzenden Straßen Schleizer Straße

¹⁸ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (08.12.2020): Schallschutzgutachten zum B-Plan 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Berlin-Lichtenberg

¹⁹ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (08.12.2020): Schallschutzgutachten zum B-Plan 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Berlin-Lichtenberg

sowie Ferdinand-Schultze-Straße. Anhand des Verkehrsaufkommens sowie der vorhandenen Anzahl an Stellplatzanlagen erfolgte die Berechnung der bestehenden Schallleistungspegel des Anlagenlärms der innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Relevante Geräuschemissionen sind in erster Linie durch die Mitarbeiter- und Besucherparkplätze zu erwarten.

Für die Stellplatzanlage der HOWOGE wurden Schallleistungspegel von maximal 92,4 dB(A) und kurzzeitige Geräuschspitzen von 99,5 dB(A) errechnet. Für technische Gebäudeausrüstungen (Punktschallquellen auf Dach und Fassade) der HOWOGE wurden Schallleistungspegel von maximal 85,0 dB(A) mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von maximal 88,0 dB(A) ermittelt.

Für die Stellplatzanlage der DEKRA wurden Schallleistungspegel von maximal 80,2 dB(A) und kurzzeitige Geräuschspitzen von 108,0 dB(A) für einen LKW-Prüfstand errechnet. Für die Stellplatzanlage der Kfz-Zulassungsstelle wurden Schallleistungspegel von maximal 94,6 dB(A) und kurzzeitige Geräuschspitzen von 108,0 dB(A) ermittelt.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen verursachen die umgebenden Stellplatzanlagen des nördlich gelegenen Autocenters die höchsten Schallleistungspegel von maximal 88,0 dB(A) und Maximalpegel von 103,7 dB(A). Alle anderen umgebenden Stellplatzflächen niedrigere Werte.

Bei der Ermittlung der Bestandsbelastung wird die nördlich angrenzenden Gewerbehalle mit einem Innenpegel von maximal 80,0 dB(A) angenommen.

Die Stellplatzflächen der bestehenden, an die geplante Gemeinbedarfsfläche angrenzenden Gewerbebetriebe strahlen auf die Nachbarschaft aus und führen in begrenzten Bereichen zu leichten Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm von 55 dB(A) tags um 1,1 dB(A) in der geplanten Gemeinbedarfsfläche.

Bei der Beurteilung des vorhandenen Verkehrslärms wurde festgestellt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tagsüber eingehalten wird. In der Nacht wird der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) entlang der Ferdinand-Schulze-Straße aber um bis zu 4,6 dB(A) überschritten. Da Büroräume nachts nicht genutzt werden, ergibt sich hieraus kein Schutzbedarf. Diese relativ hohen Werte werden innerhalb der Baugrenzen für die Schule und die Kita nicht erreicht. Allerdings ergibt sich bereits in der Bestandssituation in einem schmalen Korridor entlang der Schleizer Straße für die geplante Gemeinbedarfsfläche eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) um 1,5 dB(A). Relativ hohe Verkehrs-Lärmpegel kennzeichnen die Bestandssituation an der Ferdinand-Schultze-Straße im Bestand.

Gesundheit

Weder für die Bereiche der künftigen Schul- und Kitastandorte noch für die untersuchten gewerblichen Flächen wurden bei den entnommenen Oberbodenmischproben Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt.

Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch ist für die geplante Nutzung daher nicht abzuleiten.

II. 2. 1. 12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind laut Denkmalliste/Denkmalkarte des Landes Berlin (Stand 04.12.2017) keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

Vom Landesdenkmalamt kam der Hinweis (27.02.2020), dass mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologische Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte zu rechnen ist. Eine rechtzeitige Prospektierung vermeidet eine Zeitverzögerung bei Bauvorhaben auf Flächen nahe der bisherigen Fundorte in der Nähe des Weidenpfuhls.

Nordwestlich vom Geltungsbereich sind die denkmalgeschützten Anlagen des Fabrikgebäudes und Gefängnisses der Genslerstraße 66 (Objekt-Nr. 09045867) gelegen.

II. 2. 1. 13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand unter den gegebenen Voraussetzungen weiter entwickeln. Die überwiegenden Flächenanteile würden auch weiterhin gewerblich genutzt.

Innerhalb der Flächen, die im Bestand keiner Nutzung unterliegen, wäre eine bauliche Entwicklung denkbar, die sich an den Zulässigkeiten einer gemischten Baufläche orientiert. Die Zulässigkeit eines möglichen Vorhabens würde demzufolge hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt werden. Da sich die Planung am planungsrechtlichen Maß der Umgebungsbebauung orientiert, wäre derselbe Flächenumfang auch ohne Bebauungsplan überbaubar. Der Bau einer Schule mit Sportanlagen würde aber nicht dem Einfügegebot entsprechen.

Ohne weitere Bauabsichten könnten die derzeit brachliegenden Flächen weiteren Sukzessionsprozessen unterliegen. Ein flächiger Bewuchs mit Gehölzen wäre bei ausbleibenden Pflegemaßnahmen anzunehmen.

Das ungenutzte Gebäude würde ohne eine Nutzung/Sanierung zunehmenden Verfallsprozessen unterliegen.

II. 2. 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant auch der Auswirkungen der Abrissmaßnahmen. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nut-

zung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geprüft, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen berücksichtigt wird.

Bei der Prognose der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass in den eingeschränkten ,Gewerbegebieten (HOWOGE, DEKRA und Kfz-Zulassung) der Bestand gesichert wird. Die Genehmigung der Bebauung erfolgte vor Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage von § 34 BauGB. Diese genehmigten Zustände werden im Bebauungsplan festgesetzt. Bau- und Abrissarbeiten werden in diesen Bereichen nicht durch den Bebauungsplan veranlasst.

Bau- und Abrissarbeiten finden auf dem Schulgelände statt. Hier muss ein vorhandener Altbau abgetragen werden, bevor neu gebaut werden kann. Auch eine jetzt als Stellplatzfläche genutzte Fläche der Kfz-Zulassungsstelle muss teilweise beräumt werden, um sie mit einer Schule zu überbauen.

Auch die Kindertagesstätte wird auf einem bisher unbebauten Grundstück neu errichtet. Wenn sich in den beiden Baugebieten Kindertagesstätte und Schule Auswirkungen ergeben, die über anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen hinausgehen, werden sie in den folgenden Darstellungen benannt.

Es gibt Maßnahmen, die sind erst auf der Bauantrags- bzw. Bauanzeigeebene, der Ebene der Abrissanzeige oder beim konkreten Fällantrag für Bäume eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu regeln. Auf einen städtebaulichen Vertrag wurde verzichtet, da das Land Berlin gleichzeitig sowohl Bauherr als auch Prüfer der geplanten Baumaßnahme und damit verantwortlich für die gesetzes- und regelkonforme Umsetzung aller Maßnahmen ist.

II. 2. 2. 1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Realisierung der Planung gehen Lebensraumstrukturen von überwiegend störungstoleranten und weit verbreiteten Vogelarten im Bereich der Baugebiete sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf verloren. Dieser Lebensraumverlust betrifft auch die potenziell hier vorkommenden Verstecke von Fledermäusen. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden voraussichtlich nur die neu zu errichtenden Gebäude langfristige Lebensraumpotenziale für gebäudebewohnende Vogel- oder Fledermausarten bieten.

Der als private Grünfläche festgesetzte Weidenpfuhl ist gleichzeitig überlagernd als Fläche für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Dieser Bereich stellt einen wichtigen Lebensraum für verschiedene Tiere (insbesondere Amphibien) dar und wird erhalten und durch Maßnahmen optimiert.

Die Freiflächen der Baugebiete bieten durch Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baum- und Strauchpflanzungen) Lebensraumpotenziale, sodass ein Teil an Lebensraumstrukturen neu

entstehen wird. Räumlich zusammenhängende Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen sollen neue, kleinräumige Verbundflächen schaffen und die Isolierung des Weidenpfuhs reduzieren.

Nach der Realisierung der Planung werden neue Lebensraumstrukturen wieder zur Verfügung stehen. Insbesondere für Insekten und Vögel entstehen durch die Anlage der Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln oder Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen nach § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Der Abriss des Bestandsgebäudes auf dem geplanten Schulgelände kann zum Verlust von geschützten Lebensstätten führen.

Gebäude sind vor Abriss- bzw. Sanierungsmaßnahmen erneut auf eine Besiedelung durch Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse zu untersuchen. Auf Baugenehmigungsebene sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. das Anbringen von Ersatzquartieren, eigenverantwortlich durch den Bauherrn zu berücksichtigen.

Die ausführliche artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel II.2.3.

II. 2. 2. 2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Abgesehen vom Bestand am und um den Weidenpfuhl gibt es keine höherwertigen Pflanzen- und Biotopbestände. Der Weidenpfuhl mit seinem Biotopbestand bleibt erhalten.

Der Baumbestand auf den übrigen Flächen ist überwiegend in den letzten Jahrzehnten gepflanzt und damit vergleichsweise jung. Einen Schutzstatus nach BaumSchVO Berlin haben die meisten Bäume voraussichtlich. Im Rahmen der erforderlichen Fällanträge wird der Status festgestellt. Im Gewerbegebiet können die bestehenden Bäume weitgehend erhalten werden. Auf dem geplanten Schulstandort müssen die Stellplatzbäume anlagenbedingt entnommen werden und gemäß Baumschutzverordnung ersetzt werden. Diese 16 Bäume (*Acer platanoides*) der Stellplatzreihen der Kfz-Zulassungsstelle, die zukünftig dem Schulgelände zugeordnet werden, waren 1997 in Folge der Fällgenehmigung zum Stellplatzbau für acht größere Bäume als Ersatzpflanzung festgesetzt worden und sind dauerhaft zu erhalten. Für die Fällung der bisherigen Ersatzbäume sind neue Bäumen im Verhältnis 1 : 1 zu pflanzen und auch weiterhin dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Stellplatzbäume, die zugunsten des Schulneubaus entfernt werden müssen, waren an die Errichtung der Stellplätze zu deren Gliederung gebunden. Durch den Wegfall von Stellplätzen und der Bäume ist aufgrund der geringen Größe der Bäume (max. 0,5 m Stammumfang) und ihrer teilweise geringen Vitalität keine Ersatzbaum-Pflanzung notwendig. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs durch Textfestsetzung 2 gesichert. Die Machbarkeit der Ersatzpflanzung wurde vom Fachamt geprüft und bestätigt.

Die baubedingten Auswirkungen entsprechen den betriebs- und anlagebedingten Wirkungen.

II. 2. 2. 3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die zulässige Bebauung werden dauerhaft Flächen genutzt, die vollflächig als Innenbereich nach §34 BauGB zu beurteilen sind. Es wird zwar im Vergleich zur Bestandsversiegelung eine Erhöhung des Versiegelungsumfangs geben, da heute einzelne Brachflächen nicht bebaut sind. Die zukünftige Bebaubarkeit orientiert sich aber in Bezug auf die Fläche am Einfügegebot und liegt bei der auch nach § 34 BauGB möglichen Bebaubarkeit.

Abgesehen von kleineren, ungenutzten Brachflächen ist der größte Flächenanteil bebaut oder anders intensiv genutzt. Durch Nachnutzung bzw. Nachverdichtung bereits versiegelter und genutzter Flächen kann somit die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Aus dem Schutz ergeben sich nur anlagebezogene Auswirkungen.

II. 2. 2. 4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es im Rahmen der Realisierung der Planung zu Versiegelungen auf überwiegend derzeit bebauten, teilweise aber auch unbebauten Flächen im Plangebiet. Durch die zulässigen Gebäude und Erschließungsflächen erfolgt dabei eine Vollversiegelung. Bodenfunktionen, wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen, sind auf diesen Flächen auch künftig dauerhaft nicht mehr vorhanden. Der Verlust dieser Funktionen betrifft nur einen kleinen Flächenanteil. Aber auch hier ist davon auszugehen, dass im Plangebiet flächendeckende Geländeanhebungen vorgenommen worden sind und es sich damit um anthropogen beeinflusste Aufschüttungsböden handelt.

Die zukünftige Bebauung überschreitet den nach § 34 BauGB möglichen Bebauungsgrad nicht. Naturschutzrechtliche Eingriffe in das Schutzgut werden daher nicht vorbereitet.

Bei diesem Schutzgut ergeben sich zusätzlich zu den anlagebedingten Beeinträchtigungen keine zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind allenfalls vorübergehend z.B. durch die Nutzung unversiegelter Baulagerflächen zu erwarten. Da aber alle Bodenflächen (auch die unversiegelten) aus Aufschüttungsböden bestehen, ist die Auswirkung nur vorübergehend und als geringfügig einzuschätzen.

II. 2. 2. 5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das einzige Oberflächengewässer ist der Weidenpfuhl, der erhalten bleibt. Weitere Oberflächengewässer sind durch die Realisierung der Planungsziele nicht betroffen.

Bezogen auf die Bestandsversiegelung erhöht sich der Versiegelungsanteil, auch deshalb, weil ein Teil der heutigen Stellplatzflächen, die zukünftig mit Schulgebäuden überbaut werden, sickertfähig ausgestattet sind. V.a. auf den Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Kita), verringert sich anlagen- und betriebsbedingt die Grundwasserneubildung.

Aktuell wird das Niederschlagswasser von den Stellplatzflächen in Mulden gesammelt und zur Versickerung gebracht. Bei den bestehenden Gewerbegrundstücken gilt bereits eine Regelung zur Dachbegrünung für Neubauten und Ersatzbauten. Diese Dächer sind begrünt.

Die Dächer von Kita, Sporthalle und Schule werden mit einer Dachbegrünung ausgestattet, so dass die Niederschlagsrückhaltung auf den Dächern gefördert wird. Das überschüssige Dachflächenwasser der Kita wird in Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Das überschüssige Dachflächenwasser vom Schulgelände soll in unterirdischen Retentionsbecken gesammelt werden. Es ist eine 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.²⁰

Der Wasserstand im Weidenpfuhl steht nicht mit dem Grundwasser in Verbindung, sondern ist auf die Zufuhr von Oberflächenwasser bzw. Niederschläge angewiesen. Starken Schwankungen des Wasserstandes gehören zur Charakteristik.

Der Flurabstand wird mit 30 bis 40 m angegeben.²¹ Eine Gefährdung des Grundwassers im Rahmen der Bauarbeiten ist nicht zu erwarten.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Intensive und extensive Dachbegrünungen haben eine Retentionsfunktion, wobei der Effekt umso höher ist, je stärker die Substratschicht ist.

Aufgrund der angetroffenen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der o.g. Maßnahmen bzw. Möglichkeiten wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung geeigneter technischer Maßnahmen möglich ist und somit die fachlichen Vorgaben zur Regenwasserentsorgung eingehalten werden können.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen können durch Erhöhung der Retentionsfunktion in den Flächen für den Schul- und den Kita-Neubau reduziert werden. Zusätzliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II. 2. 2. 6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sowie die Fläche für Gemeinbedarf lassen keine erheblichen lufthygienischen Belastungen erwarten. Bei den Gewerbegebieten wird nicht mit einer planungsbedingten Zunahme des Verkehrs gerechnet.

Bei Schul-, Kita- und Sportanlagen-Standorten ist allerdings wegen der zu erwartenden Zunahme des Bringe- und Holverkehrs anlagen- und betriebsbedingt mit einer erhöhten Luftschadstoff-Emission zu rechnen. Baubedingte Emissionen treten allenfalls bauzeitlich auf. Beim Betrieb von Baumaschinen und beim Abriss des Bestandsgebäudes sind die Regeln zur Vermeidung von Staub und Lärm zu berücksichtigen, damit es nicht stärkeren Auswirkungen (Belästigungen) für die Nachbarschaft kommt (vgl. Kap. II.2.2.11).²²

²⁰ StEP Klima KONKRET 2016

²¹ FIS-Broker: Karte 2.07 Flurabstand des Grundwassers 2010

²² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016): Baulärm – Information Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Berlin.

II. 2. 2. 7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Mit der Realisierung der Planungsziele werden sich durch die zu erwartenden Bebauungsstrukturen nur die mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet anlagen- und betriebsbedingt verändern. Dauerhafte Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima sind aber nicht zu erwarten.

Die verstärkte Erwärmung, die durch die neuen Gebäudekörper hervorgerufen wird, wird durch die Festsetzung von neuer Dachbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche sowie durch Einzelbaumpflanzungen vermindert. Der Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet mindern.

Schutz, Erhalt und Entwicklung des Weidenpfluhs als Kleingewässer mit Gehölzbestand vermeidet eine mögliche Verschlechterung auf mikroklimatischer Ebene.

Zusätzliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II. 2. 2. 8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung der Festsetzungen erfolgt keine grundlegende Neugestaltung der räumlich-städtebaulichen Situation. Diese betrifft insbesondere die Gewerbegebiete. Lediglich an der Schleizer Straße wird sich mit dem Bau von Kita und Schule die räumliche Situation anlagebedingt ändern, weil an dieser Stelle bisher keine Gebäude standen. Aber auch in diesen Bereichen ist eine Bebauung schon heute auf Grundlage § 34 BauGB möglich.

Die Pflanzung neuer Gehölze insbesondere entlang der äußeren Grundstücksgrenzen soll eine bessere grünräumliche Struktur sicherstellen.

Für den Straßenraum werden sich keine erheblichen Veränderungen ergeben.

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II. 2. 2. 9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die an das Stadtleben angepasst sind, in Teilbereichen durch andere Nutzungen zum Teil dauerhaft überplant. Zukünftig werden überwiegend vergleichbare Lebensraumstrukturen in den von baulichen Maßnahmen betroffenen Bereichen entstehen. Der für die biologische Vielfalt Weidenpfluhs kann mit der Sicherung der privaten Grünfläche erhalten werden.

Die Umsetzung der Planungsziele wird voraussichtlich keine erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Plangebiets hervorrufen.

II. 2. 2. 10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten werden nicht berührt.

II. 2. 2. 11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Landschaftsbezogene Erholung

Besondere Funktionen für eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung sind in den Baugebieten nicht zu erwarten. Die Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen (Schule und Kita) und der Gewerbegebietsflächen werden künftig den jeweiligen Nutzern zur Verfügung stehen.

- Gesundheit (Lärm)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung²³ erforderlich. Grundlage für die Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist die DIN 18005. Die Auswirkungen der bestehenden Gewerbeanlagen auf das Plangebiet und dessen Umgebung werden auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Beide Betrachtungsbereiche beziehen sich auf anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Für die Verkehrsmengen wurden im Prognose-Nullfall die Umsetzung der benachbarten Bebauungspläne und der sich daraus ergebenden Verkehrsmengen in 2030 berücksichtigt, bildet also die Bestandssituation und die zu erwartende, kurzfristige Entwicklung ab. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Planung wird der Prognose-Nullfall mit dem Prognose-Planfall verglichen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Vorhabens (Kita und Schule) wird zum Prognose-Nullfall addiert und ergibt den Prognose-Planfall. Weitere Zunahmen sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Für die dreizügige Grundschule mit 24 Kindern pro Klasse wurden 408 Fahrten/Tag (einschließlich Eltern, Lehrer- und Wirtschaftsverkehr) angenommen. Für die Kita mit 90 Betreuungsplätzen ergeben sich 224 Fahrten/Tag. Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass der größte Teil der Kinder aus der unmittelbaren Nachbarschaft kommt und ohne Kfz gebracht wird. Der vorhabenbedingte zusätzliche Verkehr entsteht nur während des Tagzeitraums.

Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden für den Planfall zusammenfassend dargestellt.

