

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung



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

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 2 BauGB
sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	4
1.	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2.1	<i>Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung</i>	5
2.2	<i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....</i>	5
2.3	<i>Städtebauliche Situation und Bestand.....</i>	6
2.4	<i>Geltendes Planungsrecht.....</i>	6
2.5	<i>Verkehrerschließung</i>	6
2.6	<i>Technische Infrastruktur</i>	7
2.7	<i>Denkmalschutz</i>	7
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	7
3.1	<i>Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....</i>	7
3.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP Berlin).....</i>	8
3.3	<i>Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne</i>	8
3.4	<i>Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima).....</i>	9
3.5	<i>Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan</i>	10
3.6	<i>Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2025</i>	10
3.7	<i>Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....</i>	11
3.8	<i>Planfeststellungen</i>	11
3.9	<i>Entwicklung der Planungsüberlegungen</i>	11
3.10	<i>Verfahren nach § 13a BauGB</i>	12
II.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	13
1.	ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	13
2.	ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP BERLIN).....	13
3.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
3.1	<i>Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“</i>	13
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	14
3.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	14
3.4	<i>Immissionsschutz.....</i>	15
3.5	<i>Grünfestsetzungen.....</i>	15
3.6	<i>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</i>	15
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17
1.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	17
1.1	<i>Allgemein.....</i>	17
1.2	<i>Schallemissionen</i>	17
1.3	<i>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....</i>	18
1.4	<i>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....</i>	19

IV. VERFAHREN	20
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB.....	20
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20
3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB.....	20
3.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	20
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	23

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

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

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

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

Zurzeit ist der vorhandene, von der Waplitzer Straße aus erschlossene Sportplatz im Bebauungsplan XXIII-32a als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulsport festgesetzt. Das Grundstück ist 9.506 m² groß und derzeit die ungedeckte Schulsportanlage der Franz-Carl-Achard-Grundschule.

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

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

Befreiungsvoraussetzungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor, da mit der Nutzungsänderung, verbunden mit erstmaliger baulicher Nutzung des Planbereichs, die Grundzüge der Planung berührt sind. Diese bestehen im Freihalten des Blockinnenbereiches von Bebauung als Rudiment des Weichbildes der Dorflage Kaulsdorf sowie in der weitgehenden Anpassung der Gebäudehöhen an die vorhandene Bebauung.

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

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

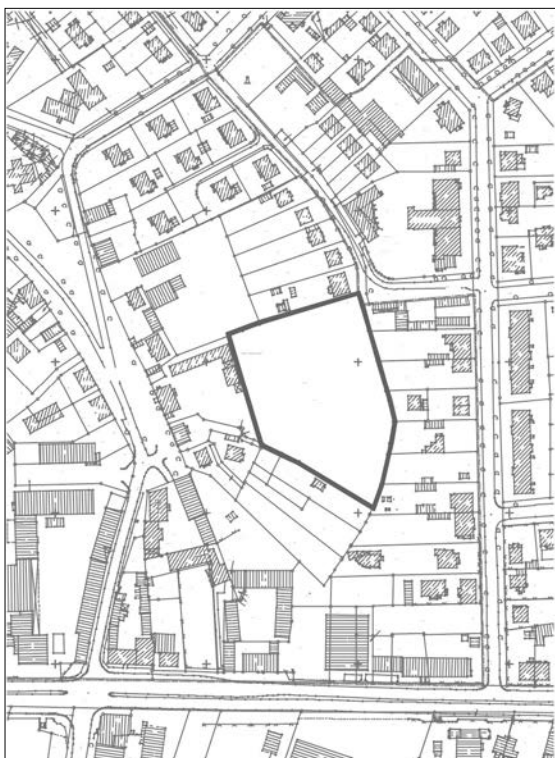
Das Dorf Kaulsdorf befindet sich im Nordosten Berlins im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, in einem Bereich, der durch bauliche Strukturen in seiner Eigenart geprägt ist.

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

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

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Waplitzer Straße 11A (Flurstück 298, Flur 2 der Gem. Kaulsdorf). Das Grundstück hat eine Größe von ca. 9.500 m² und befindet sich im Eigentum des Lands Berlin.



