

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.09.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des **Bebauungsplanes XXIII-4b** für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung und (Straße) An der Schule, sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße und eine Teilfläche (der Straße) An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 22.08.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0158/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0158/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des **Bebauungsplanes XXIII-4b** für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung und Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße und eine Teilfläche der Straße An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt,
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlagen 1 und 2).
2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Weiterführung des Verfahrens und somit der Erstellung des Entwurfes der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-4b zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB,
§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante
Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante
Auswirkungen:** Keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** Keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abt.
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Bebauungsplan XXIII-4b ist Teil des am 11.02.1992 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 164/92 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XXIII-4, dessen Aufstellungsbeschluss am 28.02.1992 im Amtsblatt Nr. 10 auf Seite 495 veröffentlicht wurde. Im Laufe des weiteren Verfahrens zeigte sich, dass aufgrund der unterschiedlichen Probleme in verschiedenen Bereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIII-4 eine Teilung des Geltungsbereiches geboten war.

Der Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-4 und somit Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan XXIII-4b mit der Vorlage Nr. 0568/IV erfolgte am 29.10.2013. Dieser Beschluss wurde am 22.11.2013 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 51, auf Seite 2418, veröffentlicht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 23.10.2013 bis einschließlich 20.11.2013 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem BA-Beschluss Nr. 0847/IV am 21.10.2014.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte keine Änderung der Planung. Die Planungsinhalte wurden lediglich ergänzt und in der nächsten Stufe des Verfahrens konkretisiert.

Da bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes Holz-Possling (Vorentwurf zum Bebauungsplan XXIII-4) die Behörden frühzeitig in das Bebauungsplanverfahren angebunden waren, wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für den Teil-Bebauungsplan XXIII-4b im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 13.10.2014 bis einschließlich 30.11.2014 statt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem BA-Beschluss Nr. 1033/IV am 29.09.2015.

Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses wurde die Verkaufsflächengröße bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente im Bereich des Sondergebietes präzisiert. Für die geplante Errichtung der Schule auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche wurden Voraussetzungen zur Waldumwandlung definiert. Der Umfang des zu 100 % zu erbringenden Ausgleichs wurde anhand eines waldfachlichen Gutachtens ermittelt. Der Ausgleich besteht entweder in der Herstellung einer geeigneten Aufforstungsfläche von ca. 2,42 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes oder in der Zahlung eines Ausgleichsbetrages bzw. eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 €. Die Begründung wurde u.a. um den Hinweis auf die Waldfläche gem. § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden beibehalten.

2. Wesentliche Planungsziele

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes XXIII-4b ist die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Baumarkts (Holz Possling) durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und der Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 %, damit negative Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ausgeschlossen werden können.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs soll außerdem die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für einen geplanten Schulneubau erfolgen und im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen der Straße An der Schule und der Landsberger Straße eine öffentliche Grünanlage festgesetzt werden.

Die Festsetzung der erforderlichen Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule und die Planstraße zwischen der Straße An der Schule und der Landsberger Straße soll zusammen mit den Planfestsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne die verkehrstechnischen Anforderungen entsprechend ihrer zukünftigen Funktion sichern.

Zusammengefasst ist das Bebauungsplanverfahren aus folgenden aktuellen Gründen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich:

- die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes auf der derzeitigen Brachfläche im westlichen Teil des Planungsgebietes,
- die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebes (Holz Possling) sowie die Sicherung der Entwicklungsoptionen durch Festsetzung eines Sondergebietes „Baufachmarkt - Groß- und Einzelhandel“ unter Berücksichtigung des privaten Belanges der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks und dem Erhalt von Arbeitsplätzen,
- die Festsetzung von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % entsprechend dem Zentrenkonzept,
- die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung zwischen den Kaulsdorfer Seen und dem freien Landschaftsraum entsprechend den Vorgaben des LaPro und der Zielstellung des FNP entlang der nördlich angrenzenden Wohngebiete,
- die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße An der Schule) für die integrierte Verkehrslösung Mahlsdorf sowie der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten,
- die Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte (Lärmproblematik).

3. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 11. Oktober 2016 fand vom 31.10.2016 bis einschließlich 02.12.2016 statt. Die Ankündigung bzw. Anzeige im Amtsblatt und in der Berliner Zeitung erfolgte am 21.10.2016.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen versehen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die

1. Standortwahl für die Schule,
2. Belastung der Pestalozzistraße durch die Planung,

3. Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) in Bezug auf die Verbesserung der bioklimatischen Situation, auf Grundwasserneubildung sowie auf Verlust von Biotopen,
4. Forderung zur Ausweisung einer Fläche für die Errichtung der lärmabschirmenden Wände.

3.1 Standortwahl für die Schule

Bedenken werden bei der Standortwahl für die Schule angemeldet. Aufgrund der Nachbarschaft eines Baumarktes mit „Riesensichtschutz“, der Beeinträchtigung durch Lärm und Immissionen durch die B 1/5 und der Strahlungsgefahr durch einen Großsendemast wird der hier betroffene Standort für die Schule als ungeeignet betrachtet. Der aufgegebene Schulstandort Elsenstraße sollte aufgrund verfügbarer Erschließung, freier Sicht, weniger Emissionen (Lärm und Strahlung), weniger Fällung von Bäumen ausgebaut werden.

Die Entscheidung über den Ausbau des Schulstandortes Elsenstraße ist nicht Gegenstand dieses B-Planes. Sie liegt bei der Schulverwaltung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Straße An der Schule gewährleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schulstandort im Bereich der Elsenstraße mit Bezug auf die Bevölkerungsprognose 2030 und nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirkes auch erforderlich ist. Der Standort Elsenstraße wird diesbezüglich im Bereich des Bebauungsplanes XXIII-10 planungsrechtlich gesichert. Die Erforderlichkeit der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule im Bereich der Straße An der Schule resultiert aus dem im Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf nachgewiesenen langfristigen Fehlbedarf.

Die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen soll zuerst auf landeseigenen Flächen erfolgen. Zusätzlich müssen die Flächen sich im Umfeld bzw. räumlichen Zusammenhang oder im Einzugsbereich der Siedlungsbereiche befinden, für deren Versorgung der Standort vorgesehen ist.

Die hier betroffene Fläche ist landeseigene Fläche und bietet sich daher als optimaler Standort für die Errichtung einer Sekundarschule bzw. Gemeinschaftsschule mit vier Zügen an, da sie sich überdies im Siedlungsbereich befindet. Die Standortwahl wurde in Abstimmung mit der Schulverwaltung getroffen. Dieser Standort befindet sich auch bereits in der Liste der in Berlin vom Senat geplanten Schulneubauten.

Eine verkehrsgünstige Lage und gute Erschließung sichert die Erreichbarkeit, was mit dem Ausbau der Straße „An der Schule“ künftig gegeben sein wird. Die aus dem Verkehr resultierenden Schallemissionen werden bei der Planung durch Schallschutzmaßnahmen bewältigt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Eine besondere Belastung aus der Nähe des Standortes zur B 1/5 kann nicht abgeleitet werden. Laut Luftreinhalteplan 2011-2017 (Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) wird die Luftqualität als niedrig belastet eingestuft, auch dass nach Realisierung des Ausbaus der Straße An der Schule zu einer durchführenden Straße mit ca. 11.500 Kfz pro Tag die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ nach den derzeitigen Berechnungen weit unterschritten werden (SenUVK).

Eine besondere Strahlenbelastung durch Sendeanlagen im und um das Plangebiet ist nicht bekannt. Auch erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich des Sichtschutzes durch die unmittelbare Nachbarschaft eines Fachmarktes sind nicht zu erkennen bzw. zu erwarten.

3.2 Belastung der Pestalozzistraße durch die Planung

Mit der Ausweisung der Pestalozzistraße als direkte Verbindung zwischen Landsberger Straße und Hönower Straße wird befürchtet, dass das Siedlungsgebiet (Pestalozzistraße 17-29 und die gegenüberliegenden Grundstücke inkl. Kindergarten) einer unzumutbaren Belastung ausgesetzt wird. Die Verkehrsführung muss verkehrsberuhigt bleiben. Schon jetzt benutzen viele Autofahrerinnen und Autofahrer die Pestalozzistraße als Umfahrung der Ampeln auf der B 1/5. Die Straße sollte so gestaltet werden, dass Kinder gefahrlos spielen und mit dem Dreirad/Fahrrad zur Kita kommen können.