Die Verkehrsmengen erhöhen sich für den Prognose-Planfall um 400 auf 2.800 DTVw (Kfz/24 h) in der Schleizer Straße. Da der größte Teil des zusätzlichen Verkehrs in der Ferdinand-Schultze-Straße gemäß Prognose in südliche Richtung abströmt, erhöht sich der Verkehr im Abschnitt nördlich der Schleizer Straße nur um 100 auf 8.400 DTVw (Kfz/24 h). Die restliche Erhöhung um 300 Fahrzeuge fließt in südliche Richtung ab. Aus der Pegeländerung ergibt sich für die Umgebung eine geringfügige Erhöhung entlang der Schleizer Straße um 0,4 dB(A) und entlang der Ferdinand-Schultze-Straße in südliche Richtung um 0,1 dB(A). Diese Erhöhungen ergeben sich nur am Tag und sind außerdem

²³ Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (08.12.2020): Schallschutzgutachten zum B-Plan 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Berlin-Lichtenberg

mit menschlichem Gehör nicht wahrnehmbar. Der nördlich abfließende Verkehr erhöht die Pegelwerte nicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete bzw. Gewerbegebiete werden eingehalten. Die geringe Zunahme gefährdet die gesunden Wohnverhältnisse in den Wohngebieten nicht.

Die Überschreitung der Orientierungswerte an der Ferdinand-Schultze-Straße in der Nacht ist bereits im Bestand vorhanden, aber für den Geltungsbereich nicht relevant, da betroffenen Gewerbegebiete in der Nacht keinen Schutzbedarf besitzen.

Bei der Gemeinbedarfsfläche (Schule) an der Schleizer Straße wird der Orientierungswert von 55 dB(A) um 1,5 dB(A) durch Verkehr überschritten. Im Fachgutachten wird eingeschätzt, dass die geringe Überschreitung städtebaulich vertretbar wäre. Es wird aber empfohlen zu prüfen, ob die Baugrenze um ca. 8 m abgerückt werden kann oder im betroffenen Bereich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

In den Außenbereichen (Freiflächen) der Gemeinbedarfsfläche wird der obere Schwellenwert von 62 dB(A) für Verkehrslärm zur Gewährleistung der Aufsichtspflicht (Verständigung des Aufsichtspersonals) nicht überschritten.

Der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm hält die Richtwerte der TA Lärm ein. Für den Schulstandort innerhalb des Plangebietes wurde aber festgestellt, dass insbesondere die Nutzung der Stellplatzflächen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu leichten Überschreitungen des Richtwerts von 55 dB(A) führen und ein Abrücken der Baugrenze empfohlen wird. In den Außenbereichen (Freiflächen) der Gemeinbedarfsfläche wird der Schwellenwert von 62 dB(A) in der lautesten Tagstunde nicht überschritten.

Erforderliche Maßnahmen:

- schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schule und Kita parallel zur Schleizer Straße

Maßnahmenempfehlungen:

- bei der Schule ein Abrücken der Baugrenze zur angrenzenden Gewerbenutzung

Neben diesen anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen wären im Bereich der Baustellen für die Kindertagesstätte und die Schule baubedingte Auswirkungen (Baulärm sowie Staubentwicklung bei Bau- und Abrissmaßnahmen) denkbar. Bei Abriss und Betrieb von Baustellen gilt aber grundsätzlich ein Rücksichtnahmegebot für die Nachbarschaft. Bei Abriss und Neubau gelten die Regelungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LIm-SchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl.

S. 38). Beim Betrieb von Baumaschinen und beim Abriss des Bestandsgebäudes sind die Regeln zur Vermeidung von Staub und Lärm zu berücksichtigen, damit es nicht stärkeren Auswirkungen (Belästigungen) für die Nachbarschaft kommt (vgl. Kap. II.2.2.11).²⁴

Diese möglichen baubedingten Auswirkungen sind nur auf den Baustellen der Kindertagesstätte und der Schule zu erwarten und treten temporär auf. In den anderen Baugebieten finden sind planbedingten Bauarbeiten derzeit nicht zu erwarten.

II. 2. 2. 12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Mit archäologischen Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte ist zu rechnen. Im Falle von Funden ist das Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24.04.1995, zuletzt geändert durch Artikel 30 d.G.v. 02.02.2018 (GVBl. S, 160) zu beachten. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt mitzuteilen, um erforderliche Maßnahmen abzustimmen, damit bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen vermieden werden können.

Nordwestlich vom Geltungsbereich sind die denkmalgeschützten Anlagen des Fabrikgebäudes und Gefängnisses der Genslerstraße gelegen, die durch die Umsetzung der Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

II. 2. 2. 13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Die Erweiterung naturhaushaltswirksamer Flächen (z. B. Dachbegrünung) verbessern die lokalen Klimabedingungen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung,

²⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016): Baulärm – Information Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Berlin.

Schutzgut	Wechselwirkung
	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Tab. 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da sich beispielsweise die zukünftig maximal zulässige Versiegelung im Vergleich zur planungsrechtlich möglichen Bebauung nicht erhöht. Da Dachflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf begrünt werden, wird dem StEP Klima Rechnung getragen. Der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen, die sich in Wechselbeziehung zu den Schutzgütern befinden, erhöht sich mit der Realisierung der Planungsziele. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Bereich des Plangebiets.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Geltungsbereichs nur die Bereiche für den Schulneubau und die Kindertagesstätte planungsbedingt neu errichtet werden und insofern bau-, anlagen- und betriebsbedingte planungsveranlasste (neue) Auswirkungen nur diesbezüglich zu erwarten sind.

II. 2. 2. 14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der beim Abriss entstehende Bauschutt ist fachgerecht zu entsorgen.

Der anfallende Bauabfall ist entsprechend des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG)²⁵ zu behandeln.

Anlagen- und betriebsbedingte Emissionen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist im Plangebiet der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

II. 2. 2. 15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind keine Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung in den Gemeinbedarfsflächen und den eingeschränkten Gewerbegebieten wirkt sich unter anderem positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

Durch die Möglichkeit einer Nutzung von Fernwärme entsteht vor Ort kein Bedarf einer Wärmeerzeugung mit Verbrennung. Beim Schulneubau ist neben der Dachbegrünung auch eine Installation von PV-Anlagen vorgesehen.

II. 2. 2. 16 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Die Aussagen zur Landschaftsplanung sind bereits im Kapitel II. 1. 4 im Einzelnen aufgeführt. Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts für das Plangebiet vor.

II. 2. 2. 17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

In Berlin werden die durch die Europäische Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ überschritten, deshalb wurde der Luftreinhalteplan 2011-2017 für Berlin erstellt, der im Jahr 2013 vom Senat verabschiedet worden ist.

²⁵ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 d. G. v. 9. Dezember 2020 (BGBl. S. 2873)

Der Berliner Senat hat die 2. Fortschreibung des Berliner Luftreinhalteplans²⁶ am 23.07.2019 beschlossen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone von Berlin und von Straßen, in denen weitergehende Maßnahmen (Beschränkungen) festgelegt wurden.

II. 2. 2. 18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte (also anlagen- und betriebsbedingte) Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor. Die erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ geringen Belastung in der Bestandssituation als unerheblich bewertet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Zur Beurteilung der Schallemissionen erfolgte eine schalltechnische Untersuchung des Bestands sowie des Planfalls.

Im Bereich der Baustellen für die Kindertagesstätte und die Schule sind baubedingte Auswirkungen (Baulärm und Staubentwicklung bei Bau- und Abrissmaßnahmen) denkbar. Bei Abriss und Neubau gelten die Regelungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38). Beim Betrieb von Baumaschinen und beim Abriss des Bestandsgebäudes sind die Regeln zur Vermeidung von Staub und Lärm zu berücksichtigen, damit es nicht stärkeren Auswirkungen (Belästigungen) für die Nachbarschaft kommt (vgl. Kap. II.2.2.11).²⁷

Diese möglichen baubedingten Auswirkungen sind nur auf den Baustellen der Kindertagesstätte und der Schule zu erwarten und treten temporär auf. In den anderen Baugebieten finden keine planbedingten Bauarbeiten statt.

II. 2. 2. 19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Der Bebauungsplan setzt eingeschränkte Gewerbegebiete und Flächen für Gemeinbedarf fest.

²⁶ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin, beschlossen am 23.07.2019

²⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2016): Baulärm – Information Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Berlin.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch eine textliche Festsetzung (TF) definiert.

TF 1: *Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das Plangebiet soll mit allen Grundstücken an der Ferdinand-Schultze-Straße als Gewerbegebiet verbindlich gesichert werden. Dabei sollen die Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades so begrenzt werden, dass die angrenzende, schutzbedürftige geplante Schulnutzung und weiter westlich die geplante Kita und die angrenzenden Wohngebiete bzw. Wohngebäude nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Damit wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen, von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärms eingeschränkt. Bei den bereits im Plangebiet vorzufindenden Nutzungen handelt es sich um nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, sodass Einschränkungen der bisherigen und zulässigen Nutzungen infolge der Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Auf eine ursprünglich geplante Lärmkontingentierung wird verzichtet.

In den Flächen für den Gemeinbedarf werden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen gesichert.

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich darstellbar, da die zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht absehbar sind.

Unabhängig von der Art der zukünftigen Nutzung kann jedoch angenommen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden können.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

II. 2. 2. 20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Gemäß den Darstellungen des FIS-Brokers (11/2013) befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind nicht aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

II. 2. 2. 21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Angrenzend befinden sich die festgesetzten Bebauungspläne (B-Plan) XXII-3a, B-Plan 11-24 VE sowie der im Verfahren befindliche B-Plan 11-94 VE, südöstlich des Plangebiets.

Der vorhabenbezogene B-Plan 11-24 VE setzt ein allgemeines Wohngebiet am Arendsweg fest. Aktuell entsteht hier ein Reihenhausesgebiet. Der festgesetzte Bebauungsplan XXII-3a weist das Gebiet südlich der Schleizer Straße als allgemeines Wohngebiet aus. Durch die im Verfahren befindlichen B-Pläne 11-94 VE und weiter südlich anschließend 11-116 VE, 11-117 VE und 11-118 VE entstehen im Einzugsbereich der geplanten Kita und Grundschule mehr als 2.000 neue Wohneinheiten.

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans 11-107 keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele der benachbarten Plangebiete.

II. 2. 2. 22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Dachbegrünung fördert das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Dabei ist der Retentionseffekt umso größer, je stärker die Substratschicht aufgebaut wird. Die Dachbegrünung wirkt außerdem staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird von den Stellplatzflächen und den begrünter Dachflächen auf den Grundstücken versickert oder in den Weidenpfuhl eingeleitet.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (z. B. Einzelbaumpflanzungen, lineare Strauchpflanzungen, Erhalt des Kleingewässers und Verbesserung der Wasserhaltung).

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

II. 2. 2. 23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen aktuell noch nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die vorhandenen Gewerbeflächen werden ausschließlich in ihrem Bestand gesichert.

Mit den üblicherweise eingesetzten Techniken und Stoffen wird es voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen kommen.

II. 2. 3. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im besonderen Artenschutz nach §§ 44 ff BNatSchG sind alle wildlebenden und heimischen europäischen Vogelarten, Säugetiere und eine Reihe von Arten anderer Artengruppen (Pflanzen und Tiere) besonders/streng geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten Zugriffsverbote für die besonders und/oder streng geschützten Arten. Diese Regelungen gelten auf allen Ebenen der Bauleitplanung und bei der konkreten Umsetzung von Projekten.

Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Von den Verboten kann nur unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG gewährt werden.

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine methodische Untersuchung durch den Fachgutachter²⁸ im Jahr 2018 durchgeführt. Die methodische Untersuchung erstreckte sich über die Hauptaktivitätsphase (Frühjahr und Sommer 2018). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Die Ergebnisse einer Potenzialeinschätzung aus Dezember 2017 ist durch die methodische Untersuchung komplett überholt und wird deshalb nicht mehr dargestellt. Sie diente nur der Vorbereitung auf die methodische Untersuchung und zur Abstimmung des Untersuchungsbedarfs. Zwischenzeitlich wurden für den neuen Schulstandort und nur für diesen Bereich im Jahr 2019 zusätzliche Untersuchungen²⁹ durchgeführt.

²⁸ Carsten Kallasch (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 11-107 „Nördlich der Schleizer Straße“ in Berlin-Lichtenberg – Ergebnisse, Bewertung und Konfliktanalyse – Berlin.

²⁹ Trias - Planungsgruppe (2019): Dokumentation der faunistischen Untersuchung und Ausgleichkonzept – Berliner Schulbauoffensive Tranche II – Standort Schleizer Str. 67, 133055 Berlin, i. Auftr. von SenUVK, Berlin.

Der Untersuchungsbereich bezog sich ausschließlich auf das geplante Schulgelände, weil hier kurzfristig die Beräumung einschließlich Abriss des leerstehenden Gebäudes vorbereitet werden sollten. In dieser Unterlage wurden nur die Artengruppen Vögel und Fledermäuse untersucht und die für den Abriss konkret erforderlichen Maßnahmen weitergehend unter- setzt.

In den folgenden Ausführungen werden die Ergebnisse beider Untersuchungen dargestellt, insbesondere, wenn sich Ergebnisse und Bewertungen bestätigen, ergänzen oder unter- scheiden. Da sich die Untersuchungsmethoden entsprechen, werden sie nur einmal be- schrieben.

II. 2. 3. 1 Fledermäuse

Methodik

Zur Erfassung der Fledermauspopulation erfolgten drei abendliche Begehungen zwischen 17. April und 10. August 2018. Bei günstigen Witterungsbedingungen (milde Temperaturen, wenig Wind, kein Niederschlag) erstreckte sich die Untersuchung von der frühen Dämme- rung (ca. 30 min. vor Sonnenuntergang) bis zur letzten Dämmerung. Zum Einsatz kamen zwei unterschiedliche Bat-Detektoren.

An möglichen Quartierstandorten, d. h. insbesondere an versteckreichen Gebäuden, wurde zunächst auf Sozialrufe aufwachender Fledermäuse geachtet, um einen Hinweis auf vor- handene Tagesquartiere zu erhalten. Anschließend wurde besonders auf das Flugverhalten geachtet. Von besonderer Bedeutung war, Bereiche hoher Flugaktivität zu identifizieren und zwischen unterschiedlichen Funktionsbereichen zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Die Untersuchungsfläche bietet Fledermäusen nach Einschätzung des Gutachters in be- grenzten Bereichen einen geeigneten Jagdlebensraum. Die ungenutzten Plattenbauten im Nordwesten des Gebietes sind potenziell geeignete Sommerquartiere. Mit der näheren Um- gebung besteht eine Vernetzung zu Jagdgebieten südlich der Schleizer Straße und östlich der Ferdinand-Schultze-Straße. Innerhalb des Plangebietes ist der Gehölzbestand am Wei- denpfuhl der einzige für Fledermäuse attraktive Jagdlebensraum.

Im Gebiet kommen Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler vor. Alle drei Arten gelten in Berlin als gefährdet, sind nach BNatSchG „streng geschützt“ und werden in der FFH-Richtlinie im Anhang IV gelistet.

Zwergfledermäuse wurden im Plangebiet und den angrenzenden Flächen regelmäßig nach- gewiesen. Die Breitflügelfledermaus wurde nur vereinzelt beobachtet. Das Gebiet wurde au- ßerdem von einzelnen Großen Abendseglern überflogen.

Art	Rote Liste		FFH-RL	Schutz	Vorkommen im UG	Konflikt
	B	D				
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	3	*	IV	s	regelmäßig und ausdauernd jagend, geringe Anzahl	Konfliktpotential: Jagdgebietsverlust, Lebensraumzerschneidung
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	G	IV	s	Einzelnachweis	Geringes Konfliktpotential: Jagdgebietsverlust, Lebensraumzerschneidung
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	s	vereinzelte Überflüge und Jagdflüge, kein Flächenbezug	Kein Konfliktpotential

3 gefährdet

V Art der Vorwarnliste

IV Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie

G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes

s streng geschützte Art

* ungefährdet

Tab. 4: Gefährdung, Schutz und Konfliktpotential der nachgewiesenen Fledermausarten Rote Liste Berlin (B) KLAWITTER (2005), Rote Liste Deutschland (D) MEINIG et al. (2009)

Im gegenwärtigen Zustand ist die Fläche von geringer Bedeutung als Jagdgebiet für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse, deren Tagesquartiere in der nahen Umgebung liegen. Der Weidenpfuhl ist im Gebiet das wichtigste (kleinräumige) Jagdgebiet. Der Erhaltungszustand der Zwergfledermaus kann als „mittel“ und der Breitflügelfledermaus als „mittel-schlecht“ eingestuft werden.

Von den Fachgutachtern der Planungsgruppe Trias (2019) wird die Einschätzung der Bedeutung des leerstehenden Gebäudes als potenzielles Quartier für Zwergfledermäuse bestätigt. Es wurden auch im Untersuchungs-jahr 2019 Ein- und Ausflüge aus dem Gebäude beobachtet, was auf potenzielle Sommer-Quartiere hinweist. Es wurden außerdem Balz- und Jagdflüge im Umfeld des Gebäudes festgestellt.

Konflikte/Maßnahmen

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Die Neubebauung und weitere Verdichtung der Bebauung kann zu einer weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten führen. Ein Rückbau des heute leerstehenden Plattenbaus, kann daher zum Verlust von Fledermausverstecken führen. Die Überbauung von Freiflächen führt zur Zerschneidung bisheriger Flugrouten und Verlust von Jagdgebieten. Die Bebauung der letzten unversiegelten Freiflächen im Untersuchungsgebiet führt aber nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der nachgewiesenen Fledermausvorkommen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind dauerhaft geschützt. Der Verlust von Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse kann durch die Integration geeigneter Ersatzquartiere in Neubauten und sanierten Gebäuden ausgeglichen werden.

Der Weidenpfuhl mit seinem Bestand an Bäumen wird dauerhaft gesichert, was zu einem Erhalt des im Gesamtgebiet wichtigsten Jagdlebensraums führt. Die Neuanlage naturnaher Gehölzflächen und von Dachbegrünung fördert Insekten und damit auch die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Nach Einschätzung des Fachgutachters sind Fledermausverstecke in den Baumhöhlen nicht zu erwarten, aber auch nicht vollständig auszuschließen.

Der Fachgutachter empfiehlt als Kompensation für den Verlust der potenziellen Lebensstätten die Anbringung von Fledermausverstecken an den verbleibenden Bäumen sowie eine Integration in die Fassaden der neuen Gebäude. Er schlägt für die Neubauten mindestens 15 Verstecke unterschiedlicher Bauart vor, um unterschiedliche Potenziale zu bieten.

Baubedingte Konflikte, die die Tötung oder erhebliche Störung einzelner Tiere zur Folge hätten, sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Beräumung und Gebäude-Abriss sollten daher außerhalb der störepfindlichsten Wochenstuben-Zeit von Fledermäusen (von April/Mai bis Juli/August) ausgeführt werden (Bauzeitenregelung).

Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Die Entfernung von Gehölzen sind außerhalb dieses Zeitraumes vorzusehen (Bauzeitenregelung).

Der Fachgutachter empfiehlt, unmittelbar vor den Abriss- und Fällmaßnahmen einen aktuellen Besatz zu prüfen.

Die Fachgutachter von der Planungsgruppe Trias (2019) weisen ebenfalls auf den Verzicht eines Abrisses der Gebäude in der störepfindlichen Zeit hin, erweitern ihn aber für den Abriss des Gebäudes auf die gesamte Sommerquartierszeit bis auf Mitte November³⁰, und weisen auf das geltende Fällverbot von Bäumen und sonstigen Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG hin. Potenzielle Winterquartiere wurden von beiden Gutachtern nicht festgestellt. Der Gutachter hatte im Jahr 2018 die Zahl der jagenden Zwergfledermäuse anlässlich der Begehung mit der höchsten Anzahl gleichzeitig jagender Tiere auf 10-15 Exemplare geschätzt, einen funktionsräumlichen Zusammenhang zwischen dem leerstehenden Gebäude, den unbebauten Ruderalflächen und dem Weidenpfuhl hergestellt und daraus einen Bedarf

³⁰ potenzielle Sommerquartiernutzung über den empfindlichsten Zeitraum hinaus

von mindestens 15 Verstecken unterschiedlicher Bauart zur späteren Integration in die Fassaden vorgeschlagen (als langfristig populationsstützende FCS-Maßnahme). Durch die Wahl unterschiedlicher Bauarten bei den Ersatzquartieren wäre es möglich, zukünftig auch Wochenstuben- und Ganzjahresquartiere anzubieten, um das Lebensraumangebot auszuweiten. Fledermausverstecke an den Bäumen am Weidenpfuhl wurden nicht festgestellt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Die aktuell vorhandenen Baumhöhlen sind für Fledermäuse aber eigentlich ungeeignet. Bei der Pflege des Baumbestandes (v.a. am Weidenpfuhl) sind die ggf. in den Bäumen vorhandenen Baumhöhlen zu berücksichtigen und bei Entnahme Ersatz an den Bäumen anzubringen. Der Gutachter empfiehlt, bei weiteren Baum-Pflegemaßnahmen, eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen und ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen abzustimmen.