Übersicht: Lage des Planbereichs, M 1:5.000

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Planbereich befindet sich größtenteils im Inneren einer Fläche, die durch die Dorfstraße, die Straße Alt-Kaulsdorf, die Waplitzer Straße und die Brodauer Straße begrenzt wird. Die Umgebung ist dabei sehr unterschiedlich: Entlang der Dorfstraße befindet sich der historische Dorfkern von Kaulsdorf, entlang der Straße Alt-Kaulsdorf befindet sich eine heterogene Bebauung, die durch gewerbliche Nutzung geprägt wird. Entlang der Waplitzer und der Brodauer Straße befinden sich vor allem reine Wohnbauten unterschiedlicher Bauzeiten. Der Innenbereich selbst ist durch private Freiflächennutzungen mitsamt einem unregelmäßig verteilten Baumbestand geprägt. Durch die steigende Höhenentwicklung von der Dorfstraße in Richtung Planbereich ergeben sich zahlreiche Blicke von der Dorfstraße in den Innenbereich, insbesondere auf die dort wachsenden Bäume.

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

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

Bei allen Bäumen im Planbereich handelt es sich um standortgerechte Laubbäume diverser Arten.

Die östlich, nördlich und westlich an den Planbereich angrenzenden Grundstücke sind wohngebietstypisch bebaut. Südlich befinden sich private Gartenanlagen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

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

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

2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereichs ist ausschließlich über die Waplitzer Straße möglich. Hier befindet sich bereits eine Ein- und Ausfahrt an der nordöstlichen Ecke des

Planbereichs, die im Zuge der Planverwirklichung auszubauen ist. Die maximal mögliche Ausbaubreite der Ein- und Ausfahrt beträgt aufgrund der Grundstückszuschnitte ca. 6,5 m. Diese Breite ist ausreichend und ermöglicht jeden Begegnungsfall gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen¹. Es wird, auch aufgrund der zahlreichen Fußgängerverkehre, eine verkehrsberuhigte Erschließung im Mischprinzip empfohlen.

2.6 Technische Infrastruktur

Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Medien im Bereich der Waplitzer Straße anliegen. Die Leitungsträger werden zudem im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Sich dabei eventuell ergebende Hinweise oder Forderungen zur technischen Infrastruktur können als Hinweise bzw. nachrichtliche Übernahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ohne dass sich die Erforderlichkeit einer erneuten Offenlage ergäbe.

2.7 Denkmalschutz

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

Seitens des Landesdenkmalamts bestehen gegenüber der Planung nach der Planungsabfrage keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings erfordert ein Neubau im denkmalgeschützten Ensemble äußerste Sensibilität und ist mit der Denkmalpflege abzustimmen. Es ist unbedingt sicherzustellen, dass aus der Planverwirklichung keine Folgeansprüche an anderer Stelle im Grüngürtel des Ensembles entstehen. Ein Neubau muss in jedem Fall auf den traditionellen Grünflächencharakter des Ortes eingehen und diesen wahren. Es ist aus Sicht des Denkmalschutzes darauf zu achten, dass das Bauvorhaben auf den absolut minimalen Bedarf der Schulnutzung und des Vereinssports reduziert wird. Neben der Konzentration auf das denkmalpflegerisch zwingende Erfordernis einer schulisch zu nutzenden Turnhalle mit Umkleideräumen ist eine strenge Orientierung an der Nachbarbebauung in Bezug auf die Höhenausdehnung zu beachten.

Die Relation der Baukörper sollten annähernd an die Umgebung angepasst werden.

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

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Planbereich befindet sich gemäß der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große

¹ RAS06, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln

Spielräume. Die Festsetzung von Baufeldern zur Errichtung einer Turnhalle im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist hier grundsätzlich zulässig.

Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 5 Abs. 2 und Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) sowie 4.1 LEP B-B.

Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

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

3.2 Flächennutzungsplan (FNP Berlin)

Der FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis zu 0,8) dar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

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

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

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

Das Teilprogramm Naturhaushalt/ Umweltschutz stellt den Planbereich als Siedlungsgebiet dar. Für dieses gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei der Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung.

Weiterhin stellt das Teilprogramm Naturhaushalt/ Umweltschutz den Planbereich als Vorsorgegebiet Boden und als Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit dar. Im Vorsorgegebiet Boden gilt in Bezug auf den Bebauungsplan Folgendes:

- Sicherung der Leistungsfähigkeit durch Erhalt der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion,
- Schonung des natürlichen Bodenaufbaus,
- Vermeidung von Bodenversiegelung,
- Bodenschonende Bewirtschaftung.