Gegebene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach der Planung und hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung der Straße An der Schule wird lediglich der westliche Teil der Pestalozzistraße, zwischen der Straße An der Schule und der Hönower Straße, betroffen sein. Eine Ausweisung der Pestalozzistraße findet im Bereich des Bebauungsplanes XXIII-4b als direkte Verbindung zwischen Landsberger Straße und Hönower Straße nicht statt. Die Pestalozzistraße ist bereits eine Anliegerstraße zwischen der Landsberger Straße und der Hönower Straße und bleibt erforderlich für die Erschließung der vorhandenen Wohnsiedlung. Sie wird in ihrer Funktion durch die hier geplanten Maßnahmen nicht berührt und soll auch in Zukunft eine Anliegerstraße bleiben. Ein unzumutbarer Durchgangsverkehr durch das Siedlungsgebiet wird auch nicht erwartet. Da die geplante Straße abseits des Siedlungsgebietes verläuft, werden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Bereich des Siedlungsgebietes (Pestalozzistraße 17-29 und die gegenüberliegenden Grundstücke inkl. Kindergarten) als nicht erheblich eingeschätzt.

Das Verkehrskonzept der Straße An der Schule liegt seit dem Jahr 2008 vor und ist bereits mit den Fachabteilungen SenUVK/Verkehrslenkung und SGA (Straßen- und Grünflächenamt) abgestimmt. Der Ausbau dient der Entlastung des Straßenzuges der Hönower Straße/des Hultschiner Damms. Da die Hönower Straße aufgrund ihres Querschnittes nicht ausgebaut werden kann, wird eine Entlastung über die auszubauende Straße An der Schule mit Anbindung an die Hönower Straße etwas südlich der bestehenden Pestalozzistraße vorgesehen.

Im Bereich des Planungsgebietes südlich des geplanten Gemeinbedarfsstandortes und des SO-Gebietes ist außerdem eine Erschließung zwischen der Landsberger Straße und der Straße An der Schule (Planstraße) vorgesehen. Diese Planstraße trägt zur weiteren Entlastung des kleinen Siedlungsgebietes im Bereich der Pestalozzistraße bei. Mit der Realisierung der Straße An der Schule wird mit einer erheblichen Belastung der Pestalozzistraße insgesamt nicht gerechnet.

3.3 Berücksichtigung der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro) in Bezug auf die Verbesserung der bioklimatischen Situation, auf Grundwasserneubildung sowie auf Verlust von Biotopen

Seitens der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. wird darauf hingewiesen, dass das Entwicklungsziel für das Planungsgebiet und seine Umgebung laut Landschaftsprogramm eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung ist, welchem der vorliegende Entwurf nicht nur widerspricht, sondern entgegenwirkt. In Anbetracht einer geplanten Versiegelung von 80 % der Fläche (geplante GRZ 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche und darf laut § 19 BauNVO auf 0,8 erhöht werden) ist die Überbauung von 0,6 ha als kompensationspflichtiger Eingriff zu sehen und sollte dementsprechend angemessen ausgeglichen werden. Weiterhin wäre für den Baumarkt eine Empfehlung zur Dachbegrünung zu begrüßen. Auch wenn die Fläche des festgesetzten Sondergebiets bereits fast vollständig versiegelt

ist und ein Ausgleich nicht erforderlich ist, würde eine Dachbegrünung das Stadtbild und –klima positiv beeinflussen.

Da die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Abwägung mit anderen Belangen wieder gestrichen wurde, bedarf es einer weiteren Erklärung.

Des Weiteren wird auf die Notwendigkeit einer Regelung hinsichtlich der Vermeidung von Fallenwirkung auf Tiere und die damit verbundene Notwendigkeit einer insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen.

Die hier betroffene Fläche stellt zurzeit eine Fläche mit hoher stadtklimatischer Bedeutung dar. In Bezug auf eine anderweitige Nutzung unterlag diese Fläche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der Abwägung aufgrund der Erforderlichkeit der Errichtung einer Schule. Nach dem Ergebnis dieser Abwägung soll die betroffene Fläche als Gemeinbedarfsstandort planungsrechtlich gesichert werden. Die Erforderlichkeit der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule im hier betroffenen Bereich resultiert aus der Einwohnerprognose 2030 sowie aus dem im Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf nachgewiesenen langfristigen Fehlbedarf. Es handelt sich um ein Landesgrundstück, auf dem Investitionen des Landes Berlin getätigt werden. Es steht im Umfeld kein weiterer Standort für einen Schulneubau zur Verfügung.