Der Fachgutachter der Planungsgruppe Trias schlägt ebenfalls unterschiedliche Hersteller als Ersatzquartier vor. Vorgeschlagen wird die Anbringung von Sommerquartieren von drei Herstellern, jeweils zwei Stück (insgesamt sechs Kästen). Zur Vermeidung des Funktionsverlustes während der Bauphase und vor der Installation der Ersatzquartiere in das geplante Bauwerk wird von der Planungsgruppe Trias als vorgezogene Maßnahme (CEF) die temporäre Anbringung von Sommerquartieren für Zwergfledermäuse an Bäumen im Nahbereich der Baustelle vorgeschlagen. Durch die zusätzliche Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen lassen sich Verbotstatbestände gemäß Fachgutachter von Trias vermeiden. Um die im Baustellenbereich zu erwartenden, kritischen Störeffekte durch die Baumaßnahmen zu verringern, wird im Rahmen des Umweltberichts empfohlen, die temporären Ersatzquartiere im Baumbestand am Weidenpfuhl zu installieren.

Zur Vermeidung einer Irritation von Fledermäusen sollen die Baustelle der Schule und die unmittelbar angrenzenden Bereiche während der Bauphase nachts nicht oder nur „insektenfreundlich“ beleuchtet werden.

II. 2. 3. 2 Brutvögel

Methodik

Eine systematische Untersuchung der Brutvogelgemeinschaft erfolgte nach den methodischen Vorgaben von SÜDBECK ET AL. (2006) an sieben Tagen zwischen 17. April und 26. Juni 2018. Der Zeitpunkt der höchsten Sangesaktivität in den frühen Morgenstunden wurde in Abhängigkeit von Witterung und Tageszeit für die Kartierung genutzt. Während der Erfassung der Fledermausvorkommen wurde auch auf nachtaktive Vogelarten geachtet.

Bestand und Bewertung

Auf der untersuchten Gesamtfläche wurden 14 verschiedene Vogelarten mit mindestens 24 Brutpaaren festgestellt. Die häufigsten Arten sind Haussperling (mind. 5 Brutpaare), Amsel und Kohlmeise (je 3 Brutpaare).

Mit dem Star (2 BP) wurde eine Art der Roten Liste Deutschlands (RL 3) nachgewiesen. Der Gartenrotschwanz und der Haussperling sind in der Vorwarnliste Deutschlands geführt. Der Grünspecht ist die einzige streng geschützte Art.

Durch den Nachweis von 10 in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Grünspecht) hat der Fachgutachter das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Sie sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Auch die Nistplätze der beiden Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz sind als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten einzustufen.

Im Süden des Plangebiets wurden auf den offenen Flächen an der Schleizer Straße regelmäßig futtersuchende Feldsperlinge beobachtet. Brutplätze waren für diese in der Vorwarnliste Deutschlands aufgeführte Art im Plangebiet nicht sicher nachzuweisen, aber mit Sicherheit im Umfeld zu erwarten.

Art	Rote-Liste		VS-RL Anh. I	Schutz	Status	Brut ökologie
	B	D				
Amsel <i>Turdus merula</i>	-	*	-	b	3 BP	G, Ba
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>	-	*	-	b	2 BP	BH
Feldsperling <i>Passer montanus</i>		V	-	b	NG	BH, Gb
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	V	-	b	1 BP	BH
Grünspecht <i>Picus viridis</i>		*		s	1 BP	BH
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	-	*	-	b	1 BP	F, BA
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	-	*	-	b	1 BP	Gb
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	-	V	-	b	>5 BP	Gb
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	-	*	-	b	1 BP	F
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	-	*	-	b	2 BP	G
Kleiber <i>Parus major</i>	-	*	-	b	1 BP	BH
Kohlmeise <i>Parus major</i>	-	*	-	b	3 BP	BH
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	-	*	-	b	1 BP	G
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	-	*	-	b	1 BP	F, Ba
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>	-	*	-	b	1 BP	G
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	-	b	2 BP	BH
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	-	*	-	b	1 BP	Bo

Rote Liste Berlin (B): WITT & STEIOF (2013)

Rote Liste Deutschland (D): SÜDBECK et al. (2009)

★	ungefährdet	b	besonders geschützte Art	<u>Brutökologie:</u>	
V	Art der Vorwarnliste	s	streng geschützte Art	Ba	Baum
✓	Art des Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)	BP	Brutpaar(e)	BH	Baumhöhle
		NG	Nahrungsgast	Bo	Boden
				F	Freibrüter
				G	Gebüsch
				Gb	Gebäudebrüter

Tab. 5: Gefährdung, Schutz und Brutökologie der nachgewiesenen Brutvögel im Plangebiet

Nach Einschätzung des Fachgutachters (im Untersuchungsjahr 2018) weist die untersuchte Fläche nur ein eingeschränktes Artenspektrum auf und eine vergleichsweise geringe Zahl an Brutpaaren besiedelt die Fläche.

Für das Vorkommen von Brutvögeln sind die Gehölze am Weidenpfuhl und die Brutplätze an Gebäuden wichtig. Die aktuell unbebaute Ruderalfläche ist als Nahrungsquelle für Vögel der Umgebung von Bedeutung. Zwar gehören die nachgewiesenen Brutvögel zu den weniger anspruchsvollen Arten, jedoch kann sich der Flächenverlust negativ auf ihre Bestände auswirken.

Die Fachgutachter von der Planungsgruppe Trias weisen in ihrer Untersuchung von 2019 für das eingeschränkte Untersuchungsgebiet für den Schulneubau 12 Brutvogelarten in 17 Revieren nach.³¹ Der Schwerpunkt der Gebäudebrüter am Abrissgebäude wird bestätigt. Beide Gutachter haben jeweils insgesamt 6 Brutpaare mit Gebäudebrütern³² am Abrissgebäude festgestellt.

Kohlmeisen wurden ebenfalls von beiden Gutachtern festgestellt. Da diese Art Baumhöhlen als Brutplatz nutzt, konnte sie v.a. im Bereich mit Altbaumbestand (Weidenpfuhl und Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem HOWOGE-Gelände nachgewiesen werden. Beide Gutachter haben an der Schleizer Straße jeweils ein Revier nachgewiesen. Geeignete Baumhöhlen gibt es hier allerdings nicht. In Ermangelung von Baumhöhlen nutzen Kohlmeisen gelegentlich auch Gebäudenischen, was man hier für das Bestandsgebäude annehmen kann. Da das Gebäude stehen bleibt, verschlechtert sich die Brutplatzsituation dieser Art nicht.

³¹ Die Artenlisten weisen wegen unterschiedlicher Erfassungsjahre und Untersuchungsräume Unterschiede auf.

³² ein Hausrotschwanz und fünf (Haus- und/oder Feld-) Sperlinge

Die Artenlisten weisen wegen der unterschiedlichen Erfassungsjahre und Untersuchungs-räume Unterschiede auf. Reviere von Vogel-Arten, die in jedem Jahr ein neues Revier besetzen, unterliegen einer grundsätzlichen Dynamik. Ein Unterschied zu den Feststellungen des Fachgutachters ist z.B. der Nachweis eines Reviers des Girlitzes auf einer Ruderalfläche im Geltungsbereich. Nach Einschätzung der Fachgutachter ist diese Art in Berlin nicht mehr rückläufig.

Konflikte / Maßnahmen

Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten.

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es zudem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Nester der Freibrüter (Baum-, Busch- und Bodenbrüter) sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt. Baumhöhlen bzw. Fortpflanzungsstätten an Gebäuden werden über mehrere Jahre genutzt. Diese sind deshalb dauerhaft und ganzjährig geschützt.

Der Abriss der Gebäude im Norden des Plangebiets wird zum Verlust von Niststätten von Gebäudebrütern führen. Eine Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen ist voraussichtlich nicht erforderlich. Der Weidenpfuhl bleibt als wichtigster Lebensraum (einschließlich der Bäume mit den Baumhöhlen) für Brutvögel erhalten.

Für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten sind in angemessenem Umfang Ersatzquartiere zu schaffen. Für den Verlust der Brutplätze der Gebäudebrüter (insbesondere Haussperlinge) schlägt der Fachgutachter einen Ersatz durch die Anbringung von mindestens 15 Ersatz-Nistplätzen an den Fassaden der Neubauten vor. Die Nistkästen sollten auch für andere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz nutzbar sein. Wenn ein Ersatz für Baumhöhlen (z.B. für Star oder Kohlmeise) erforderlich werden sollte, können die Ersatz-Nistkästen an Bäumen am Weidenpfuhl angebracht werden. Die Anbringung aller Ersatz-Nistkästen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Darüber hinaus kommen im Plangebiet wenig spezialisierte Arten vor, die eher geringe Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Erhalt oder Neupflanzung naturnaher Gehölze (Sträucher) sind als Maßnahme für Brutvögel geeignet. Der Gutachter schlägt eine Entnahme der nicht-heimischen und insektenarmen Gehölzpflanzungen gegen naturnahe, insektenreiche Pflanzen vor. Das kann auch eine Dachbegrünung sein. Weiterhin kann das Vorkommen von Spechten im Untersuchungsgebiet zu Schäden an gedämmten Fassaden führen. Weiche Dämmstoffe werden oftmals von Spechten bearbeitet, so dass Löcher entstehen. In den Fassaden an der Schleizer Straße wurden bereits Spechtschäden ausgebessert. Als langfristig

wirksame Maßnahme empfiehlt der Gutachter gegenwärtig die Verwendung mineralischer Dämmputze beim Neubau.

Baubedingte Konflikte, die die Tötung oder erhebliche Störung einzelner Tiere zur Folge haben, sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Die Baumaßnahmen (Beräumung und Abriss) sollen außerhalb der stöempfindlichen Zeit für Brutvögel von März / April bis Ende Juli ausgeführt werden. Baumfällungen sowie sonstige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Die Entfernung von Gehölzen sind außerhalb dieses Zeitraumes vorzusehen. Auch bei einer geeigneten Bauzeitenregelung kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass Baumhöhlen oder einzelne Verstecke an Gebäuden noch oder schon von geschützten Arten genutzt werden. Es sollte aus diesem Grund eine Kontrolle der Gebäude unmittelbar vor Abriss-/Fällbeginn erfolgen. Die Fachgutachter von der Planungsgruppe Trias weisen in ihrer Untersuchung von 2019 grundsätzlich auf die gleichen Konflikte hin. Die Brutzeit der Gebäudebrüter erstreckt sich von Mitte April bis Anfang September, so dass ein Abriss in dieser Zeit in jedem Fall zu vermeiden ist. Von dieser Bauzeitenregelung könne nur abgewichen werden, wenn die Brutplätze unbrauchbar gemacht werden (z.B. durch Verhängen der Fassaden mit engmaschigen Netzen).

Zur Vorbereitung des Abrisses auf dem zukünftigen Schulgelände wurde von Trias ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen enthält. Dazu gehören die temporäre Anbringung von Ersatzniststätten für die Gebäudebrüter (Sperlinge und Hausrotschwanz) im umgebenden Baumbestand und während der gesamten Bauzeit und die dauerhafte Integration in die Fassaden des Neubaus. Zum Erhalt der fortdauernden Funktionsfähigkeit sind die temporären Maßnahmen vorgezogen (CEF - vor Beginn der nach dem Abriss folgenden Brutzeit) durchzuführen.

Zur dauerhaften Integration in die spätere Fassade schlägt der Fachgutachter von Trias unterschiedliche Bautypen als Beispiel vor. Es seien 4 Kästen jeweils als Koloniekasten anzubringen, was je nach Produkt zu 12 bis 16 einzelnen Nistplätzen führt und sich für den dauerhaften Ersatz mit den Empfehlungen des Fachgutachters deckt.

Der Girlitz wurde nur in der Untersuchung von Trias (2019) nachgewiesen. Der Fachgutachter stellt dar, dass diese Art in Berlin nicht mehr rückläufig ist und deshalb keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, die über die Bauzeitenregelung hinausgehen.

Weitergehende fachliche Empfehlungen

Weiterhin empfehlen die Gutachter, zur Erhöhung der Artenvielfalt eine Anbringung von Nisthilfen für Mauersegler. Dieser Hinweis ist als fachliche Empfehlung einzustufen, da sich ein spezielles rechtliches Erfordernis nicht ergibt.

II. 2. 3. 3 Amphibien

Methodik

Das Vorkommen von Amphibien wurde an 4 Terminen zwischen 31. März und 27. Mai erfasst. Der Weidenpfluhr wurde mit Beginn der Dämmerung vollständig untersucht. Es wurde auf rufende und wandernde Amphibien geachtet. Darüber hinaus wurde das Vorkommen von Amphibien durch Kescherfänge und das Auslegen einer Molchreue in der frühen Nacht des 17. Aprils 2018 überprüft.

Bestand und Bewertung

Es waren drei Amphibien-Arten sicher nachzuweisen: Teichmolch, Teichfrosch und Erdkröte.

Art	Rote Liste B	Rote Liste D	FFH-RL	Schutz	Vorkommen im UG	Konfliktpotenzial
Erdkröte <i>Bufo bufo</i>	3	*	-	b	2 Ex., 17.04.18	Kein Konflikt
Teichfrosch <i>Pelophylax kl. esculenta</i>	-	*	-	b	Max. 5 Rufer, 28.04.18	Kein Konflikt
Teichmolch <i>Lissotriton vulgaris</i>	-	*	-	b	Max. 15 Ex., 31.03.18	Kein Konflikt

Tab. 6: Gefährdung, Schutz und Konfliktpotential für im Untersuchungsgebiet vorkommende Amphibienarten (Rote Liste Berlin (B): KÜHNEL et al. (2017), Rote Liste Deutschland (D): KÜHNEL et al. (2009))

Der Fachgutachter schätzt den Erhaltungszustand der Amphibienbestände im Weidenpfluhr als „schlecht“ ein. Die Anzahl der Tiere ist gering, eine erfolgreiche Reproduktion war nicht nachweisbar.

Als Landlebensraum können Amphibien nur den umgebenden und durch den Bebauungsplan zu sichernden Landbereich des Weidenpfluhrs nutzen. Darüber hinaus gibt es im Geltungsbereich keine geeigneten Landlebensräume für Amphibien. Dieses trifft auch auf die zum Abriss vorgesehenen Gebäude und Stellplatzflächen zu.

Der Weidenpfluhr mit seiner umgebenden Grünfläche stellt zwar einen kleinen und weitgehend isolierten Lebensraum dar, der aber durch Maßnahmen ökologisch deutlich aufgewertet werden könnte. Benannt werden insbesondere Müll- und Schutteintrag, Pflanzung von ökologisch problematischen Ziergehölzen und der Mangel an Wasser.

Konflikte / Maßnahmen

Da der Lebensraum gesichert (nicht zerstört) wird, sind keine anlagebedingten Verschlechterungen zu erwarten. Durch größere Rücksichtnahme auf den Pfluhr durch den Eigentümer wären „betriebsbedingte“ Beeinträchtigungen (z.B. durch Vermüllung) zu vermeiden. Dieser

Konflikt besteht bereits im Bestand und wird nicht durch die Planung neu geschaffen. Zukünftige baubedingte Beeinträchtigungen lassen sich durch eine bauzeitliche Stellung von Amphibienschutzzäunen vermeiden.

Der Fachgutachter empfiehlt ökologische Aufwertungen durch

- Verbesserung des Wasserhaushalts z.B. durch Zuleitung von unbelastetem Regenwasser,
- Entnahme der nichtheimischen Pflanzen und Pflanzung von heimischen Pflanzen,
- Schutz vor Eintrag von Müll.

Um zukünftig Konflikte speziell im Bereich des geschützten Biotops zu vermeiden, wird eine ökologische Baubegleitung für alle baulichen Maßnahmen im Bereich des Gewässers und seines Umfeldes empfohlen.

II. 2. 3. 3 Geschützte Lebensstätten und weitere Arten

Zu den dauerhaft geschützten Lebensstätten lassen sich folgende Erkenntnisse des Fachgutachters zusammenfassen:

Geschützte Lebensstätten bestehen an den Gebäuden im Nordwesten des Gebietes. Dort brüten Haussperlinge und wahrscheinlich sind dort auch die Nistplätze des Hausrotschwanzes zu finden. Fledermäuse können dort Verstecke finden. Die Weiden am Weidenpfuhl weisen Höhlen unterschiedlicher Qualität und Ausprägung auf. Sie werden regelmäßig von Höhlenbrütern genutzt. Im Sommer waren dort Brutnester von Staren und Grünspechten sicher nachzuweisen. Brutnester von weiteren Höhlenbrütern sind sicher zu erwarten. Im Minimum ist die Existenz von sieben Höhlen zu erwarten, die im Sommer 2018 von Höhlenbrütern genutzt wurden.³³ Durch einen Sturmschaden und dessen Beseitigung in der vorhergehenden Saison sind wahrscheinlich Höhlen verloren gegangen.

Für die Fällung von nach Berliner BaumSchVO geschützten Bäumen ist neben der nach § 5 BaumSchVO einzuholenden Genehmigung bei Bäumen mit dauerhaft geschützten Lebensstätten eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Antragstellung zur Fällung von Bäumen und des Gebäudeabrisses erfolgt im Rahmen der Bauantragstellung.

Das Vorkommen von Zauneidechsen kann auf der untersuchten Fläche sicher ausgeschlossen werden. Die für ein Vorkommen von Zauneidechsen notwendigen offenen Flächen sind zu klein, durch den Nutzungsdruck zu stark gestört und nicht vernetzt. Alle weiteren Bereiche sind versiegelt. Dadurch fehlen Möglichkeiten für die Eiablage vollständig.

Da geeignete Bäume fehlen, ist das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) und Heldböcken (*Cerambyx cerdo*) auszuschließen. Für den Eremiten fehlen Bäume mit Höhlen, die ein ausreichend großes Mulmvolumen aufweisen. Für den Heldbock fehlen Eichen.

³³ Durch Trias wurde 2019 ein weiterer Baum (*Quercus rubra*) unmittelbar auf der westlichen Grundstücksgrenze als Höhlenbaum identifiziert, der ein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte hat.

Für das Vorkommen von Nachtkerzenschwärmer und Großem Feuerfalter fehlten die notwendigen Nahrungspflanzen. Ameisennester wurden nicht festgestellt.

II. 2. 3. 4 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen und -fachlichen Maßnahmen

Im Folgenden werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmenerfordernisse zusammengefasst, die erforderlich sind, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Plangebiet zu vermeiden.

Erhalt der Grünfläche am Weidenpfehl

Die Grünfläche mit Gewässer ist aufgrund seiner naturnahen Strukturen artenschutzfachlich im Plangebiet eine der wichtigsten Lebensräume mit relativ hoher Dichte unterschiedlicher Tierarten. Der Erhalt dieses Bereichs vermeidet stärkere Beeinträchtigungen der Tierbestände.

Festsetzung von Gehölzpflanzungen

Die Anlage neuer naturnaher Gehölzpflanzungen und die Umwandlung bestehender naturferner Bestände mit heimischen Pflanzen erhält bzw. verbessert die Lebensraumstruktur insbesondere für Vögel als Nist- und Nahrungsgrundlage.

Festsetzung von Dachbegrünung

Dachbegrünung fördert das Vorkommen von Insekten, die Vögeln und Fledermäusen wiederum als Nahrungsgrundlage dienen. Die Anlage von extensiven Begrünungen sind dafür ausreichend.

Bauzeitenregelung bei Abriss des Gebäudes

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Fledermäusen oder Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind die Gebäude außerhalb der Brutzeit vorhandener gebäudebrütender Arten und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen zurückzubauen, d.h. zwischen November und Februar.