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

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

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

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

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

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

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan.

3.4 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der StEP Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel dar und verfolgt die Zielsetzung,

Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Oberstes Ziel ist es, die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und sie, wo immer möglich, unter folgenden Handlungsfeldern zu verbessern:

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

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

3.5 Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan

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

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

3.6 Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2025

Seit Beginn 2012 wurde der StEP Wohnen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren überarbeitet. Grundlagen für die Erarbeitung des StEP Wohnen bilden die Bevölkerungsprognose, sowie die abgestimmten Flächenpotentiale für den Wohnungsneubau. Mit den Leitlinien des StEP Wohnen 2025 soll neben der Schaffung von Wohnraum auch eine Nutzungsmischung mit verschiedenen Eigentumsformen für diverse Klientele angestrebt werden. Neben der homogenen Struktur der Großsiedlung soll die Nutzungsmischung auch durch kleinteilige Wohnstrukturen ergänzt werden. Der Bebauungsplan entspricht hierbei dem StEP Wohnen, da er dem Fazit des StEP Wohnen entspricht:

„Mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und dem damit einhergehenden erforderlichen Wohnungsneubau und den Verdichtungsmaßnahmen im Wohnungsbestand ist auch die notwendige ergänzende soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur zu realisieren. Dafür sind die erforderlichen Flächen zu sichern und die notwendigen Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen, insbesondere bei den Schulen, in Angriff zu nehmen.“ (StEP Wohnen, Bericht, S. 96)

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

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

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

Die Baugrenzen des nördlich gelegenen und die Baugrenzen des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets reichen jeweils bis an die Grundstücksgrenze zum Planbereich heran. Die Baugrenze des östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiets befindet sich in einem Abstand von 10,0 m zur Grundstücksgrenze mit dem Planbereich. An der nordöstlichen Ecke des Planbereichs grenzt die Straßenverkehrsfläche der Waplitzer Straße mit einer Breite von ca. 6,5 m an den Planbereich.

Südlich des Planbereichs setzt der Bebauungsplan XXIII-32a private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Eigentümergeärten“ fest.

3.8 Planfeststellungen

Planfeststellungen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3.9 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Zu Beginn der Planungsüberlegungen stand die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sporthalle, wenn möglich mit Vereinssportnutzung im Vordergrund. Dafür ist entsprechend dem Richtwert der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (SenBJW) eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen (Zweifeldturnhalle) erforderlich, zumal die Franz-Carl-Achard Grundschule als Profil einen sportbetonten Zug aufweist. Entsprechend wurde auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt und eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Verträglichkeit der Nutzung der Sporthalle unter bestimmten Bedingungen auch für den Vereinssport nachweist.

Zwischenzeitlich hat sich allerdings aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen eine Anpassung der Schülerprognose für Marzahn-Hellersdorf ergeben. So ist bis 2024/2025 gemäß Statistik der SenBJW von einem Fehlbedarf von 0,5 Grundschulzügen in Kaulsdorf auszugehen. Gemäß der Bevölkerungsprognose des Senats² besteht bis 2024/2025 sogar ein Fehlbedarf von 6,0 Zügen für die gesamte Region Kaulsdorf und Mahlsdorf. In Mahlsdorf sind die Schulen bereits überlastet, teilweise sind Klassen 30 Kinder stark. Hier ist unter anderem die Reaktivierung des Standorts an der Elsenstraße als Maßnahme vorgesehen. Da in den oben genannten Prognosen jedoch keine weitere bauliche Nachverdichtung des Bezirks einkalkuliert ist, ist bis 2024/ 2025 und darüber hinaus von einem noch höheren Fehlbedarf im Bereich Kaulsdorf/ Mahlsdorf auszugehen. Es wird deshalb seitens der bezirklichen Schulverwaltung und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft eine Erhöhung der Zügigkeit der Franz-Carl-Achard-Grundschule von derzeit 2,5 auf 3,5 Züge für unabdingbar

² Anstieg von 45.678 Einwohnern (Stichtag: 31.12.2013) auf 51.900 bis 2030

gehalten. Für diese Erweiterung ist eine Ergänzung des Raumangebots für Klassen notwendig. In unmittelbarer Nähe zur Franz-Carl-Achard-Grundschule befinden sich neben dem Planbereich keine geeigneten Standorte zur Errichtung eines Ergänzungsbaus oder einer Sporthalle. Auch ist das Schulgelände der Franz-Carl-Achard-Grundschule zu klein, als dass ein Ergänzungsbau oder die Sporthalle auf dem Schulgelände selbst realisiert werden könnten.