Dass die Kaltluftentstehungsfunktion gänzlich verloren geht, steht jedoch nicht zu befürchten, da ein Teil des Geländes auch künftig als öffentliche Parkanlage im Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet planungsrechtlich gesichert, unversiegelt und bepflanzt sein wird.

Der wesentliche Eingriff entsteht in entstandenem Wald. Der notwendige kompensatorische Ausgleich wurde ermittelt (Ersatzaufforstungsfläche von 2,42 ha oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 €). Es handelt sich um eine forstrechtliche Kompensation der Waldbestände im Bereich des Schulgrundstückes und die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes.

Nach vorliegenden Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. Hochbau – V C 2, ist eine finanzielle Walderhaltungsabgabe in der Investitionsplanung zum Bauvorhaben „Integrierte Sekundarschule Mahlsdorf (ISM) geplant, da eine adäquate Ersatzaufforstungsfläche von 2,42 ha im Bezirk nicht auffindbar war.

Bezüglich des Wegfalls von Niststätten durch die Entfernung von Gehölzen und Bäumen im Bereich des Schulstandortes wird neben der forstrechtlichen Kompensation durch die Festsetzung zur Pflanzung einer mehrschichtigen Hecke aus einheimischen Gehölzen im Plangebiet ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation geleistet.

In Bezug auf den vorhandenen Holzfachmarkt ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für das hier festgesetzte Sondergebiet zu (Der Standort um den Fachmarkt weist bereits über 90 % Versiegelung aus.). Die Erforderlichkeit zur Festsetzung weiterer Maßnahmen zum Ausgleich sowie die Dachbegrünung in diesem Bereich ist daher nicht gegeben. Für das Gemeinbedarfsgrundstück wird die Dachbegrünung aufgrund der Selbstbindung des Landes Berlin lediglich empfohlen. Über eine Umsetzung wird im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) in Abstimmung mit dem Vorhabenträger (Schul- und Sportamt) und der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie entschieden.

Bezüglich der Anregung hinsichtlich der Vermeidung von Fallenwirkung auf Tiere und die damit verbundene Notwendigkeit einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird auf Folgendes hingewiesen: Es fehlt im Land Berlin an einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Daraus resultieren wird von der Festsetzung bestimmter Beleuchtungsarten im Bebauungsplan

abgesehen. Der Hinweis wird dennoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Forderung zur Ausweisung einer Fläche zur Errichtung der lärmabschirmenden Wände

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (ehemalige SenStadtUm) wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den geplanten teilweise 4 m hohen lärmabschirmenden Wänden im Plangebiet um keinen Zaun handelt und deshalb für die lärmabschirmenden Wände eine Fläche vorzusehen wäre. Es wird gefordert, dass anstatt einer Linie eine Fläche zur Errichtung der teilweise 4 m hohen lärmabschirmenden Wände ausgewiesen wird.

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung sieht genau genommen keine Linie für die Festsetzung vor, sondern legt die Verbindung zwischen Punkten, die den Verlauf der Wand definiert, die mit entsprechender Lärmschutzwirkung errichtet werden muss, fest.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 sind folgende Festsetzungsmöglichkeiten vorgesehen:

- Festsetzung von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihrer Nutzung,
- Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder
- Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen.

Dabei handelt es sich um eine Festsetzung mit indirektem Flächenbezug, indem auf die zu errichtenden baulichen Anlagen „... zwischen den Punkten ABCDE abschirmende Wände ...“ Bezug genommen wird. Die Nennung der Punkte erzeugt einen eindeutigen Raumbezug. Die Maßnahme zum Schutz vor Lärm wird durch die Bestimmung der flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² konkretisiert, die die notwendige Minderung der Schallübertragung gewährleistet.

Damit ist auch klargestellt, dass es sich um eine bauliche Konstruktion handelt, die aber keinen besonderen Raumbedarf hat, wie beispielsweise ein Lärmschutzwall. Die genaue Ausführung ist aber Sache der Bauherrin/des Bauherrn und wird nach ihren/seinen Erfordernissen und im Rahmen der Zulässigkeit der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. überbaubare Fläche) ausgeführt. Die einschlägigen Vorschriften sind dabei einzuhalten.

4. Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führt zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXIII-4b.