Bauzeitenregelung bei Gehölz-Maßnahmen

Bei Fällung von Bäumen und Beseitigung von Gehölzbeständen ist § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Bei Einhaltung der Regelung zwischen 1. März und 30. September keine Gehölze abzuschneiden oder zu beseitigen, werden Beschädigungen von Brutgelegen an und in Bäumen sowie Hecken bzw. Wochenstubenquartieren in Baumhöhlen/-spalten vermieden.

Vorgezogener Ersatz von Lebensstätten

Durch das vorgezogene Anbringen von Ersatzkästen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse ist die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Untersuchungsgebiet während des Abrisses und bis zur Errichtung der neuen Schule sicherzustellen. Die Ersatz-Lebensstätten sollen vor Beginn des Abrisses an verbleibenden Bäumen angebracht werden. Dafür kann auch der Baumbestand am Weidenpfuhl genutzt werden, um bauzeitliche Störungen zu reduzieren.

Dauerhafter Ersatz von Lebensstätten

Der Verlust von dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist dauerhaft durch Ersatzkästen an dem neu zu errichtenden Schulgebäude und der Sporthalle auszugleichen.

Für alle Wildtiere gelten die allgemeinen Zugriffsverbote gemäß § 37 ff BNatSchG. Daher muss bei den Beräumungsmaßnahmen des zukünftigen Schul- und Kitageländes auf versteckt lebende Säugetiere (insbesondere Igel) geachtet werden.

Weitergehende fachliche Empfehlungen (ohne rechtliches Erfordernis):

Optimierung der Grünfläche am Weidenpfuhl

Der Fachgutachter empfiehlt zusätzlich zum Erhalt eine Optimierung der Lebensraumbedingungen für Tiere. Dazu können eine naturnahe Pflanzenauswahl bei der zukünftigen Begrünung und die Verbesserung des Wasserhaushalts durch mehr ausgeglichene Verhältnisse (z.B. Wassermenge und Wasserstand) gehören.

Ausweitung der Quartiersfunktionen für Fledermäuse

Der Fachgutachter empfiehlt zum artenschutzrechtlich erforderlichen Ersatz auch zusätzlich Quartiere an den neuen Gebäuden zu installieren, die Ganzjahresfunktion (einschließlich Winter) haben, um die allgemeinen Lebensraumbedingungen zu verbessern.

Mauersegler

Es wird empfohlen, zur Erhöhung der Artenvielfalt neben den aus dem besonderen Artenschutz vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen am neuen Schulgebäude auch Nistmöglichkeiten für den Mauersegler bereitzustellen.

Ökologische Baubegleitung

Generell empfiehlt sich bei allen Baumaßnahmen, bei denen geschützte Tiere, Pflanzen und Biotope betroffen sein könnten, eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Dadurch können baubegleitend die konkret erforderlichen Maßnahmen abgestimmt und umgesetzt werden.

Vogelschlag an Glasscheiben

Nach Feststellung der Vogelschutzwarten der deutschen Bundesländer (LAG VSW)³⁴ ist Vogelschlag an Glas ein maßgeblicher Mortalitätsfaktor für Vögel. Vögel können Glas nicht erkennen. Problematisch ist insbesondere großflächiges, spiegelndes Glas. Als großflächig definiert die LAG VSW Flächen über 6 m². Auch Glasscheiben, die eine Durchsicht z.B. zu Bäumen erlauben (transparente, freistehende Glaswände), bilden einen Schwerpunkt des Vogelschlags. Zur Vermeidung solcher Konflikte sollten spiegelnde Scheiben vermieden und großflächige und/oder durchscheinende Glasflächen durch Markierungen für Vögel erkennbar gemacht werden. Greifvogelsilhouetten haben sich allerdings als unwirksam erwiesen, wenn sie nicht in ausreichender Dichte auf den Fenstern angebracht werden.

Lichtemissionen

Licht kann sich auf Vögel, Insekten und Fledermäuse beeinträchtigend auswirken. Deshalb sollten zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer nachtaktiver Tiere die Beleuchtung „insektenfreundlich“ hergestellt werden. Als Leuchtmittel sollte z.B. LED verwendet werden. Die Beleuchtung sollte niedrig angebracht werden und nur nach unten abstrahlen.

Die Fläche am Weidenpfuhl ist als dauernder Erhalt festgesetzt. Auch Gehölzpflanzungen und Strauchpflanzungen. Alle anderen Maßnahmenerfordernisse ergeben sich aus den Baumaßnahmen für die Kindertagesstätte und die Schule. Den öffentlichen Bauträgern bzw. Eigentümern Bezirk und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) wurden die Ergebnisse weitergeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass sie eigenverantwortlich beachtet werden. In Vorbereitung des Abrisses für den Schulneubau wurde eine ökologische Baubegleitung eingerichtet, die die detaillierten Abstimmungen mit den Fachbehörden führt.

II. 2. 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

II. 2. 4. 1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Bauflächen auf einer bereits vorge nutzten Fläche und in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken, wie es hier der Fall ist.

³⁴ Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten – LAG VSW (2019): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, hrsg. von Bayerischem Landesamt für Umwelt, Garmisch Patenkirchen und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin.

Damit kann durch Reaktivierung vorbelasteter Flächen eine Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen vermieden werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung negativer Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplan zudem folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung maximal zulässiger Versiegelungsgrade,
- Festsetzung einer Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern,
- Erhalt des geschützten Biotops Weidenpfehl,
- Einhaltung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (max. 80%),
- Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Retention von Niederschlägen

Der Erhalt des Weidenpfehls mit seinem umgebenden Gehölzbestand mit Einbeziehung in das Planungskonzept stellt innerhalb des Plangebiets die wichtigste Entscheidung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dar.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse wurden im Kapitel 2.3.4 dargestellt. In der folgenden Übersicht werden die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammenfassend aufgelistet.

In der Übersicht sollen die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen schutzgutbezogen in einer zusammenfassenden Übersicht dargestellt werden.

Schutzgut/Belang	Maßnahme	baube- dingt (nur Kita- und Schul- neubau)	anlagen- bedingt	be- triebs- bedingt
Tiere	Erhalt Weidenpfehl (verschiedene Lebensräume)		■	■
	naturnahe Gehölzpflanzungen		■	■
	Dachbegrünung		■	■
	Bauzeitenregelung für den Abriss eines Altbaus und für die Fällung von Bäumen (nur Kita- und Schulneubau)	■		
	vorgezogene Anbringung von Ersatzlebensstätten (nur Kita- und Schulneubau) nur in Bauphase	■		
	ökologische Baubegleitung während der Bauphase	■		

Schutzgut/Belang	Maßnahme	baube- dingt (nur Kita- und Schul- neubau)	anlagen- bedingt	be- triebs- bedingt
	dauerhafte Anbringung von Ersatzlebensstätten (nur Kita- und Schulneubau)		■	■
	Erhöhung der Quartiersfunktionen verschiedener Artengruppen im Geltungsbereich		■	■
	Verwendung von Material (Verglasung) und Technik Beleuchtung), die Tiere nicht beeinträchtigt			■
Pflanzen	Erhalt Weidenpfuhl mit Vegetationsbestand und ökologische Aufwertung		■	■
	Neuanlage von Strauchpflanzungen		■	
	Dachbegrünung		■	
Fläche und Boden	Nutzung bestehender Versiegelungen und bebauter Bereiche	■	■	■
	Begrenzung der GRZ	■	■	■
Wasser	Retention auf den Grundstücken		■	■
	Einbeziehung des Gewässers Weidenpfuhl in das Planungskonzept		■	■
Luft und Klima	Dachbegrünung Strauch- und Baumpflanzungen		■	■
	Begrenzung der GRZ		■	■
	Retention des Niederschlags			■
Landschaft	Erhalt des Weidenpfuhls mit Vegetationsbestand		■	
	Gehölzpflanzungen		■	
	Dachbegrünung		■	
Biologische Vielfalt	Erhalt des Weidenpfuhls mit Vegetationsbestand		■	
	Gehölzpflanzungen		■	

Schutzgut/Belang	Maßnahme	baube- dingt (nur Kita- und Schul- neubau)	anlagen- bedingt	be- triebs- bedingt
	Dachbegrünung		■	
Mensch, Gesund- heit und Bevölke- rung	schallgedämmte Lüftungseinrich- tungen für Schule und Kita paral- lel zur Schleizer Straße		■	■
	bei der Schule wird ein Abrücken der Baugrenze zur angrenzenden Gewerbenutzung empfohlen		■	■
	Beim Betrieb von Baumaschinen und beim Abriss des Bestandsge- bäudes sind die Regeln zur Ver- meidung von Staub und Lärm zu berücksichtigen, damit es nicht stärkeren Auswirkungen (Belästi- gungen) für die Nachbarschaft kommt	■		

Baubedingte Maßnahmenerfordernisse ergeben sich nur in den Baugebieten für die Neubauten der Kindertagesstätte und der Schule. Alle anderen Baugebiete (HOWOGE, DEKRA; Kfz-Zulassung) sind bereits bebaut und werden im Bestand genutzt. Zusätzliche, planbedingte Baumaßnahmen sind dort derzeit nicht zu erwarten.

II. 2. 4. 2 Eingriffsbeurteilung

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Für diese Beurteilung ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Ausgehend vom Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich einheitlich einzustufen. Alle Teilflächen, auch die derzeit unbebauten, sind nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bzw. Innenbereich zu beurteilen.

Weiterhin sind gewidmete Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Geltungsbereichs. Diese werden nur im Bestand dargestellt, aber nicht durch die Planung verändert.

Es gibt zwar eine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum Bestand, die Planung orientiert sich aber an der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB, der Eingriff ist also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die „Planung“ in der folgenden Tabelle entspricht der Darstellung in der Planzeichnung. Diese übernimmt für die eingeschränkten Gewerbegebiete (HOWOGE, DEKRA und Kfz-Zulassung) die vormals auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigte Bebauung (entspricht 80 % Versiegelung). Nicht in allen Baugebieten wurde das planungsrechtlich mögliche Maß von 80 % bereits genutzt. In anderen Fällen ergibt sich ein höherer Anteil.

Für die Neubebauung der Schule und für die Kindertagesstätte wurden die gemäß §34 BauGB genehmigungsfähigen und geplanten Versiegelungsumfänge (80 % für die Schule und 60% für die Kita) in die Planung übernommen. D.h. das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet nicht das planungsrechtlich nach § 34 BauGB mögliche Maß für die Schulplanung. Für die Planung der Kita wurde das Maß nach Prüfung aller Varianten der Machbarkeitsstudie auf das maximal notwendige Maß reduziert, auch weil versiegelte Flächen für die Einfahrt, einen Stellplatz und Radstellplätze auf das Schulgrundstück verlagert werden. (vergleiche Tabellenübersicht mit Erläuterung unten)

Nur eine über das Maß von 80 % Versiegelung bzw. Bebauung müsste naturschutzrechtlich kompensiert werden. Hierfür wäre ein Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen z.B. mittels der so genannten Kostenäquivalentmethode³⁵ zu erbringen.

In der folgenden Übersicht wird die Bestandsnutzung der Baugebiete mit der Planung verglichen. Dabei gilt für alle Baugebiete eine GRZ 0,6 in der Planung, für die eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf maximal 80% anzusetzen ist. Nur für die Kita wird die GRZ 0,4 angesetzt, was einschließlich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu einer Bebauung bis maximal 60 % führt.

Flächenkategorie	Bestand Fläche in m²	Planung³⁶ Fläche in m²	Veränderung Fläche in m²
GEE Ferdinand-Schultze-Str. 71 (HOWOGE)			
Gebäude	1.630		
Vollversiegelt	2.775		
Teilversiegelt	1.200		
Gesamte Versiegelung	5.605	7.024	+1.419
Unversiegelt	3.175	1.756	-1.419

³⁵ Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, November 2017

³⁶ „Planung“ bedeutet in diesem Kontext gleichzeitig „genehmigungsfähiger“ Versiegelungsumfang auf Grundlage von § 34 BauGB

Flächenkategorie	Bestand Fläche in m²	Planung³⁶ Fläche in m²	Veränderung Fläche in m²
Grundstück gesamt	8.780		
Anteil Gesamtversiegelung	63,8%	80%	rechnerisches Erhöhungspo- tenzial
Grünfläche „Weidenpfuhl“ Ferdinand-Schultze-Str. 71			
Unversiegelt	1.500	-	-
Wasserfläche	700	-	-
Gesamt	2.200	-	-
GEE Ferdinand-Schultze-Str. 65 (DEKRA)			
Gebäude	1.610		
Vollversiegelt	4.082		
Teilversiegelt	430		
Gesamte Versiegelung	6.122	5.469	-653
Unversiegelt	715	1.368	+653
Grundstück gesamt	6.837		
Anteil Gesamtversiegelung	89,5%	80%	Reduzierungs- bedarf
GEE Ferdinand-Schultze-Str. 55 (KFZ-Zulassung)			
Gebäude	2.170		
Vollversiegelt	5.900		
Teilversiegelt	1.140		
Gesamte Versiegelung	9.210	10.400	+1.190
Unversiegelt	3.790	2.600	-1.190
Grundstück gesamt	13.000		
Anteil Gesamtversiegelung	70,8%	80%	rechnerisches Erhöhungspo- tenzial
Gemeinbedarf Schleizer Str. 67 (Schule und gedeckte Sportanlagen)			
Gebäude	1.120		
Vollversiegelt	4.745		
Teilversiegelt	1.520		
Gesamte Versiegelung	7.385	9.388	+2.003
Unversiegelt	4.350	2.347	-2.003
Grundstück gesamt	11.735		

Flächenkategorie	Bestand Fläche in m ²	Planung ³⁶ Fläche in m ²	Veränderung Fläche in m ²
Anteil Gesamtversiegelung	62,9%	80%	Erhöhungspotenzial ³⁷
Gemeinbedarf Schleizer Str. 65 (Kindertagesstätte)			
Gebäude			
Vollversiegelt			
Teilversiegelt			
Gesamt aus BVT		696	+696
Unversiegelt	1.160	464	-464
Grundstück gesamt	1.160		
Anteil Gesamtversiegelung	0%	60%	Erhöhungspotenzial ³⁸
Straßenverkehrsfläche			
voll- und teilversiegelt	4.205	-	-
unversiegelt	800	-	-
Gesamt	5.005	keine Änderung	keine Änderung

Tab. 7: Flächenbilanz

Es ergibt sich zwar eine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum Bestand um ca. 4.650 m², diese orientiert sich aber an der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (80% in den Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebieten, Kita 60%). Eine Erhöhung im Vergleich zum planungsrechtlichen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB ergibt sich nicht, ist damit also bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

II. 2. 4. 3 Ausgleichsentscheidung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

II. 2. 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß FNP ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Es besteht kein geltendes Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Die Errichtung von Schule und Kita wäre nicht zulässig. Ohne den vorliegenden Bebauungsplan wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung somit nicht möglich.

³⁷ „Erhöhungspotenzial“ bezieht sich auf den Bestand; festgesetztes Maß der Bebauung (80 %) entspricht dem genehmigungsfähigen Maß gemäß § 34 BauGB

³⁸ „Erhöhungspotenzial“ bezieht sich auf den Bestand; festgesetztes Maß der Bebauung (60 %) entspricht dem genehmigungsfähigen Maß gemäß § 34 BauGB

Aktuell wären auf den derzeit ungenutzten Flächen Bebauungen nach § 34 BauGB möglich.

II. 2. 6. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind aus planungsrechtlich zu sichernden Gewerbegebiets- und Gemeinbedarfsnutzung keine Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Der nächstliegende Störfall-Betrieb (gem. Anhang I der 4. BImSchV) liegt in ca. 1,5 km Entfernung an der Frank-Schweitzer-Str. 3 (Anlagentyp 8.8.1.1 und 8.8.1.2, chem. Behandlung gefährlicher Abfälle).

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

II. 3. Zusätzliche Angaben

II. 3. 1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 Abs. 4 BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme sind u. a. der FIS-Broker³⁹ und der digitale Umweltatlas Berlin. Beide stellen wichtige Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern bereit. Weitere wichtige Aussagen zu Entwicklungszielen trifft v. a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro).

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

³⁹ Fachübergreifendes Informationssystem der Berliner Senatsverwaltung

Folgende Untersuchungen wurden für die Bewertung herangezogen:

- ARGUS (2018): Bericht – Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 11-107, i. Auftr. d. Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Berlin.
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (08.12.2019): Schallschutzgutachten zum B-Plan 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Berlin-Lichtenberg
- Kallasch, C. (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ in Berlin-Lichtenberg – Ergebnisse, Bewertung und Konfliktanalyse, Berlin.
- Trias - Planungsgruppe (2019): Dokumentation der faunistischen Untersuchung und Ausgleichskonzept – Berliner Schulbauoffensive Tranche II – Standort Schleizer Str. 67, 133055 Berlin, i. Auftr. von SenUVK, Berlin.
- Biotopkartierung: Stefan Wallmann – Landschaftsarchitekten (im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts 2017)

II. 3. 2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

II. 3. 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist durch seine bestehende gewerbliche Nutzung entlang der Ferdinand-Schultze-Straße vorgeprägt. Die Notwendigkeit für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, ergibt sich im Wesentlichen aus der derzeitigen Planungsunsicherheit und dem Druck auf brachliegende bzw. untergenutzte Grundstücke im hinteren Geltungsbereich. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist ein wesentliches Planungsziel die bestandssichernde Festsetzung des bestehenden Gewerbes als ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet befindet sich mit dem Kleingewässer Weidenpfuhl ein geschütztes Biotop, das einschließlich umgebender Uferzone und geschützter Baumbestände im B-Plan mit ausreichender Pufferzone gegenüber gewerblicher Bebauung gesichert wird.

Auf Grund der Prognose des Schulamtes für einen steigenden Bedarf an Grundschulplätzen entsteht der Bedarf für eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur. Daher müssen neben der Sicherung bestehender Gewerbenutzung auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Schule und Kita) errichtet werden.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die Aufstellung des Bebauungsplanes die Anforderungen, die sich aus dem Umfeld mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Probleme ergeben, bewältigen.

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für ein größeres Gebiet zwischen Arendsweg westlich, Schleizer Straße südlich und Ferdinand-Schulze-Straße östlich aus. Ziel ist die Neuordnung des Gebietes im Übergang gewerblicher Nutzungen zu Wohnnutzungen mit Flächen für den Gemeinbedarf. Der B-Plan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die direkt angrenzende neugebaute Wohnnutzung am Arendsweg zu sichern.

Lage und städtebauliche Situation

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet liegt im Berliner Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Wohn-, Gewerbe- und Verwaltungsnutzungen geprägt. Im Westen, Süden und Osten wird das Plangebiet von angrenzender Wohnbebauung umschlossen. Östlich und westlich des Geltungsbereiches, angrenzend an die Ferdinand-Schulze-Straße bzw. den Arendsweg, befinden sich Wohngebiete, die durch eine offene ein- bis zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung geprägt sind. Südlich des Plangebietes grenzt ein, durch den Bebauungsplan XXII-3a "Weiße Taube" festgesetztes, allgemeines Wohngebiet mit fünfgeschossiger Wohnbebauung an.

Bestand

Das Plangebiet ist weiträumig von Bebauung umgeben und selbst in weiten Teilen bereits bebaut. In kleineren Bereichen wurde die bisherige Nutzung aufgegeben und die Gebäude belassen. Ein kleiner Flächenanteil ist aktuell ungenutzt. Von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist das eher naturnahe Gewässer Weidenpfuhl, das zwar vollständig umbaut wurde, aber als Grünfläche mit höherem Baumbestand erhalten wird. Das Gewässer zeigt Eutrophierungsprozesse an. Es ist darüber hinaus teilweise mit Folie gedichtet.

Der Gebäudebestand ist überwiegend durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Im Nordwesten befindet sich ein leerstehender Gebäudekomplex. Die Bebauung ist großflächig von versiegelten Wegen und Verkehrsflächen umgeben. Die Stellplätze sind durch Grünflächen mit Baumpflanzungen gegliedert.