Planerisches Anliegen ist es, einen Beitrag zu einer hohen Wohnqualität im Siedlungsgebiet zu leisten. Zur Wohnqualität gehört auch die Sicherung der notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, hier der Grundschule. Weiterhin ist es aus pädagogischen Gründen und aufgrund der zweckmäßigen und reibungslosen Integration des Sportunterrichts in den normalen Schulablauf ein Belang des Bildungswesens, dass der Schulunterricht und der gedeckte Sportunterricht in größtmöglicher Nähe zu den anderen schulischen Räumlichkeiten stattfinden können. Somit ergeben sich außerhalb des Planbereichs keine Planungsalternativen.

3.10 Verfahren nach § 13a BauGB

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

Der o.g. Bebauungsplan erfüllt die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Voraussetzungen:

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer öffentlichen Einrichtung unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und ökologischen Strukturen ermöglicht. Dieses ist als eine andere Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen.

Die Größe des Bebauungsplanumgriffs beträgt ca. 9.500 m².

Die Grundfläche der geplanten Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche beträgt maximal ca. 2.850 m². Damit wird der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB der Zulässigkeitsbereich von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Es besteht kein enger zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Ausgleichspflicht gilt daher gesetzlich nicht als geboten. Zu rechtfertigen ist dies vor dem Hintergrund der Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durch eine Verdichtung nach Innen.

Der Bebauungsplan liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete). Die mit der Durchführung der Planung zu erwartenden Bauvorhaben unterliegen diesbezüglich nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Verfahren wird damit nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt.

Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden dennoch in das Verfahren eingestellt.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

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

Die Grundzüge der Planung bestehend weitestgehend im Erhalt zusammenhängender Grünflächen, in der Höhenanpassung der zu errichtenden Gebäude an den Bestand und in der Sicherung der Schulnutzung.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP Berlin)

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

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“

Diese Sicherung und Entwicklung des Grundschulstandorts dient vor allem den Belangen des Bildungswesens und damit indirekt auch den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen innerhalb des Einzugsbereichs der Grundschule, unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose. Damit wird der Standort langfristig entsprechend des Infrastrukturkonzeptes planungsrechtlich gesichert.

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

In Berlin werden Anlagen für schulischen Gemeinbedarf grundsätzlich auch für außerschulischen Sport- und Spielzwecke zur Verfügung gestellt. Diese Doppelnutzung wird durch textliche Festsetzung Nr. 2 gesichert. („Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“)

Weiterhin ermöglicht die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche durch den Vereinssport. Eine solche Nutzung ist in Anbetracht der Unterversorgung mit gedeckten Sportanlagen im dringenden Interesse der Belange des Sports. Außerdem dienen die Gemeinbedarfsflächen der langfristigen, bedarfsgerechten Entwicklung des Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen sich im Spannungsfeld zwischen den Festsetzungen der Umgebung und der stadtbildlich, denkmalpflegerisch und landschaftlich sensiblen Lage des Planbereichs einerseits und den dringlichen Bedürfnissen der Schulentwicklungsplanung andererseits. Auch wenn durch die Einordnung der Baukörper in das Weichbild des Dorfes Kaulsdorf eingegriffen wird, soll die hier angedachte Planung im Sinne der gesicherten Grundschulversorgung unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und wirtschaftlicher Belange umgesetzt werden. Ein überwiegendes öffentliches Interesse verlangt den Bau der Zweifeldturnhalle und die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus (MEB)

Im Ergebnis der Abwägung zwischen den oben genannten Belangen werden im Planbereich zahlreiche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung auf den für die geplante Nutzung oberirdisch unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt. Unter Berücksichtigung der geplanten Funktion sind jedoch größere Baukörper erforderlich. Angenommen wird dabei eine Zweifeldturnhalle, die den Anforderungen des „Planungshandbuch Schulsporthallen“³ entspricht. Hierzu gehören u.a. eine lichte Innenhöhe von 7,0 m im Hallenbereich, sowie ein 22,0 m breiter und 44,0 m langer, teilbarer Spielfeldbereich in der Halle. Weiterhin wird die Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus (MEB) im südlichen Bereich angenommen.