Eine bisher unbebaute Brachfläche mit ruderaler Gras- und Staudenflur befindet sich an der Schleizer Straße.

Der Tier-Bestand wurde fachgutachterlich untersucht. Für den Weidenpfuhl gelang der Nachweis von den drei Amphibienarten. Im Jahr 2018 konnten im Plangebiet 14 geschützte Vogelarten mit mindestens 24 Brutpaaren festgestellt werden, wobei der Sperling mit fünf Paaren und Amsel sowie Kohlmeise mit jeweils drei Brutpaaren die häufigsten waren. Es

gelang der Nachweis von zehn Baumhöhlen für Brutvögel sowie geschützte Nistkolonien von Gebäudebrütern an Gebäuden. Der Baumbestand um den Weidenpfuhl bildet einen Schwerpunkt für Höhlenbrüter und der leerstehende Plattenbau im Nordwesten für Gebäudebrüter und Fledermäuse. Hierfür wurde im Jahr 2019 eine ergänzende Untersuchung vorgenommen und ein Artenschutzkonzept erarbeitet, um den Abriss vorzubereiten.

Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Neben den Datenbanken des Berliner Umweltatlas dienten verschiedene Fachgutachten, z.B. zu den Themen Altlasten (Boden), Schallschutz und Artenschutz als Grundlagen der Umweltprüfung. Zudem wurde eine Biotopkartierung erstellt. Für das Plangebiet wurde festgestellt, dass nur wenige Bereiche aufgrund der intensiven Nutzung und Bebauung als Lebensraum für geschützte Tier-Arten geeignet sind. Der Weidenpfuhl stellt innerhalb des Plangebietes einen besonderen Lebensraumschwerpunkt dar, der von Amphibien, Fledermäusen und Vögeln genutzt wird. In den leerstehenden Gebäuden haben sich Gebäudebrüter angesiedelt und sind Sommerquartiere von Fledermäusen zu erwarten.

Alle Flächen sind stark anthropogen überformt, da der Boden flächendeckend zwischen 0,50 m und 3,70 m aufgefüllt wurde, um ab 1965 einen bebaubaren Untergrund herzustellen. Der Weidenpfuhl ist vergleichsweise naturnah ausgeprägt, obwohl auch hier der Boden um den Pfuhl herum künstlich aufgehöhht wurde. Der Wasserstand ist vom Stauwasser abhängig, das über einer dichtenden Schicht innerhalb der Boden-Auffüllungen ansteht. Der Wasserstand schwankt daher stark in Abhängigkeit von den Niederschlägen. Die teilweise vorhandene Foliendichtung verzögert das Austrocknen bei fehlenden Niederschlägen. Der Weidenpfuhl steht trotz dieser anthropogenen Beeinflussung unter gesetzlichem Biotopschutz.

Eingriffsregelung

Für die Beurteilung, ob ein Eingriff kompensationspflichtig ist, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind planungsrechtlich einheitlich einzustufen. Alle Teilflächen, auch die derzeit un bebauten, sind nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bzw. Innenbereich zu beurteilen und könnte nach dem Einfüge-Gebot bereits heute bebaut werden. Weiterhin sind gewidmete Straßenverkehrsflächen Bestandteil des Geltungsbereichs. Diese werden nur im Bestand dargestellt, aber nicht durch die Planung verändert. Es gibt zwar eine Erhöhung der Versiegelung im Vergleich zum Bestand, diese muss aber nicht naturschutzrechtlich ausgeglichen werden, da sich der Bebauungsplan in der zukünftigen Bebauung an der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB orientiert. Nur eine

darüberhinausgehende Bebauung wäre eingriffsrelevant und müsste naturschutzrechtlich kompensiert werden.

Artenschutz-Maßnahmen

Ein Lebensraumschwerpunkt für Vögel, Fledermäuse und Amphibien ist die Grünfläche am Weidenpfuhl, die erhalten bleibt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumeignung empfohlen (Wasserstand und -qualität, naturnahe Bepflanzung). Wesentliche Maßnahme zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen ist die Einhaltung von Bauzeitenregelungen zur Fällung von Bäumen und den Abriss des Gebäudes. Die Lebensstätten müssen durch Ersatzniststätten ersetzt werden.

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass von der Planung durch zusätzlichen Verkehr geringfügige Erhöhungen der Schallbelastungen für die Umgebung zu erwarten sind, die keine Schutzmaßnahmen erfordern. Vom Verkehr und von den bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen allerdings Auswirkungen auf die neuen Nutzungen der Schule und der Kita aus, für die Schutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungen) erforderlich werden.

II. 3. 4. Quellenangabe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. S. 306).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612).
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. Mai 2019 (GVBl. S. 272).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz – Bln BodSchG) Vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).

Gutachten

- ARGUS (2018): Bericht – Orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 11-107, i. Auftr. d. Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Berlin.
- Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (08.12.2019): Schallschutzgutachten zum B-Plan 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ im Bezirk Berlin-Lichtenberg
- Kallasch, C. (2019): Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans 11-107 „Nördlich Schleizer Straße“ in Berlin-Lichtenberg – Ergebnisse, Bewertung und Konfliktanalyse, Berlin.

- Trias - Planungsgruppe (2019): Dokumentation der faunistischen Untersuchung und Ausgleichskonzept – Berliner Schulbauoffensive Tranche II – Standort Schleizer Str. 67, 133055 Berlin, i. Auftr. von SenUVK, Berlin.

Sonstige Quellen

- Berliner Geoportal / FIS-Broker: Internetzugriff September 2017 und Dezember 2019.
- Biotoptypenliste Berlins (2005), bearb. durch Dr. H. Köstler und Dr. M. Fietz, Berlin; SenStadt IE
- Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (16. Dezember 2014): Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (August 2013): Luftreinhalteplan 2011-2017 für Berlin.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2019): Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, Berlin, beschlossen am 23.07.2019
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Mai 2017): Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Lärmaktionsplan 2019-2023 – Nach Maßgabe des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz, Berlin.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin (2020): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, Februar 2020, Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (August 2011): Stadtentwicklungsplan Klima.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Juni 2016): Stadtentwicklungsplan Klima - KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt Berlin.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Juni 2016): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314).
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (November 2017): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2018): Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE).

III. Planinhalt

III. 1. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 11-107 ist die Sicherung der Grundstücke an der Ferdinand-Schultze-Straße als gewerblich genutzter Bereich durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen und die geplante soziale Infrastruktur nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet liegt in einem „Übergangsbereich“ zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und den östlich, südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten. Als Puffer ist südlich und westlich der Gewerbeflächen eine Schule mit gedeckten Sportanlagen und weiteren Außenanlagen geplant.

Daher soll der Bebauungsplan 11-107 durch eine Beschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Störungsgrades die Voraussetzung für eine städtebaulich geordnete Entwicklung schaffen.

Das Plangebiet soll zu etwa drei Viertel als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} ausgewiesen werden. Dazu gehören Flächen zum Anpflanzen. Es sind im Wesentlichen Flächen an den Grundstücksgrenzen und durchgängig in der Vorgartenzone, abzüglich der Zufahrten oder bestehender Garageneinfahrten. Insbesondere an den Grundstücksgrenzen handelt es sich um einen Baum- und Strauchbestand, der zu ergänzen und zu erhalten ist, um Biotope zu vernetzen und um die großen Stellplatzflächen zwischen den Grundstücken zu gliedern.

Etwa ein Viertel wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Ausweisung und Nutzung der Gemeinbedarfsflächen mit einer Erweiterung des Schulgrundstück ist nur möglich, weil der schulische Bedarf sehr hohe zeitliche Priorität hat. Ohne diese Fläche, vor allem für eine dreizügige Grundschule auf landeseigenen Flächen, würden Wohnungsbauvorhaben in großem Ausmaß blockiert werden. Die Fläche ist für den Grundschulneubau alternativlos im Einzugsgebiet von einem zukünftig stark wachsenden Wohnquartier.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden ebenfalls durch Festsetzung von randständigen Flächen zum Anpflanzen die vorhandenen Grünstrukturen ergänzt (Pflanzgebotsflächen). Dadurch werden die Wohnbebauung im Westen und die Gewerbeflächen im Osten linear von der geplanten Schule abgeschirmt.

Entsprechend wurden daher die gliedernden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt.

Ein kleiner Teil des Plangebiets mit ca. 0,2 ha sind die beiden geschützten Biotope. Sie werden als private Grünfläche mit Wasserfläche (Weidenpfehl) festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Die genaue Abgrenzung der nördlichen Uferzone erfolgte analog der Biotoptypenkartierung. An dieser Fläche (s. a. Luftbilder) orientiert sich im 5 m Abstand die Baugrenze. Damit wird der geschützte Baumbestand mindestens einschließlich des Kronenbereichs erhalten.

Zu den Flächen zum Anpflanzen an den übrigen Grundstücksgrenzen verläuft die Baugrenze in einem geringeren Abstand von 0 bis 3 m.

Das Gewässer 2. Ordnung und angrenzender geschützter Baum- und Strauchbestand werden derzeit nach Maßgabe des Fachbereichs Umwelt und Natur durch den Eigentümer gepflegt.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll das Nebeneinander unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte ermöglicht werden. Bestehende Nutzungen und wertvolle Naturbestände sollen erhalten und langfristig gesichert und soziale Infrastruktur am direkten Übergang zur neuen Wohnbebauung geplant werden.

III. 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt jedoch nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen können, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Entsprechend dem Entwicklungsrahmen des FNP sind Gewerbegebiete standardmäßig aus gewerblichen Bauflächen zu entwickeln. Im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe gilt dies für die Wohnbauflächen W1 bis W4 und gemischte Bauflächen M1 bzw. M2. In Einzelfällen kommt eine Umnutzung von Sonderbauflächen und Flächen zur Ver- und Entsorgung in Betracht.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt. M2-Flächen sind dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen dem Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung Rechnung. Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen sollen aus diesen vorrangig Mischgebiete und andere Baugebiete, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden, entwickelt werden.

Die im FNP dargestellte Mischnutzung M2 bezieht sich auf das ca. 7 ha große Areal zwischen Arendsweg, Schleizer Straße und Ferdinand-Schultze-Straße bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Ferdinand-Schultze-Straße 85. Für eine etwa 2,5 ha große Fläche am Arendsweg wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan festgesetzt, dessen Ziel die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes war. Die im ca. 4,4 ha großen Plangebiet vorzufindenden Nutzungen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, welche an der Ferdinand-Schultze-Straße untergebracht sind. Westlich anschließend sind die Flächen für den Gemeinbedarf mit Kita, Schule, gedeckten Sportanlagen und weiteren Außenanlagen geplant. Die Gesamtheit des im FNP dargestellten Areals entspricht einer Mischung unterschiedlicher Funktionen aus Gewerbe, Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur und Wohnen (im Bau und

geplant). Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur von dargestellten gemischten Bauflächen ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur nicht zu erwarten sind. Diese Vorgabe wird durch die eingeschränkte Nutzung der Flächen mittels textlicher Festsetzungen gesichert, sodass bodenrechtliche Spannungen vermieden werden.

Die drei bestehenden Gewerbegrundstücke sind über die Ferdinand-Schultze-Straße erschlossen und sollen durch Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erhalten werden. Das geschützte Biotop wird mit ausreichend Pufferzone gegenüber möglicher Bebauung und Nutzung aufgrund des bestehenden Schutzstatus dauerhaft im B-Plan gesichert.

III. 3. Wesentlicher Planinhalt

III. 3. 1. Art der baulichen Nutzung

TF 1: *Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Das Plangebiet soll mit allen Grundstücken an der Ferdinand-Schultze-Straße als Gewerbegebiet verbindlich gesichert werden. Dabei sollen die Nutzungen so begrenzt werden, dass die angrenzenden, schutzbedürftigen geplanten Schul- und Sportnutzungen und weiter westlich die geplante Kita und das Wohngebiet des B-Plans 11-24 VE bzw. zwei neue Wohngebäude an der Schleizer Straße nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden. Auch die vorhandenen Wohnbebauungen außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Ferdinand-Schultze-Straße und südlich der Schleizer Straße sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Von den zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes können insbesondere Lärmemissionen ausgehen. Um die vorhandene Wohnnutzung und die geplante soziale Infrastruktur zu schützen, soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 eine verträgliche Gestaltung dieses Übergangsbereichs von Gewerbe zur Schule und zum Wohnen gewährleistet werden. Damit wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen, von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärms eingeschränkt. Bei den bereits im Plangebiet vorzufindenden Nutzungen handelt es sich um nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, sodass Einschränkungen der bisherigen und zulässigen Nutzungen infolge der Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Auf eine ursprünglich geplante Lärmkontingentierung wird verzichtet.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet befindet sich in Randlage eines nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, welches im FNP dargestellt ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser gewerblich geprägten Bauflächen befinden sich drei Bebauungspläne in Aufstellung. Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit der Zulässigkeit von nur nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Geltungsbereich dieses B-Planes eine Gliederung der Gewerbeflächen

erfolgt und die allgemeine Zweckbestimmung insgesamt erhalten bleibt. Für die nicht zulässigen, nicht erheblich belästigenden Betriebe bestehen mit den angrenzenden, gewerblich nutzbaren Flächen ausreichend Möglichkeiten für eine Ansiedlung. Darüber hinaus sind in dem unweit gelegenen, großflächigen Gewerbegebiet an der Marzahner Straße/Plauener Straße weitere Ansiedlungsmöglichkeiten gegeben.

Gemäß bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept (ZEK) soll ein Streuangebot vermieden werden, um den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereich an der Schalkauer Straße innerhalb des vorhandenen und zu erweiternden Wohngebietes zu fördern.

Auch wird auf die „Erhaltung und Entwicklung“ (im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) des zentralen Versorgungsbereichs Alt Hohenschönhausen (Hauptstraße) verwiesen (Einzelhandelskonzentration gem. FNP, Ortsteilzentrum gem. StEP Zentren 2030 und im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept). Es wird daher Einzelhandel auf den drei Gewerbegrundstücken ausgeschlossen.

Die Flächen für Gemeinbedarf werden nach ihrer Zweckbestimmung bezeichnet. Eine Knotenlinie entlang der langen Zufahrt trennt die Kita von der Schule mit Sporthalle (gedeckte Sportanlagen).

Die Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen ist in dieser Lage und in diesem Umfang zwingend erforderlich, da vor allem durch die direkt südlich angrenzenden großen neuen Wohngebiete in kurzer Zeit ein weiterer hoher Bedarf vor allem an Grundschulplätzen entsteht. Es wurde bei 4 unterzeichneten Durchführungsverträgen die Kostenübernahme für Grundschulplätze durch die Vorhabenträgerinnen zugunsten der mit diesem B-Plan geplanten Grundschule verbindlich vereinbart.

Es handelt sich hier ohne Alternative um eine ausreichend große Fläche in fußläufiger Entfernung (bis zu 2 km) insbesondere zum neu entstehenden Wohngebiet, die vor allem kurzfristig verfügbar ist.

III. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden Überbauung und vorhandenen Höhe der Gebäude orientieren.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet soll hinsichtlich der GRZ die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht voll ausgeschöpft werden, sondern mit 0,6 festgesetzt werden. Das ist ausreichend, da die drei Gewerbebetriebe im Bestand derzeit auf höchstens 25 % der Fläche mit Anlagen der Hauptnutzung bebaut sind (s. a. Tabelle im Umweltbericht). Allerdings sind sie durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. sehr hoch versiegelt.

Die drei gewerblich genutzten Grundstücke liegen zwischen der Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geringer Dichte an der Ferdinand-Schultze-Straße und der Gemeinbedarfsfläche Grundschule mit vergleichbarer geplanter baulicher Dichte. Das sind aktuell im Entwurf ca. 30 % Bebauung der Grundstücksfläche.

Mit einer GRZ von 0,6 werden die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung (etwa eine Verdopplung) für die Hauptanlagen, die sich aus der gewerblichen Prägung der Grundstücke selbst und der angrenzenden, gewerblich geprägten näheren Umgebung ableiten lassen, gesichert. Die Überschreitungsmöglichkeit nach der BauNVO ermöglicht darüber hinaus eine Überbauung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8.

Das gilt entsprechend für die Grundschule auf der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen mit einer GRZ von 0,6, da für die umfangreichen Sportanlagen und Pausenhofflächen des intensiv genutzten Grundstücks nach letztem Planungsstand eine Gesamtversiegelung bis zu 0,8 erforderlich ist. Die Zulässigkeit eventuell notwendig werdender geringfügiger Überschreitungen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Einzig auf dem relativ kleinen Grundstück Schleizer Straße 65 für die geplante Kita mit 90 Plätzen, der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, konnte nach Überprüfung mehrerer Varianten in einer Machbarkeitsstudie eine niedrigere GRZ von 0,4 festgelegt werden. Voraussichtlich wird die maximal mögliche zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen auf bis zu 0,6 deutlich unterschritten. Damit kann eine geringfügige Überschreitung beim Schulgrundstück durch die Kitaplanung rechnerisch kompensiert werden: Die gemeinsame Bilanz ist gerechtfertigt, da auf dem Schulgrundstück im Bereich der gemeinsamen Erschließung auch versiegelte Nebenanlagen der Kita angelegt werden.

Je nach unvermeidbarem Ausmaß des Versiegelungsbedarfs des ausgearbeiteten Entwurfs für die Grundschule mit Berücksichtigung einer kompensatorischen Dachbegrünung und Teilversiegelung mit großer Durchlässigkeit kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen begründbar sein.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit Oberkante über Gehweg der baulichen Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt ist der jeweilige Gehweg der Grundstücksadresse. D. h. für die drei Gewerbegrundstücke Ferdinand-Schulze-Straße 55, 65 und 71 der Gehweg mit einer Höhe von 58,6 m NHN und für die beiden Grundstücke an der Schleizer Straße 65 (Kita) und 67 (Schule) der Gehweg mit einer Höhe von 58,5 m NHN. Die Oberkante (OK) orientiert sich für die drei Gewerbegrundstücke am Bestand sowie an der maßgeblichen Bebauung nördlich der Schleizer Straße. Sie wird entsprechend dem vorhandenen Hauptgebäude (HOWOGE-Verwaltung mit bis zu 7 Vollgeschosse) auf dem Grundstück Ferdinand-Schulze-Str. 71 auf max. 24 m festgesetzt.

Für die Grundstücke Ferdinand-Schulze-Str. 55 und 65 mit größerer Front zur angrenzenden Wohnbebauung und derzeit maximal vier Vollgeschossen ist die Begrenzung auf max. 18 m städtebaulich angemessen und begründbar. Mit der Festsetzung der Baumassenzahl von 10 soll die Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO gesichert werden.

Für die Flächen für den Gemeindarft mit Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen orientiert sich die Gebäudehöhe mit OK 20 m über Gehweg am Bestand des leerstehenden Verwaltungsgebäudes mit bis zu sechs Vollgeschossen.

Der Siegentwurf aus dem Architekturwettbewerb für die modulare Grundschule mit bis zu vier Vollgeschossen und mit einem hohen Anteil eingehauster Technikaufbauten, die auch eine extensive Dachbegrünung mit mind. 8 cm Substratstärke tragen sollen, erreicht knapp 19 m Gesamthöhe. Die für die Mindestabstände maßgeblichen Traufhöhen liegen bei circa 16 m deutlich niedriger.

Für die Flächen für den Gemeindarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist eine 3-geschossige Bauweise notwendig, um das kleine Grundstück optimal zu nutzen und die Orientierungswerte von 8 m² Freiraumfläche pro Kind (8 m² x 90 Kinder = 720 m²) einzuhalten. Es wird eine maximale Höhe mit OK von 10 m über Gehweg festgesetzt, die auch einen hohen Anteil mit extensiver Dachbegrünung mit mindestens 8 cm Substratstärke ermöglicht. Die Reihenhäuser des angrenzenden Arends-Carrees sind 2-geschossig mit einem Staffelgeschoss. Westlich an die geplante Kita angrenzende Geschosswohnungsbauten erreichen drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss im rückwärtigen Grundstücksbereich und direkt an der Schleizer Straße vier Vollgeschosse.