Aufgrund der eng an den Planbereich anschließenden Wohnbebauung im Norden werden differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen, so dass der niedrigere Umkleidebereich der Sporthalle im Norden und der höhere Hallenbereich sowie der MEB im Süden angeordnet werden können. Auch wenn die Höhen der Gebäude leicht überschritten sind, sollen die Höhe der baulichen Anlagen über Oberkante Gelände planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandene städtebauliche Besonderheit des Gebietes mit den historisch gewachsenen Strukturen im Bestand fordert diese Festsetzung.

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

³ Herausgeber: Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Stand Januar 2012

Zielstellungen sollen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden. Textliche Festsetzung Nr. 1

3.4 Immissionsschutz

Um den schalltechnischen Auswirkungen der Zweifeldturnhalle zu begegnen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, erstellt. Die bauplanungsrechtlich festsetzbaren Empfehlungen dieser Untersuchung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und dienen der Verträglichkeit der Hallennutzung durch Vereinssport mit den Wohnnutzungen der Umgebung. Eine Kurzfassung dieser Untersuchung findet sich unter III.1.2 der vorliegenden Begründung. In dieser Untersuchung wurden die durch die Schallimmission der Anlage verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt. Es wird eine Überprüfung der aus den Ergebnissen abgeleiteten Schallschutzmaßnahmen erfolgen, da der Standort der Zweifeldturnhalle geändert wurde und die Errichtung des MEB neu hinzutritt.

3.5 Grünfestsetzungen

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

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

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

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

3.6 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

Die jetzt geplante Überbauung des Grundstückes stört nachhaltig den Denkmalwert, der sich gerade aus dem Erhalt der unbebauten Situation, dem Erhalt des charakteristischen Weichbildes der Dorflage ergibt.

Denkmalfachliche Bedenken können nur zurückgestellt werden, da von einem übergeordneten öffentlichen Interesse an der Baumaßnahme ausgegangen werden kann.

Zusätzlichen visuellen Schutz bietet die umlaufende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen.

Es gilt sicher zu stellen, dass die geplante Zweifeldturnhalle und der Ergänzungsbau wirtschaftlich zu errichten und zu betreiben sind.

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

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Allgemein

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben ist kein Vorhaben im Sinne des § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Weiterhin handelt es sich bei der angestrebten zulässigen Grundfläche um einen Wert deutlich unter 20.000 m² Grundfläche. Weiterhin sind aufgrund der räumlichen Entfernung⁴ und der geringen Auswirkungen, des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens, keinerlei Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Da es sich darüber hinaus um ein Vorhaben im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Nr. 2 BauGB aufgestellt. Bei einem solchen Bebauungsplan ist keine gesonderte Umweltprüfung durchzuführen und entsprechend ist auch kein Umweltbericht zu erstellen.

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

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planaufstellung ergibt sich aus der Sicherung der Funktionalität des langfristig erforderlichen Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind durch die Planung — generell betrachtet — evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenentwicklung gegeben. Durch die Festsetzung eines Baufensters und die Grünfestsetzungen wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die Eingriffe auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung und im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin soll zudem die Freiheit für die architektonische Gestaltung nicht durch Festsetzungen zu Dach-, Hof- und Wandbegrünung eingeschränkt werden. Daher wird die angeregte Maßnahme nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Schallemissionen

In einer schalltechnischen Untersuchung⁵ wurden die durch die Schallemission der Zweifeldturnhalle verursachten Schallimmissionen vor der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt, gemäß geltendem Regelwerk beurteilt und aus den

⁴ Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet Nr. 3547-301 (Landesintern: FFH-10) „Wasserwerk Friedrichshagen“, das ca. 7 km vom Planbereich entfernt liegt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung Nr. 14-049 der KSZ Ingenieurbüro, Berlin, vom 13.04.2015

Ergebnissen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet. Die Ermittlung und Beurteilung der auf dem Anlagengelände, in der Sporthalle und auf den Außenanlagen verursachten Geräuschimmissionen erfolgte gemäß 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Da die tatsächliche Nutzung der Turnhalle noch nicht feststeht und auch kein Belegungsplan vorliegt, wird von einer Belegung mit den lautesten Belegungskombinationen ausgegangen. Für Wochentage wird deshalb von folgender Belegung ausgegangen:

16-20 Uhr Fußball,

20-22 Uhr Gymnastik und Tanz mit Benutzung der elektroakustischen Anlage.