III. 3. 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen von Baugrenzen bestimmt. Damit wird ein sogenannter Vorgarten von 5 m Breite, wie er im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung maßgeblich vorhanden ist, gesichert. Die Baugrenze verläuft in Anlehnung an den tatsächlichen Abstand der Bestandsnutzungen zu den Straßenbegrenzungslinien in der Schleizer Straße und der Ferdinand-Schultze-Straße in einem Abstand von 5 m. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sollen ebenfalls Baugrenzen festgesetzt werden, sodass ein von baulichen Hauptanlagen freizuhaltender Bereich zwischen Gemeinbedarfsnutzungen und bestehenden Wohngebäuden entsteht. Aufgrund des Grundstückszuschnitts wurden für die Sporthalle und das Schulgebäude getrennte Baufelder angelegt, die mehrere Varianten der Gebäudelage ermöglichen. Die weit fortgeschrittene konkrete Planung der Grundschule berücksichtigt das Lärmschutzgutachten und den Abstimmungsbedarf mit der Kitaplanung.

Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen wird überdies der „Grenzbereich“ zwischen verschiedenen Nutzungen aufgewertet und gestaltet. Teilweise ist der Baumbestand maßgeblich, der hier in der Regel Grundstücksflächen oder auch Stellplatzflächen gliedert. Dies gilt insbesondere für den Baumbestand um den Weidenpfuhl. Die Baugrenze verhindert hier ein Bauen im Kronenbereich.

TF 5: An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten E und F bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln

Aus der Machbarkeitsstudie wurde erkennbar, dass selbst bei 3-geschossiger Bauweise einer Kita für 90 Plätze eine ausreichend große und gut nutzbare Freifläche nur durch eine Grenzbebauung in Richtung der Schule möglich wird. Die Baufelder von Kita und Schule haben mit 12 m ausreichend Abstand, damit sich auch bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen die Mindestabstandsfläche von 0,4 der Gesamthöhe nicht überdecken. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist gegeben. Zu Gunsten der Kitaplanung wurde eine Zustimmung durch das Schulamt Lichtenberg schriftlich gegeben und vom Bauherren, der Berliner Schulbau Offensive bestätigt.

TF 6: *Bauliche Nebenanlagen auf dem Grundstück Schleizer Straße 67 sind bis zur Höhe von maximal 3 m an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 65 zwischen den Punkten K und L auf der ganzen Länge ausnahmsweise zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO u. § 6 Abs. 5 BauO Bln
Eine zu den Seiten offene Pergola wird auf dem Schulgrundstück zwischen Schule und Sporthalle an der Grundstücksgrenze zur DEKRA geplant. Das hat gestalterische Gründe, aber bietet auch eine Kletterhilfe für eine Begrünung und damit Schatten.

Die bauliche und gewerbliche Nutzung des Grundstücks der DEKRA wird nicht beeinträchtigt, da hier ein 10 m breiter Pflanzgebotsstreifen festgesetzt wurde und die Baugrenze in 13 m Abstand zur Grundstücksgrenze liegt.

Zu Gunsten der Grundschulplanung wurde eine schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers (DEKRA) gegeben bzw. die spätere Grundstücksübertragung in o. g. Bereich im Tausch für eine andere Fläche in Aussicht gestellt (s. u. Optionen).

Von der Festsetzung einer Bauweise wird abgesehen, da nicht die Absicht besteht, die Ansiedlung weiterer Gewerbetriebe oder repräsentativer Gebäude wie eine Schule oder Sporthalle durch Restriktionen in der Bauweise zu verhindern.

III. 3. 4. Verkehr und Erschließung

TF 10: *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf eine Festsetzung der inneren Erschließung wird verzichtet, da alle Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen zugänglich sind. Für das Regenwasserkonzept der Schule (spätere Option) und um effizienter Flächen für eine gemeinsame Erschließung der Schule mit der Kita zu nutzen, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (siehe TF 7 und TF 8).

Mittels textlicher Festsetzung Nr. 10 zur Straßenverkehrsfläche wird klargestellt, dass die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der

Festsetzungen ist. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt und die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen bleibt gewahrt. Die Ausweisung von zwei Längsparkplätzen vor dem Kitagrundstück Schleizer Straße 65 für Kurzparker zwischen 6 und 9 Uhr wurde vom Straßen- und Grünflächenamt (widerrufbar) zugesagt.

TF 7: Die Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zur Einleitung des überschüssigen Regenwassers in den Weidenpfuhl zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen zu belasten. Die zu belastende Fläche darf im Bereich der Leitung nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um mit geringem Aufwand überschüssiges Regenwasser, über eine offene, flächige Mulde über eine unversiegelte Pflanzgebotsfläche zum Weidenpfuhl einzuleiten wird ein Leitungsrecht für die o. g. Fläche benötigt. Die Nutzung des 10 m breiten Streifens mit Pflanzgebot beeinträchtigt nicht die gewerbliche Nutzung des Grundstückseigentümers.

Der Weidenpfuhl wurde im Dezember 2019 höhenvermessen und ist grundsätzlich als Retentionsfläche zur Einleitung für überschüssiges Regenwasser nicht nur für den Grundstückseigentümer (HOWOGE), sondern auch für weitere Wassermengen z. B. der Grundschule geeignet. Die Ausführungsplanung für das Schulgrundstück sieht allerdings momentan die Verwendung eines unterirdischen Retentionsbeckens und einer Pumpstation vor, mit deren Hilfe Regenwasser mit einer Flussrate von 2 l/s in den R-Kanal übergeben wird. Diese schnell umsetzbare Lösung ist dem hohen Termindruck für den Schulneubau geschuldet, da damit eine mögliche Zeitverzögerung durch bodendenkmalpflegerische Funde nahe des Weidenpfuhls vermieden wird. Es wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt, Anteile des Regenwassers mit einer Pumpe in den Weidenpfuhl zu leiten. Da aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Einleitung von unbelastetem Regenwasser erwünscht ist, um die Biotopfunktion des in heißen, trockenen Sommern (z. B. 2018 und 2019) sonst sehr lange trockenfallenden Gewässers zu erhalten, wird die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht für diese spätere Nutzung beibehalten. Auch eine spätere Grundstücksübertragung o. g. Fläche ist nicht ausgeschlossen. Das kann aber erst nach der Klärung einer Nachfolgenutzung für das Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 71 durch die Howoge als Eigentümerin

verhandelt werden (s. u. Optionen). Während am eingeschossigen Notfallgenerator-Gebäude mehrere Meter Raum für eine offene Mulde vorhanden sind, bleiben auf den letzten Metern zum Weidenpfuhl nur ca. 80 cm Raum für ein in den Boden eingelassenes Rohr zwischen Garagensüdseite und Grundstücksgrenze.

Der Grundstückseigentümer hat schriftlich und ohne Gegenleistung dieser Festsetzung der Fläche für ein Leitungsrecht zugestimmt und damit inhaltlich auf die Geltendmachung eines Entschädigungs- bzw. Übernahmeanspruchs gemäß § 41 BauGB verzichtet. Da in diesem Bereich des Grundstücks derzeit keine bauliche Hauptnutzung stattfindet und mit dem B-Plan u.a. hier der notwendige Anteil an mindestens 20 % unversiegelter Fläche erhalten bzw. angelegt werden soll (z. B. nach Verlagerung des Notfallgenerator-Gebäudes) ist der Eigentümer nicht in wirtschaftlich unzumutbarer Weise belastet. Das Grundstück ist in der bisherigen und auch geplanten Art und Weise nutzbar.

TF 8: Die Fläche GHIJG ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie dem Recht zur Errichtung eines Behindertenstellplatzes und von 6 Fahrradstellplätzen zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es gibt keine Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen auf den Gemeinbedarfsflächen für die Angestellten oder Besucher von Kita und Schule. Ausnahmen sind Stellplätze für Behinderte und Radabstellanlagen, mit einer Mindestzahl bemessen nach der Größe der Einrichtungen (s. Beispiel für die Kita).

Um Flächen effizienter zu nutzen wird für die Kita und die Grundschule eine gemeinsame Erschließung mit Zufahrt, Feuerwehraufstellflächen, Mindestanzahl der einzurichtenden Stellplätze für Behinderte und Räder baurechtlich gesichert. Die schriftliche Zustimmung des Schulamtes zur TF liegt vor. Daraufhin hat auch der Bauherr, die Berliner Schulbauoffensive BSO der Senatsverwaltung zugestimmt.

Die Befahrbarkeit der Grundstücke durch die Feuerwehr wird gewährleistet bzw. im Bauantrag geprüft. Auf die Berücksichtigung von Feuerwehraufstellflächen bei der Freiraumplanung werden die Bauherren hingewiesen.

TF 9: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf der Fläche MNOPM durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Schallgutachten prognostiziert eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte bis maximal 1,5 dB(A) für Aufenthaltsräume tagsüber, gemäß zulässigen Orientierungswerten der der DIN 18005. Der Bereich an der Schleizer Straße betrifft die Baufelder der Kita und Grundschule auf maximal 8 m Tiefe. Tatsächlich wird eine gegenüber der Computermodellrechnung des Gutachtens niedrigere Überschreitung des Grenzwertes erwartet. Unter Kapitel V.3.5.6 des Berliner Lärmleitfadens steht, dass in der Regel keine textliche Festsetzung zur Lüftung getroffen werden muss, da eine Regelung zur Belüftung durch Anwendung geltender Rechtsverordnungen ohnehin gegeben ist.

Da es sich bei den Aufenthaltsräumen für Kinder bei Kita und Schule um sensible Bereiche handelt, wurde dennoch eine Festsetzung gegenüber dem Verkehrslärm für notwendig erachtet.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Musterfestsetzung VI.5 des Berliner Lärmleitfadens. Um einen inneren Beurteilungspegel von 35 dB(A) für Unterrichtsräume und ähnliche Räume (hier Kita-Räume für die Mittagsruhe) bei teilgeöffneten Fenster zu gewährleisten, wird der Empfehlung von SenUVK I C mit der TF 9 gefolgt.

Dies ist für die Unterrichtsräume der Schule ein hoher Standard, der zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse für das Lehrpersonal und die Schüler*Innen notwendig ist. Für die Kita-Räume, die auch für die Mittagsruhe genutzt werden, ist dies ebenfalls erforderlich. Die Fläche, auf der die TF 9 gelten soll, ist nur auf den erforderlichen Bereich bezogen und enthält die Möglichkeit, dass Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können. Das bietet eine größtmögliche Flexibilität.

Für Büroräume ist in der Regel ein vom Nutzer vorgenommenes Stoßlüften zumutbar. Daher werden diese Räume nicht für Festsetzungen zu einem inneren Beurteilungspegel tagsüber bei teilgeöffneten Fenster einbezogen.

Eine Festsetzung, die auf der Muster TF 5.13 (Rundschreiben 3/2017) des Berliner Lärmleitfadens basiert und den passiven Lärmschutz von Außenbauteilen bei geschlossener Fassade regelt, kann entfallen. Die Konfliktbewältigung zu einem hinreichenden Lärmschutz im Inneren ist durch die Verwaltungs-Vorschrift Technische Baubestimmung, VV TB Berlin vom 01.08.2020 gewährleistet, so dass keine weitere Festsetzung im B-Plan mehr erforderlich ist.

Gewerbelärm:

Die TF 9 bezieht sich allein auf den Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der Schleizer Straße. Zum unvermeidbaren Gewerbelärm wird aus folgendem Grund keine Festsetzung getroffen oder ein Abrücken der Baugrenze erforderlich:

Im Sinne des Bestandsschutzes soll der Betrieb des Gewerbebetriebes (DEKRA) nicht auf unzulässige Weise eingeschränkt werden, wenn die schutzbedürftige Nutzung (Schule) heran-

rücken würde. Der aktuelle Stand der Technik gewährleistet nicht, dass keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm in der nordöstlichen Ecke der Gemeinbedarfsfläche auftreten: Aber aufgrund der Detailkenntnisse der geplanten Vorhaben kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass an dieser Stelle kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Dies ist im Hinblick auf die im Schallschutzgutachten untersuchten Varianten der Schulgebäude der Fall. Daher ist hier keine textliche Festsetzung oder ein Abrücken der Baugrenze erforderlich.

Vermeidbarer Gewerbelärm: Die Bedenken hinsichtlich der Auffälligkeiten der Geräusche verursachenden Arbeiten der Firma DEKRA lassen sich mit dem BImSchG lösen. Die bezeichnete Anlage / Betrieb ist eine Anlage im Sinne des § 3 (5) Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Bei den Einrichtungen handelt es sich um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Dem Betreiber obliegen gemäß § 22 BImSchG bestimmte Pflichten. So sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Stand der Technik zur Lärminderung im Sinne dieser Technischen Anleitung ist der auf die Lärminderung bezogene Stand der Technik nach § 3 Abs. 6 BImSchG. Er schließt sowohl Maßnahmen an der Schallquelle als auch solche auf dem Ausbreitungsweg ein, soweit diese in engem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Schallquelle stehen. Seine Anwendung dient dem Zweck, Geräuschimmissionen zu mindern.

III. 3. 5. Grünfestsetzungen und Umweltschutz/Artenschutz

TF 2: Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} und auf den Flächen für Gemeinbedarf sind pro 500 m² überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum einer großkronigen Art mit mindestens 15 m Kronendurchmesser und in der Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und pro 100 m² überbaubarer Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die jeweils vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Die textliche Festsetzung Nr. 2 schreibt eine Bepflanzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem bestimmten Verhältnis zur Fläche und eine Gliederung ebenerdiger Stellplätze durch Flächen vor, die mit Bäumen zu bepflanzen sind. Die Baumpflanzungen sind gliedernde, auflockernde und identitätsstiftende Elemente und verbessern damit das Landschafts- und Ortsbild. Zudem bilden sie eine wichtige Maßnahme für das Schutzgut Klima.

Als Staubfilter, Schatten- und Feuchtigkeitsspender verbessern sie die klimatischen und ökologischen Bedingungen im Plangebiet.

Größere Stellplatzanlagen sind auf allen 3 Gewerbegrundstücken vorhanden und werden konkret bei der KFZ-Zulassung neu bzw. umgebaut. Den Baumpflanzungen kommt bei den großen versiegelten und sich schnell aufheizenden Flächen stadtklimatisch eine besondere Bedeutung zu. Der festgesetzte Mindeststandard für die Anzahl an Bäumen entspricht dem Merkblatt „Standards zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen“.

Nicht festgesetzt wird die Pflanzqualität der Stellplatzbäume, jedoch wird dringend empfohlen sich an den Standards des Merkblatts insbesondere bei der Neuanlage zu orientieren und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und mit Laubbäumen zu überstellen. Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Die Baumscheibe sollte mindestens 6 m² betragen. Eine Bepflanzung mit Bodendeckern ist wünschenswert.

Eine Pflanzliste wird nicht festgesetzt, um so den sehr unterschiedlichen Gestaltungsansprüchen von Schulhof, Kita, Sportanlagen, Schulgarten und Gewerbeeinheiten einschließlich Stellplatzanlagen eine große Flexibilität zu gewähren.

Wo keine besonderen Gestaltungsansprüche entstehen, wird als Grundlage der Pflanzenauswahl gemäß o. g. Merkblatt empfohlen die Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte, Sen UVK 2013, anzuwenden. Vorzugsweise sollten hier klimawandelangepasste (z. B. trockenstress- und schädlingsresistente) Arten verwendet werden. Bereits vorhandene Bäume sind nur bei den jeweiligen Pflanzgeboten gegenzurechnen: Bäume der Stellplätze sind nicht bei dem Pflanzgebot je überbaubarer Grundstücksfläche gegenzurechnen. Entsprechendes gilt umgekehrt. Verschattende Laubbäume müssen den Stellplätzen räumlich auch zugeordnet werden. Der Weidenpfuhl und der Bereich mit umgebenden Baumbestand sind nicht nur 2 geschützte Biotope, sondern Flächen, die als private Grünfläche und Wasserfläche festgesetzt wurden. Daher werden dieser Baumbestand und diese Flächen nicht bei der TF 2 eingerechnet.

Damit wird den Forderungen des Landschaftsprogrammes (LaPro von 2016/2017) nach Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten Rechnung getragen.

TF 3: Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ist pro angefangene 5 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Sträucher sind die vorhandenen Sträucher einzurechnen.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Das Plangebiet soll umfassend eingegrünt werden. Dazu dient die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen entlang der Straßenverkehrsflächen und die Festsetzung der zu pflanzenden Sträucher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3. Es soll eine ökologische und gestalterische Wirkung für die Eingrünung des Gebietes erzielt werden.

Für alle Pflanzflächen ist hier der Empfehlung des Gutachters zum Artenschutzrecht zu folgen, heimische Arten zu wählen, die die Biodiversität (u. a. Insektenartenvielfalt) fördern.

Eine Empfehlung ist auch die Pflanzenauswahl-Liste gemäß Merkblatt, siehe unter TF 2.

Die Breite der Streifen zum Anpflanzen variiert von 2 m bis zu ca. 10 m und orientiert sich am Bestand und am Grundstückszuschnitt.

Die Pflanzbindung gilt nicht für Wege und Zufahrten, um die notwendige Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten.

TF 4: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen sind mindestens 60 % der Dachflächen und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte sind mindestens 80 % der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB; § 9 Absatz 4 BauGB

Da die Kita mit einem geringen Anteil an Technikaufbauten geplant wird, ist ein höherer Anteil von mindestens 80 % Dachbegrünung festgesetzt worden.

Für die Schulplanung wird empfohlen die Nebenanlagen, wie Schulgartenschuppen oder die Dachflächen der Pergola zu 100 % zu begrünen, um mögliche Defizite beim Hauptgebäude (Technikaufbauten) auszugleichen.

Die Substratstärke wird in der TF 4 gemäß dem Merkblatt „Standards zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen“, BA Lichtenberg, auf 8 cm festgesetzt.

Nur mit der geforderten Mindestsubstratstärke lassen sich vielfältige Gräser- und Staudenarten pflanzen, die einen größeren ökologischen Wert und eine bessere Wasserspeicherfunktion bieten.

Da die Festsetzungen im Rahmen von § 34 BauGB bleiben, sind naturschutzrechtliche „Ausgleichsmaßnahmen“ im Sinne des Gesetzes nicht erforderlich. Die Dachbegrünung ist aber eine Maßnahme zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe. Die Reduzierung des Dachaufbaus hat Auswirkungen auf das Vegetationsvolumen, aber auch auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung müssen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt werden. In beengten Verhältnissen sind alternative Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung positiv zu bewerten.

Beispiel: Die Pflanzung von mehr als die erforderlichen 14 großkronigen Laubbäumen (je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche gemäß TF 2) kann dazu beitragen, eine Befreiung auf einer anderen Ebene zu bewilligen, wie ein geringfügiges Überschreiten des Versiegelungsgrades. Entscheidend ist dabei der qualitative Effekt des Grünvolumens auf die Minderung der Auswirkungen, insbesondere auf das lokale Klima durch Bebauung. Diese Vorgehensweise mit alternativen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkung des Eingriffs Bodenversiegelung ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung abgestimmt worden und wird Teil der Begründung.

Die Festsetzung von Dachflächen mit einer maximalen Dachneigung von 10° leitet sich aus gestalterischen Gründen von der direkt umgebenden Bebauung ab, die einerseits geprägt wird durch die Flachdächer der vorhandenen Gewerbebebauung und auch der Wohnbebauung insbesondere südlich der Schleizer Straße und andererseits aus der zu erwartenden Gestaltung der Grundschule anhand des Wettbewerbsergebnisses. Außerdem wird so auch einfacher und kostengünstiger die Kombination mit den empfohlenen Photovoltaikanlagen ermöglicht (siehe letzter Absatz).

Auch bei allen Grünfestsetzungen gilt Bestandsschutz für die bestehenden Gewerbebauten, aber es wird empfohlen, wo es vom Kosten-Nutzen-Faktor vertretbar ist, den Mindeststandard der Festsetzungen zu erreichen, da aufgrund des Klimawandels mit trockenen, heißen Sommern und Starkregenereignissen zu rechnen ist.

Potential für Verbesserungen bei den Gewerbegrundstücken wird vor allem bei den artenarmen Zierrasenflächen im Vorgartenbereich oder bei den Dachbegrünungen gesehen.

Eine Fassadenbegrünung wird mit Hinweis auf mögliche Fördergelder empfohlen.

Entsprechend erfolgt die Empfehlung zu Photovoltaikanlagen auf extensiver Dachbegrünung. Auf eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung und zu Photovoltaik wird verzichtet.

Optionen:

Folgende Planungsziele sind nicht Teil des B-Plan-Verfahrens, da sie nicht zeitnah bzw. nach derzeitigem Verhandlungsstand noch nicht realisiert werden können oder erst im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

- Es wird geprüft, einen kleinen Bereich des Weidenpfuhs bis zum oberen Böschungsrand an der Straßenseite im Osten nicht einzuzäunen und mit einem Sitzbereich zu gestalten. Damit wäre dieses Biotop von der Ferdinand-Schultze-Straße über die offene Vorgartenzone aus erreichbar und für die Öffentlichkeit erlebbar, ähnlich einem Bereich mit Sitzbänken für die Mitarbeiter der HOWOGE an der Nordseite. Der öffentlich zugängliche Bereich sollte dann wieder öffentlich gepflegt werden. So könnte mit relativ geringem Aufwand das Defizit an öffentlich zugänglichen Grünflächen im Plangebiet verringert werden. Jeder noch so behutsame Eingriff in die

Biotope ist mit Fachamt abzustimmen und z. B. auf angrenzender Vorgartenfläche durch Aufwertung zu kompensieren.

- Von der HOWOGE schriftlich zugesagt und daher festgesetzt wurden bereits Leitungsrechte über eine ca. 900 m² große Fläche für eine spätere Einleitung von überschüssigem Regenwasser des nördlichen Schulgrundstücks in den Weidenpfuhl. Die HOWOGE plant die Firmenzentrale zu verlagern und sucht derzeit Nachnutzer. Erst nach Abschluss des B-Plan-Verfahrens kann auch über Flächenübertragungen verhandelt oder die Verlagerung des Notfallgenerator-Gebäudes verhandelt werden.
- Ein kleiner „Flächentausch“ zwischen den Grundstücken der DEKRA und der Grundschule böte Vorteile für beide Verhandlungspartner: Die Grundschule gewinnt an der Engstelle ihres Grundstücks eine ca. 34 m x ca. 9 m = ca. 300 m² große Fläche mit Baumbestand und noch zu entsiegelnden Flächen (Garagen, Ausfahrt). Im Gegenzug erhält die DEKRA eine kleinere, derzeit voll versiegelte Fläche und damit die Möglichkeit insgesamt mindestens 10 Stellplätze mehr zu errichten.
Bei der Freiraumplanung der Grundschule wurden die möglichen Grundstücksübertragungen zwischen Grundschule und DEKRA zwar nicht „verbaut“, aber die Verhandlungen dazu werden derzeit nicht fortgesetzt.
- Die Absage der Eigentümergemeinschaft des Arends-Carees eine Fußwegeverbindung vom Agnethaweg zur Sporthalle einzurichten, wird berücksichtigt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann entsprechend den übergeordneten Planungen ein innerstädtischer Gewerbebestandort weitgehend (rund Dreiviertel der Fläche im Plangebiet) erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Auf dem restlichen knappen Viertel werden langjährig brachliegende oder untergenutzte Flächen im Plangebiet einer zwingend notwendigen Nutzung für soziale Infrastruktur zugeführt, ohne die eine weitere Entwicklung von dringend und kurzfristig benötigten Wohnbaupotentialen in der nahen Umgebung nicht möglich wäre.

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Sicherung geplanter Bau- und Nutzungsstrukturen in einem festgelegten Rahmen. Durch die Definition von überbaubaren und nichtüberbaubaren Flächen werden die einzelnen Bereiche klar strukturiert, wertvolle Grünbestände geschützt, gesichert und ergänzt, sowie die Anlage von Freiflächen und die verkehrliche Erschließung geregelt.

Durch den Bebauungsplan wird voraussichtlich kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet: Da viele Flächen bereits versiegelt sind bzw. die durch bestehendes Baurecht vorgegebene Obergrenze der Versiegelung mit 0,8 des Plangebiets nicht überschritten wird und auf der Fläche für die Kita sogar unterschritten wird, ist kein Ausgleich erforderlich.

Da Kita und Grundschule auf der Fläche der Grundschule gemeinsame Einrichtungen unterhalten die zur Versiegelung führen wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die gesamte Gemeinbedarfsfläche bilanziert. Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit der Grundstücke unterhalb der Obergrenzen der BauNVO wird ein Mindestanteil an Grünfläche dauerhaft gesichert. Die Festsetzung zum Anpflanzen von großkronigen Bäumen ist von Bedeutung für das Mikroklima am Standort. Die Bäume dienen als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Durch eine textliche Festsetzung zum Anpflanzen soll sichergestellt werden, dass die privaten Freiflächen gestaltet werden.

Weitere Aspekte zum Artenschutz und Baumsatzpflanzungen auf dem eigenen Grundstück, siehe im Umweltbericht.

Alle Festsetzungen und die aktuelle Freiraumplanung berücksichtigen mögliche Grundstücksoptimierungen zwischen dem Schulgrundstück und den drei Gewerbestandstücken.

Kosten für das Land Berlin:

Im Rahmen des Planverfahrens sind finanziellen Verpflichtungen infolge der Realisierung von Baumaßnahmen vorgesehen. Die Grundstücksgeschäfte sind innerhalb des Landes Berlin ohne erhebliche Auswirkung. Die notwendigen Ersatzmaßnahmen zur Neuordnung der Stellplätze der KFZ-Zulassungsstelle wurden in der Machbarkeitsstudie mit 230.000 € Gesamtsumme brutto geschätzt. Die Finanzierung erfolgt aus „Kapitel 2712, Titel 70100 – Neue Schulen Programm SIWA.“

Für die geplante 3-zügige Grundschule mit etwa 432 Schüler*Innen werden Kosten in Höhe von 32.000.000 € brutto erwartet (Stand März 2020). Die Finanzierung wird von der Senatsverwaltung getragen.

Für die geplante Kita mit erhöhter Planungszahl von etwa 90 Plätzen bei 3-geschossiger Bauweise mit rund 700 m² Außenanlagen wird ein freier Träger Bauherr. Dieser trägt die Kosten von geschätzt 4.000.000 € brutto. Ein besonderes Finanzierungsmodell wird derzeit noch ausgearbeitet. Daher verzögert sich der Baubeginn der Kita voraussichtlich auf die zweite Jahreshälfte 2021.

Für gemeinsame Anlagen von Kita und Schule werden die Kosten aufgeteilt.

V. Verfahren

V. 1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 26.09.2014 erfolgte gemäß § 5 AGBauGB die Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 11-107 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) II C und an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (GL 5). Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung stimmte der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 28.10.2014 zu. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg äußerte sich zustimmend am 14.10.2014.

V. 2. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Lichtenberg hatte die Aufstellung für den Bebauungsplan mit einem etwas kleineren Plangebiet in seiner Sitzung am 17.02.2015 beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 am 27.03.2015 bekannt gemacht. Nach einer Erweiterung des Plangebiets, der Änderung des Plantitels und der Planziele durch Beschluss des Bezirksamtes in seiner Sitzung am 29.08.2017 wurde dieser Beschluss im Amtsblatt für Berlin Nr. 43 am 06.10.2017 bekannt gemacht. Eine geringfügige Korrektur des Plangebiets um 48 m² des Flurstücks 387 soll durch Beschluss der BA zum Abschluss des nächsten Verfahrensschrittes erfolgen.

V. 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 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 2016:

Keine Bürger haben 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 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 2018:

Keine Bürger haben 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden die Regelungsinhalte des Bebauungsplanentwurfs nicht geändert.

In der Begründung sind im Ergebnis der Auswertung ergänzende Hinweise und redaktionelle Klarstellungen sowie eine Aktualisierung erforderlich.

V. 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden 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 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 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 ergibt 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 KITA und mit Zweckbestimmung für eine Schule mit gedeckter Sportanlage wird festgehalten.

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

Änderungen im B-Plan: V. a. textliche Festsetzungen kursiv, mit Angabe der zugeordneten Stellungnahme:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referate IA und IB: *Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss wird festgesetzt.*
2. Senatsverwaltung für Umwelt Verkehr und Klimaschutz, II D 27: *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.*
3. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 31: *Eine Aktualisierung des Schallgutachtens wird 2019 notwendig aufgrund der Veränderung der Grundstücksflächen zwischen LABO und Grundschule, der Erhöhung der Zügigkeit der Grundschule von 2 auf 3 und dem Ergebnis des Architektur-Wettbewerbes im Dezember 2018, einschließlich konkreter Standortplanungen für Schule und Kita im August 2019. Weitere Hinweise zu redaktionellen Änderungen werden berücksichtigt. Hinweisen fachlicher Art u. a. zur Stellplatzplanung (Verweis auf die Machbarkeitsstudie), Emissionen des Dieselpfandstandes und ein Schallleistungspegel (LKW-Betriebsbremse) wird gefolgt. Auf eine Lärm-Kontingenzierung kann verzichtet werden, da keine der heutigen oder zukünftig absehbaren Nutzungen dies erfordert. Es wird der Empfehlung gefolgt, die Geräuschmissionen 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.*
4. BA Lichtenberg, Abt. SchulSpOrdUmVer, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung: *Der Hinweis zur Vermeidung von Scheibenanflug durch Vögel wird im B-Plan textlich festgesetzt: Großflächige Glasfronten sind zu vermeiden oder vogelfreundlich mit einem besonderen Schutzglas gegen Vogelschlag auszuführen.*

Änderungen nur in der Begründung kursiv, mit Angabe der zugeordneten Stellungnahme:

5. Berliner Wasserbetriebe: *Die Aussagen zu Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sowie zur Löschwasserversorgung und Regenwasserkanälen werden in der Begründung ergänzt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung (Dachbegrünung, Regenrückhaltefunktion des Weidenpfuhs) werden im Rahmen der Freiflächenplanung vom Fachplaner durch Erstellung eines Niederschlagswasserkonzeptes für beide Neubauflächen (Schule und Kita) erarbeitet und in der Begründung aufgeführt.*
6. Industrie und Handelskammer zu Berlin: *Auf das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zu den Stellplätzen der KFZ-Zulassungsstelle mit der Neu-Anlage und Nutzung von 150 Stellplätzen als Ersatz für wegfallende Flächen zugunsten der Schule wird in der Begründung hingewiesen.*
7. IT-Dienstleistungszentrum Berlin: *Die zweizügige Trasse im Straßenraum der Ferdinand-Schultze-Straße mit Abzweig auf das Grundstück der Kfz-Zulassungsstelle in der Ferdinand-Schultze-Straße 55 wird in der Begründung ergänzt.*
8. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg: *Aussagen zu Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar werden in der Begründung ergänzt.*
9. Vattenfall: *Aussagen zur Erschließung und den vorhandenen Fernwärmetrassen werden in der Begründung ergänzt. Die Überbaubarkeit wird angepasst.*
10. Senatsverwaltung für Finanzen, I D 13: *Es sind finanziellen Verpflichtungen infolge der Realisierung von Baumaßnahmen geplant. Dies betrifft im Wesentlichen den Schulneubau und Ersatzstellplätze. Die Senatsverwaltung ist der Bauherr. Der Neubau der KITA wird von einem freien Träger als Bauherr finanziert. Darauf wird in der Begründung mit Angaben zu den geschätzten Kosten hingewiesen.
Redaktionelle Hinweise werden berücksichtigt.*
11. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 13: *Im Rahmen der Aktualisierung des Schallschutzgutachtens 2019 werden Daten der Fortschreibung des StEP Verkehr genutzt. Alle 5 Grundstücke sind im Bestand über die Ferdinand-Schultze-Straße bzw. die Schleizer Straße erschlossen. Der Abschnitt zur ÖPNV-Anbindung wird mit Angaben zur Entfernung, Linien und Frequenz in der Begründung erweitert.
Zusätzlich werden weitere Fußwegebeziehungen angestrebt, konnten aber noch nicht gesichert werden. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.
Zusätzlich wird in der Begründung eine zukünftige Option der Flächenerweiterung aufgeführt: Mit der DEKRA wird unabhängig vom B-Planverfahren ein kleiner Flächentausch verhandelt.
Ein mögliches positives Ergebnis wird in der Freiraumplanung berücksichtigt.*
12. Senatsverwaltung für Umwelt Verkehr und Klimaschutz, II D 27: *Der Umfang der zusätzlichen Neuversiegelung wird bilanziert und durch Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen*

bzw. die Ausführung von Schulhofflächen in Teilversiegelung vermindert oder kompensiert. Ob der Weidenpfuhl positiv eine begrenzte Regenrückhaltefunktion für unbelastetes Niederschlagswasser aufnehmen kann bzw. in trockenen Sommern sollte, wird ebenfalls in einem Niederschlagswasserkonzept erarbeitet. Es wird in der Begründung dargestellt.

13. *Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe: Die Zustimmung zur Ausweisung und Nutzung der Gemeinbedarfsflächen ist nur möglich, weil der schulische Bedarf sehr hohe zeitliche Priorität hat und ohne diese Fläche für eine dreizügige Grundschule auf landeseigenen Flächen würden Wohnungsbauvorhaben in großem Ausmaß blockiert werden. Die Fläche ist alternativlos im Einzugsgebiet von einem zukünftig stark wachsenden Wohnquartier. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.*
14. *BA Lichtenberg, Abt. Personal, Finanzen, Immobilien und Kultur: Drei grundbuchrechtliche Beschreibungen werden aktualisiert.*
15. *BA Lichtenberg, Abt. SchulSpOrdUmVer Ordnungsamt – Straßenverkehrsbehörde: Eine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht nicht. Ausnahmen sind wenige notwendige Stellplätze für Behinderte für Schule (3) und KITA (1). Darauf wird in der Begründung hingewiesen.*
16. *BA Lichtenberg, Abt. SchulSpOrdUmVer, Straßen- und Grünflächenamt: siehe unter 15.*
17. *BA Lichtenberg, Abt. SchulSpOrdUmVer, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt: Es gibt keine Bedenken zum Bodenschutz. Beim Immissionsschutz wird auf das zu aktualisierende Schallschutzgutachten 2019 gewartet, das die konkrete Neubauplanung der Gemeinbedarfsflächen beurteilt und optimale Standorte begründet. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.*
18. *BA Lichtenberg, Abt. SchulSpOrdUmVer, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung.*

Umweltbelange: 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.

Artenschutz: Das Fachgutachten zum Artenschutz wurde erst im März 2019 vom Gutachter abgeschlossen. Gebäudebewohnende Vogel- und Säuretierarten wurden erfasst. Die Hinweise der Stellungnahme lagen dem Gutachter vor.

Auf naturschutzrechtliche Belange zur Abrissgenehmigung, Baugenehmigung, Baumfällgenehmigung und Vegetationsbeseitigung wird in der Begründung hingewiesen.

Es wurde in Absprache mit UmNat, die Übersiedlung einer Amphibienart von einem nahen Gewässer-Biotop in das Biotop Weidenpfuhl vom Gutachter positiv geprüft, aber aktuell gibt es keine Amphibienpopulation mehr zur Übersiedlung. Ob der Bereich öffentlich erschlossen werden kann und ob Regenwasser des Schulgeländes dem Biotop

zugeleitet werden kann ist noch nicht geklärt. Auf die Ergebnisse wird in der Begründung hingewiesen.

Die Hinweise zu „insektenfreundlichen“ Lichtquellen und zur Genehmigungspflicht bei einer Baumfällung werden in die Begründung aufgenommen.

19. BA Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, BWA: *Alle Grundstücke liegen in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Befahrbarkeit der Grundstücke durch die Feuerwehr wird gewährleistet bzw. im Bauantrag geprüft. Um Flächen effizienter zu nutzen wird für die Kita und Schule eine gemeinsame Zufahrt und Feuerwehraufstellfläche (Bestandszufahrt) baurechtlich gesichert.*

V. 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß § 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 angeschrieben.

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.

Die Auswertung ergab folgendes Bild:

Technische Infrastruktur

Regenwasser:

Sobald die Rahmenbedingungen für die Regenwassereinleitung vollständig definiert sind, können wir uns erneut äußern. (BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung)

Bei Bauvorhaben ist Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenspeicher und die Regenwassernutzung, in Betracht. (Berliner Wasserbetriebe)

TF 7 und TF 8 werden zusammengefasst: Die Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zur Einleitung des überschüssigen Regenwassers in den Weidenpfuhl zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen zu belasten. Die zu belastende Fläche darf nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird ein Niederschlagsentwässerungskonzept für die beiden neu überplanten Grundstücke, hier insbesondere der Schule differenziert nach den Bereichen erarbeitet: Es befindet sich derzeit noch in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung.

Die drei Gewerbegrundstücke sind voll erschlossen und genießen Bestandsschutz. Mit dem B-Planentwurf wird keine weitere Versiegelung über das bestehende Baurecht hinaus zulässig.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche mit Leitungsrecht, welches die Einleitung von Regenwasser des Schulgeländes in den Weidenpfuhl auf dem benachbarten Grundstück ermöglicht, festgesetzt. Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser wird vom Artenschutz-Gutachter dringend empfohlen, da mehrere trockene Sommer den Amphibienbestand gefährden können.

→ **Planänderung**, siehe auch folgender Abschnitt.

Dachbegrünung:

Die technische Umsetzbarkeit der Dachbegrünung mit mindestens 60 % und der bisher festgelegten Substratstärke von mindestens 10 cm wird für den Schulbau in Frage gestellt. (Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie, Abt. I D)

Pkt. II.2.1.7: Aufgrund des hohen Fensteranteils des Schulgebäudes ist eine Fassadenbegrünung des Schulgebäudes ausgeschlossen. Die Fassaden der Sporthalle werden im unteren Drittel mit Keramik verkleidet, in den oberen zwei Dritteln ist eine Profilblechverkleidung vorgesehen. Fassadenbegrünung ist nicht Bestandteil der Typenplanung von Schulgebäude und Sporthalle.

Pkt. II.2.2.5: Die Vorgaben zur Stärke der Substratschicht extensiver Gründächer in Höhe von 10 cm kann durch die geplante Holzbauweise der Tragstruktur von Schulgebäude und Sporthalle nicht eingehalten werden. Insbesondere die Tragfähigkeit der Tragkonstruktion des Sporthallendaches ist sehr begrenzt. In der Typenplanung wird für beide Gebäude mit einer Substratschicht in Höhe von 6 cm geplant. Dazu würde es im Rahmen des Zustimmungsantrags BauO Bln § 77 einen Befreiungsantrag geben (Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Schulbau Offensive; Bauherr der Grundschule)

Es wird eine Dachbegrünung für erforderlich gehalten, die u.a. auch der Drosselung des Regenwasserabflusses dient. Der aktuelle Entwurf der Schule erreicht bei gemeinsamer Berechnung mit allen Dachflächen der geplanten Gemeinbedarfsflächen die festzusetzende Norm von 60 %.

Maßstab für die Festsetzung der Substratstärke zur Dachbegrünung ist das Merkblatt des Umwelt- und Naturschutzamtes vom Juni 2020: „Standards zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen“.

Die Substratstärke wird in der **TF 4** entsprechend der Empfehlung aus dem Merkblatt auf 8 cm abgesenkt.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Eine Fassadenbegrünung war und ist nicht Gegenstand der Planungsziele. Sie wird nicht festgesetzt, aber gemäß dem o. g. Merkblatt empfohlen.

→ **Planänderung**

Richtfunk:

Um Störungen des Betriebs der Richtfunkstrecken zu vermeiden, sei eine Einbeziehung der jeweiligen Betreiber notwendig. Zudem stünden Hinweise für die Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung. (Bundesnetzagentur)

Drei Richtfunkbetreiber aus dem Plangebiet sind nach Prüfung der Lage der Richtfunkstrecken nicht betroffen.