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

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

Fenster 35 dB (entspricht Schallschutzklasse 3),

Fassaden 40 dB,

Dach 35 dB.

In dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Teilnehmer das Gelände bis 22 Uhr zu verlassen haben. Verhaltensbedingte Geräusche auf dem Anlagengelände nach 22 Uhr würden zu Richtwertüberschreitungen führen. Der Vereinssport muss deshalb um 21:30 Uhr beendet sein, um den Teilnehmern ausreichend Zeit zum Verlassen des Geländes zu geben.

Mit diesen Ergebnissen kann der Vereinssport in der Zweifeldturnhalle gemäß der schalltechnischen Untersuchung als nachbarschaftsverträglich angesehen werden. Diejenigen Empfehlungen der Untersuchung, die in einem Bebauungsplan umsetzbar sind, wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes XXIII-32a-1 aufgenommen. Die Empfehlungen zur Hallenbelegung sind in nachfolgenden Verfahren umzusetzen.

1.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse sind sowohl positiv als auch negativ einzuschätzen: Durch den Bau der Zweifeldturnhalle und des Ergänzungsbaus entstehen voraussichtlich zusätzliche Immissionen in den angrenzenden Wohngebieten. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der langfristigen Sicherung und Profilierung eines integrierten Schulstandorts, sowie den Belangen des Sports, innerhalb eines für Familien beliebten Wohnquartiers. Weitere Auswirkungen auf Arbeitsstätten ergeben sich durch die Planung nicht.

1.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Keine.

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

Der Bau der Zweifeldturnhalle muss durch die zuständige Fachabteilung in die bezirkliche Investitionsplanung eingestellt werden.

Der MEB wird von Sen Stadt finanziert.

IV. Verfahren

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

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 21. Juli 2014 ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, die Planungsabsicht zum Bebauungsplan XXIII-32a mit der Bitte um Stellungnahme entsprechend § 5 AGBauGB zugesandt worden.

In der Stellungnahme vom 12. August 2014 wurden keine Bedenken geäußert. Allerdings wird aufgrund der Nähe des Planbereichs zur Straße Alt-Kaulsdorf, die eine großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe 1 darstellt, eine Anwendung der AV Unterrichtsverpflichtung erbeten.

2. Aufstellungsbeschluss

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

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

3.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

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

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund der vorliegenden rechtlichen Voraussetzungen (Unterschreitung des gesetzlichen Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m², sowie keine UVP-Pflicht und keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Damit wäre es rechtlich möglich, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen. Dennoch wurde im Sinne der Transparenz des Verfahrens die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Ziel war es, die von der Planung betroffene Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und ihr dadurch die Gelegenheit zur Mitwirkung zu ermöglichen.

Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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

Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Vereinssportnutzung

Anregung:

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

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

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Nutzung der Zweifeldturnhalle für den Vereinssport begutachtet. Im Ergebnis ist Vereinssport in der zu errichtenden Zweifeldturnhalle grundsätzlich möglich, sofern bestimmte Rahmenbedingungen (Hallennutzungszeit bis 21:30 Uhr, sowie bauliche Maßnahmen an der Halle) eingehalten werden. Damit wird die Nutzung der zu errichtenden Zweifeldturnhalle auch für den Vereinssport planungsrechtlich ermöglicht.

Naturschutz

Anregung:

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

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planaufstellung ergibt sich aus der Sicherung der Funktionalität des langfristig erforderlichen Standorts der Franz-Carl-Achard-Grundschule, sowie der Versorgung der Bevölkerung mit gedeckten Sportanlagen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, sind durch die Planung — generell betrachtet — evidente ökologische und städtebauliche Vorteile gegenüber der Außenentwicklung gegeben. Durch die enge Begrenzung des Baufensters im nordöstlichen Planbereich und die Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen wird darüber hinaus dafür Sorge getragen, dass weiterhin zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben und die Eingriffe auf das städtebaulich unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Unter Berücksichtigung der planerischen Zurückhaltung und im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin soll zudem die Freiheit für die architektonische Gestaltung nicht durch Festsetzungen zu Dach-, Hof- und Wandbegrünung eingeschränkt werden. Deswegen wird die angeregte Maßnahme nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit der **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXIII32a-1 vom 10. Oktober 2016 nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 2. Dezember 2016 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Dreßler
Fachbereichsleiterin Stadtplanung