→ **Keine Planänderung.**

Leitungen:

Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen (Gas) sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen, usw.) festzustellen. (NBB Berlin Brandenburg)

Grabungsarbeiten in der Nähe von flexiblen Fernwärmetrassen erfordern höchste Vorsicht. (Vattenfall Europe Wärme Berlin AG)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an die Investoren auf den Gemeinbedarfsflächen weitergeleitet.

Insbesondere die Planer für die Kita wurden auf die sensible Lage der Leitungen (Fernwärme) für eine grenzständige Bebauung ausdrücklich hingewiesen.

Alle Leitungen liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Die Hinweise betreffen die Bauphase, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

→ **Keine Planänderung.**

Soziale Infrastruktur

Im Text der Begründung sind Aussagen zur Abdeckung von Kitaplätzen gemäß Berliner Modell aus dem B-Plan 11-57a „Wandlitzstraße I“ in diesem B-Plangebiet 11-107. Aufgrund der Wege und der räumlichen Entfernung beider Vorhaben macht dies verkehrlich keinen Sinn und wird hier hinterfragt. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B)

Die Zuordnung von 9 Kita-Plätzen zur Wohnbebauung in der Wandlitzstraße I, im B-Plan 11-57a ist innerhalb der Erreichbarkeit von 30 Minuten mit dem Auto rechtlich zulässig. Vorrangige Alternativen sind noch nicht gesichert, werden aber in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt weiterhin verfolgt.

→ Keine Planänderung.

Umwelt und Natur

Artenschutz Amphibien:

Leider erfolgte keine Einschätzung des potentiellen Landlebensraum der Amphibien im B-Plan-Gebiet. Dies ist jedoch zwingend erforderlich. ... Bei Eingriffen in den Landlebensraum gelten ebenfalls die Zugriffsverbote. Deshalb sind Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Aufstellen von Amphibienfangzäunen um das Einwandern in den Baustellenbereich zu verhindern) bei Eingriffen in den Landlebensraum zu definieren. (BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung)

Als Landlebensraum können Amphibien nur den umgebenden und durch den Bebauungsplan zu sichernden Landbereich des Weidenpfuhls nutzen.

Da der Lebensraum gesichert (nicht zerstört) wird, sind keine anlagebedingten Verschlechterungen zu erwarten. Baubedingte Beeinträchtigungen lassen sich durch eine bauzeitliche Stellung von Amphibienschutzzäunen vermeiden.

Um zukünftig Konflikte zu vermeiden, wird im Umweltbericht auf die Erforderlichkeit einer ökologischen Baubegleitung für alle baulichen Maßnahmen im Bereich des Gewässers und seines Umfeldes hingewiesen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

→ Keine Planänderung

Pflanzgebote Bäume:

Die Neupflanzung von großkronigen Baumarten ist innerhalb der zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen nicht möglich. (BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz und Landschaftsplanung)

Für die Neupflanzung von Bäumen stehen nicht nur die Anpflanzflächen zur Verfügung. Es wurde zeichnerisch dem Fachamt nachgewiesen, dass die für eine neue Bebauung geplanten Flächen des Schulgeländes und der Fläche für die Kita ausreichend Raum für die jeweils geforderte Mindestanzahl großkroniger Bäume bietet.

Die TF 2 wird präziser formuliert:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und auf den Flächen für Gemeinbedarf ist pro 500 m² überbaubarer Fläche ein standortgerechter Laubbaum einer großkronigen Art mit mindestens 15 m Kronendurchmesser und in der Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm und pro 100 m² überbaubarer Fläche mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die jeweils vorhandenen Bäume einzurechnen.

In der Begründung wird dargelegt, wie die Baumpflanzungen je 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche und je 4 Stellplätze zu handhaben sind.

In der Begründung wird empfohlen als Grundlage für die Pflanzenauswahl der TF 2 und TF 3 die Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“, SenUVK 2013 anzuwenden.

Die **TF 3** wird redaktionell der **TF 2** angepasst.

→ **Planänderung**

Immissionsschutz

Lärm:

Die textliche Festsetzung 10 sollte an den Lärmleitfaden Musterfestsetzung VI.8 angepasst werden. (BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umwelt)

Für zwei Verwaltungsräume im 1. Obergeschoss, die in der 8 m-Zone (Fläche MNOPM) liegen, kann die Einhaltung des Beurteilungs-Schallpegels nicht gewährleistet werden, da hier eine Fensterlüftung zur Einhaltung der Luftqualität erforderlich ist. Dazu würde es im Rahmen des Zustimmungsantrags BauO Bln §77 einen Befreiungsantrag geben. (Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Schulbau Offensive; Bauherr der Grundschule)

Bei der vorgesehenen textlichen Festsetzung (TF 10) wird um folgende Änderung gebeten: Zum Schutz vor Verkehrslärm (...) bauliche Maßnahmen (...), die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 40 dB (A) während der Tagzeit in Unterrichtsräumen nicht (...) wird. (Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie, Abt. I D)

Die TF 10 zum Schutz vor Verkehrslärm an den straßennahen Gemeinbedarfsflächen wurde in Anlehnung an die Musterfestsetzung VI.5 des Lärmleitfadens angewandt. Wenn ein Abrücken von der Straße nicht möglich ist, würde ich empfehlen, sich an den Werten der Musterfestsetzung VI.8 zu orientieren und $L_{r, tags}$ 35 dB(A) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster anzusetzen. Diese Vorgabe kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder straßenabgewandte Fenster ermöglicht werden und verhindert insbesondere in der Kita mögliche Aufwachreaktionen der Kinder während der Mittagsruhe durch Straßenverkehrslärm. (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C)

Die TF orientiert sich an der Musterfestsetzung des Berliner Leitfadens zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, neu als TF 9:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf der Fläche MNOPM durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Begründung wird dazu ergänzt:

Um einen inneren Beurteilungspegel von 35 dB(A) für Unterrichtsräume und ähnliche Räume (hier Kita-Räume für die Mittagsruhe) bei teilgeöffnetem Fenster zu gewährleisten, wird der Empfehlung von SenUVK I C mit der TF 9 gefolgt. Dies ist für die Unterrichtsräume der Schule ein hoher Standard, der zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse für das Lehrpersonal und die Schüler*Innen notwendig ist. Für die Kita-Räume, die auch für die Mittagsruhe genutzt werden, ist dies ebenfalls erforderlich.

Die Fläche auf der die TF 9 gelten soll, ist nur auf den erforderlichen Bereich bezogen und enthält die Möglichkeit, dass Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden können. Das bietet eine größtmögliche Flexibilität.

Für Büroräume ist in der Regel ein vom Nutzer vorgenommenes Stoßlüften zumutbar. Daher werden diese Räume nicht für Festsetzungen zu einem inneren Beurteilungspegel tagsüber bei teilgeöffneten Fenster einbezogen.

Eine Festsetzung, die auf der Muster TF 5.13 (Rundschreiben 3/2017) des Berliner Lärmleitfadens basiert und den passiven Lärmschutz von Außenbauteilen bei geschlossener Fassade regelt, kann entfallen. Die Konfliktbewältigung zu einem hinreichenden Lärmschutz im Inneren ist durch die Verwaltungs-Vorschrift Technische Baubestimmung, VV TB Berlin vom 1.8.2020 gewährleistet, so dass keine weitere Festsetzung im B-Plan mehr erforderlich ist.

→ Planänderung

Lichtimmission:

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer nachtaktiver Lebewesen, sollte die geplante Beleuchtung aus sogenannten „insektenfreundlichen“ Lichtquellen, die möglichst wenig Lichtsmog erzeugen, bestehen. (BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung)

Der Hinweis wird in dieser Form als Empfehlung in der Begründung berücksichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis einer rechtlichen Sicherung.

→ Keine Planänderung.

Sonstiges

Das vom Schulneubau betroffene Gelände berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. In dem ausgewiesenen Gebiet befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte. (Landesdenkmalamt Berlin)

Die Hinweise wurden an den Bauherrn der Schule weitergeleitet und fließen in die Begründung ein.

→ Keine Planänderung.

Überarbeitung der Planzeichnung

Der Plantitel wurde entsprechend der aktuellen Grundstücks- und Flurstücks-Bezeichnung angepasst. Entsprechend wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Beschriftungen und Linienarten wurden zur besseren Lesbarkeit redaktionell überarbeitet.

Die T-Linie um die Private Grünfläche kann entfallen, da keine Maßnahmen festgesetzt werden, die der Eigentümer nicht bereits aufgrund des Schutzstatus nach § 30 BNatSchG für das Biotop Nr. 02122 (Kleingewässer Weidenpfuhl) und Biotop Nr. 071921 (umgebender Uferbereich) leisten muss.

Die Fläche ABCDA wurde um 20 m x 10 m = 200 m² m nach Osten anteilig auf die private Grünfläche und das Kleingewässer Weidenpfuhl erweitert. Damit können die Leitungsrechte in einer statt zwei TF zusammengefasst festgesetzt werden, siehe unten.

Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen TF

Die **TF 3 und TF 5** wurden redaktionell überarbeitet.

Der in der **TF 3** für das Leitungsrecht abweichende Inhalt zur Artenauswahl des Pflanzgebotes auf der Fläche ABCDA wurde der neugefassten **TF 7** zugeordnet.

Die **TF 7 und TF 8** wurden zu einer textlichen Festsetzung TF 7 **zusammengefasst**: Die Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zur Einleitung des überschüssigen Regenwassers in den Weidenpfehl zugunsten des Verfügungsberechtigten der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und gedeckte Sportanlagen zu belasten. Die zu belastende Fläche darf im Bereich der Leitung nur mit flachwurzelnenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

Die TF 11 entfällt: „Großflächige Glasfronten sind zu vermeiden oder vogelfreundlich mit besonderem Schutzglas gegen Vogelschlag auszuführen.“

Diese Festsetzung ist zu unbestimmt und allgemein. Es bedarf eines konkreten örtlichen Bezugs für diese TF. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis einer rechtlichen Sicherung. Daher wird der Hinweis zur Vermeidung des Vogelschlages als Empfehlung in die Begründung, siehe Umweltbericht, übertragen.

Redaktionell muss ab der TF 7 die Nummerierung geändert werden.

V. 6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und erneute eingeschränkte Beteiligung von 4 betroffenen Behörden bzw. Fachämtern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a 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. Dabei wurde für die Einsichtnahme im Amt um vorherige Terminvereinbarung gebeten, um den besonderen Anforderungen an den Infektionsschutz im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie gerecht zu werden und zeitliche Überschneidungen bei der Einsichtnahme durch mehrere Beteiligte zu vermeiden.

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>. Darüber hinaus wurden die Unterlagen auch im Internetauftritt des Bezirksamts Lichtenberg bereitgehalten. Fragen zum Verfahren konnten zudem per E-Mail oder telefonisch gestellt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Fachämter des Bezirksamts wurden mit Schreiben vom 21. Oktober 2020 um Stellungnahme zum Regenwasserkonzept vom 29. September 2020 im Bebauungsplan-Entwurf 11-107 bis einschließlich 4. November gebeten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sowie der Ausschuss für ökologische Stadtentwicklung und Mieterschutz und der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz sind mit Schreiben vom 29. September 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplan-Entwurf 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: Ein Bürger, die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. und SenUVK Abteilung II D

Zur erneuten eingeschränkten Beteiligung zum Regenwasserkonzept im Bebauungsplan-Entwurf 11-107 liegen 3 schriftliche Stellungnahmen von Behörden vor.

Davon waren 2 Stellungnahmen auszuwerten: SenUVK, Abteilung II D und Abteilung V.

Somit waren insgesamt 5 Stellungnahmen auszuwerten.

Die Auswertung beider Beteiligungen ergab nach Themen gegliedert folgendes Bild:

Kampfmittelabfrage:

Es fehlen Aussagen zu „Bombenblindgängerverdachtspunkten“ in der Begründung (Bürger)

Eine Kampfmittelprüfung ist Standard und wurde den potentiellen Bauherren durch Zusage von Informationen bekanntgegeben. Dennoch wird in der Begründung einschließlich Umweltbericht explizit darauf hingewiesen:

Verdacht auf Kampfmittel. Es besteht für die Bauvorhaben im Plangebiet die Notwendigkeit zu prüfen, ob der Baugrund kampfmittelfrei ist.

→ keine Planänderung.

Verkehr:

Es wird eine mangelhafte Berücksichtigung der Auswirkung der Planung auf die Parkplatzsituation und Verkehrsbelastung kritisiert. (Bürger)

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden zukünftig statt eines Bürogebäudes, das Platz für ca. 210 Angestellte bietet und in größerem Umfang Stellplätze aufweist (zuletzt Teil der Verwaltung des Bezirksamts), nur rund 50 Angestellte in der geplanten Kita und Schule (20 Beschäftigte der Kita und 30 Beschäftigte der Grundschule) arbeiten. Der durch diese Einrichtungen verursachte Fahrzeugverkehr ist nicht vergleichbar mit dem Verkehr der bisher vorhandenen Nutzung, die jederzeit wieder hätte aufgenommen werden können.

Die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen werden die Parkplatzsituation und Verkehrsbelastung im Umfeld nicht wesentlich verschärfen, zumal dieser Parkbedarf sich antizyklisch zur Wohnnutzung verhält.

Darüber hinaus wird mit der geplanten Verbindung der Straßenabschnitte der südlich gelegenen Plauener Straße das vorhandene Straßennetz komplettiert, was auch zu einer Umverteilung der Verkehrsströme und damit zu einer Entlastung der Schleizer Straße führen wird.

→ keine Planänderung.

Die Problematik der morgendlichen Hol- und Bringdienste („Helikoptereltern“) und eines sicheren Schulweges werden angesprochen. (Bürger)

Für die Fahrdienste der Kita-Kinder werden Kurzzeitparkplätze morgens angeboten. Dagegen soll bei den Grundschulern der selbstständige Schulweg gefördert werden. Es besteht keine Pflicht, besondere Parkplätze vorzuhalten. Diese Grundschule stellt in erster Linie die Versorgung des südlich der Schleizer Straße gelegenen Wohngebietes und dabei insbesondere der dort neu geplanten Wohnbauflächen sicher. Es wird davon ausgegangen, dass diese Kinder fußläufig die Schule erreichen, da hier keine Querung übergeordneter Straßen bzw. von Verbindungsstraßen notwendig ist und damit das Gefährdungspotential geringer zu bewerten ist.

Die Hinweise für einen sicheren Schulweg wurden in der Begründung bereits berücksichtigt und werden zur Plauener Straße ergänzt.

→ keine Planänderung.

Dachbegrünung und Photovoltaik:

Die Standards für den Neubau von Schulen der Berliner Schulbauoffensive sehen begrünte Retentionsdächer vor, gegebenenfalls mit Photovoltaikanlagen kombiniert. (BLN, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.)

Textliche Festsetzungen sichern mindestens 60 % bzw. anteilig 80 % der Dachflächen für eine extensive Dachbegrünung und eine Substratstärke von mindestens 8 cm. Das entspricht mindestens den Empfehlungen des Merkblatts der Fachbehörde BA Lichtenberg, Umwelt- und Naturschutzamt.

Die Kombination mit einer Photovoltaiknutzung ist grundsätzlich zulässig und kann im Angebotsbebauungsplan ohne städtebaulichen Vertrag nur empfohlen werden.

→ **keine Planänderung.**

Artenauswahl der Pflanzgebote:

Heckenstrukturen als Lebensräume dienen der Erhöhung der Artenvielfalt und großkronige Bäume (Beispiel Roteiche) bieten Raum für zusätzlich Niststätten (für Mauersegler eher Hauswände) und Quartierskästen für Fledermäuse. In der Begründung wird den oben genannten Maßnahmenvorschlägen der Gutachter zugestimmt, jedoch werden hierfür nicht die Verwendung von gebietseigenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten festgeschrieben. (BLN)

Standortgerechte Strauch- und Baumarten und die Pflanzqualität werden festgesetzt. Aber bei der Artenauswahl werden mit der Empfehlung einer Pflanzliste von SenUVK (in der Begründung) mehr Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen. Die Festsetzung zur Pflanzung einer Mindestanzahl an großkronigen Laubbäumen bietet (langfristig) Raum für Niststätten und Quartierskästen.

→ **keine Planänderung.**

Lichtimmission, Vogelschlag:

Es werden eine insektenfreundliche Beleuchtung und Maßnahmen gegen Vogelschlag lediglich empfohlen, aber konkrete textliche Festsetzungen wären notwendig. (BLN)

Im Angebots-Bebauungsplan ohne städtebaulichen Vertrag ist eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung oder einer Glasfassade gegen Vogelschlag nicht zulässig.

→ **Keine Planänderung.**

Regenwasserkonzept:

Wird die Planung eines Regenwasserkonzepts mit unterirdischen Retentionsbecken umgesetzt, bestehen keine weiteren Anforderungen.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Konzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können.

Auch für die übrigen Teilflächen sind Aussagen zu treffen.

Es müssen wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen erfüllt sein, um den Verzicht auf ein Entwässerungskonzept im B-Plan zu begründen. (SenUVK Abt. II D)

Die vorliegende Ausführungsplanung zum Schulgrundstück mit Regenwasserkonzept des behördlichen Bauherrn kann als gesichert gelten.

Wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen sind erfüllt, um den Verzicht auf ein Entwässerungskonzept im B-Plan für Teilflächen zu begründen: Eine Versickerungsmöglichkeit über eine Mulde wurde in der Machbarkeitsstudie zur Kita nachgewiesen. Die endgültige Art der Versickerung ist erst im Bauantrag nachzuweisen. Die drei Gewerbegrundstücke genießen Bestandsschutz und sind an das Abwassernetz angeschlossen. Mit der Bestandsbebauung wird das geplante Maß der Versiegelung bereits ausgeschöpft. Die Begründung wird mit Aussagen zu allen Teilflächen ergänzt.

→ **Keine Planänderung.**

V. 7. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der Bebauungsplan 11-107 wurde nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Als Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung Städtebau und Projekte mitgeteilt, dass der Bebauungsplan unter folgenden Bedingungen ohne erneute Anzeige festgesetzt werden kann:

Voraussetzungen waren ergänzende Aussagen im Umweltbericht zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen, zum Versiegelungsgrad eine differenzierte Auseinandersetzung zur Durchsetzung und Absicherung von Maßnahmen. Zusätzlich Aussagen in der Begründung zur textlichen Festsetzung eines Leitungsrechts und der hinreichend klaren Definition von Bezugspunkten der Begrenzung der baulichen Höhe.

Ergänzungen wurden in der Begründung gemacht: Zum Schallschutz, zur Gliederung zur Festsetzung einer Privaten Grünfläche, zur Gemeinbedarfsfläche, zur Empfehlung einer Pflanzenauswahl, zur Dachneigung und zu alternativen Maßnahmen zur Kompensation der Bodenversiegelung.

Hinweisen zur Aktualisierung von Daten bzw. Datumsangaben von Quellen und zu widerspruchsfreien, präziseren Formulierungen wurde gefolgt.

Die in dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen genannten Voraussetzungen, Ergänzungen und Hinweise für eine Festsetzung wurden durch eine redaktionelle Korrektur der Planzeichnung und Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung berücksichtigt. Der planerische Inhalt wurde nicht abgeändert.

V. 8. Beschluss des Bezirksamts und der Bezirksverordnetenversammlung von Lichtenberg nach der Rechtsprüfung als Voraussetzung zur Festsetzung.

Durch das Bezirksamt wurde Folgendes in der Sitzung vom 01.06.2021 beschlossen:

- a) Die notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes 11-107 und der Begründung im Ergebnis der Rechtskontrolle der zuständigen Senatsverwaltung,

- b) erneut den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplanentwurf 11-107 vom 16. September 2020
- c) der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 11-107.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 17.06.2021 o. g. Punkte b) und c) beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanentwurfes durch das Bezirksamt und die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB und die Entscheidung der Bezirksverordnetenversammlung über die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG sind notwendige Voraussetzungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes.

Aufgestellt Berlin, den 15.7.21

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



.....
Güttler-Lindemann
Leiter des Stadtentwicklungsamtes

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147);

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

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)