Nach Zustimmung zur vorliegenden Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden dem Bezirksamt der Bebauungsplan XXIII-4b und seine Begründung zur Festsetzung sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-4b zur Bestätigung demnächst vorgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorzulegen. Nach der Beschlussfassung wird das nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins vorgenommen. Die BVV wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die dementsprechenden Beschlüsse des Bezirksamtes und der BVV werden erst nach beanstandungsfreier Rechtsprüfung erforderlich.

Hinweis:

Da nun die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-4b nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden sind, die vorliegende Abwägung zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Bezirksamt bestätigt bzw. mitgetragen wird und die Erschließung insbesondere durch die Straße An der Schule durch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt sichergestellt ist (Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung insbesondere für die geplanten Schulmaßnahmen), weist der Bebauungsplan XXIII-4b einen Planungsstand auf, der bei Vorliegen eines entsprechenden Bauantrages, der die weiteren Voraussetzungen des § 33 BauGB erfüllt, eine Entscheidung nach § 33 BauGB ermöglicht.

**Bebauungsplan XXIII-4b
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Lutz Reineke	<p>1.1 Bedenken bei der Standortwahl für die Schule</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumarkt mit Riesensichtschutz, - Beeinträchtigung durch Lärm und Immissionen durch die B 1, - Strahlungsgefahr durch einen Großsendemast 	Soziale Infrastruktur	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Erforderlichkeit der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule im hier betroffenen Bereich resultiert aus der Einwohnerprognose 2030 sowie aus dem im Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf nachgewiesenen langfristigen Fehlbedarf.</p> <p>Die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen soll zuerst auf landeseigenen Flächen erfolgen. Zusätzlich müssen die Flächen sich im Umfeld bzw. räumlichen Zusammenhang oder im Einzugsbereich der Siedlungsbereiche befinden, für deren Versorgung der Standort vorgesehen ist.</p> <p>Die hier betroffene Fläche ist landeseigene Fläche und bietet sich als optimaler Standort für die Errichtung einer Gemeinschaftsschule mit vier Zügen. Die Standortwahl wurde in Abstimmung mit der Schulverwaltung getroffen. Dieser Standort befindet sich auch bereits in der Liste der in Berlin vom Senat geplanten Schulneubauten.</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
				<p>Eine verkehrsgünstige Lage und gute Erschließung sichert die Erreichbarkeit, was mit dem Ausbau der Straße An der Schule künftig gegeben sein wird. Dass bei der Planung die aus dem Verkehr resultierenden Schallemissionen Berücksichtigung finden, ist selbstverständlich. Eine besondere Belastung aus der Nähe des Standortes zur B 1 kann nicht abgeleitet werden. Laut Luftreinhalteplan 2011-2017 (Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) wird die Luftqualität als niedrig belastet eingestuft, auch dass nach Realisierung des Ausbaus der Straße An der Schule zu einer durchführenden Straße mit ca. 11.500 Kfz pro Tag die Grenzwerte für NO2 und PM10 nach den derzeitigen Berechnungen weit unterschritten werden (SenUVK).</p> <p>Eine besondere Strahlenbelastung durch Sendeanlagen im und um das Plangebiet ist nicht bekannt.</p>
		<p>1.2 Aufgegebener Schulstandort Eisenstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule sollte ausgebaut werden - Verfügt über bessere und sichere Erschließung - Freie Sicht, weniger Lärm, Emissionen und minimale Strahlung <p>Weniger Bäume müssten gefällt werden.</p>		<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Entscheidung über den Ausbau einer Schule ist nicht Gegenstand des B-Planes. Sie liegt gemäß dem aktuellen Schulentwicklungsplan bei der Schulverwaltung. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche gewährleistet.</p> <p>Die Entscheidung über den Ausbau des Schulstandortes Eisenstraße ist nicht</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		<p>1.3 Ein neuer Wildpark sollte in dem Gebiet entstehen. Mehr Bäume würden gefällt werden als neu gepflanzt.</p>		<p>Gegenstand dieses B-Planes. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass der Schulstandort im Bereich der Eisenstraße mit Bezug auf die Bevölkerungsprognose 2030 und nach dem Schulentwicklungsplan des Bezirkes erforderlich ist. Der Standort Eisenstraße wird diesbezüglich im Bereich des Bebauungsplanes XXIII-10 planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Standortwahl für diese Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf für eine Schule wurde gemäß dem aktuellen Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit der Schulverwaltung getroffen. Das o.g. Ziel wird mit dem vorliegenden B-Plan weiter verfolgt.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Wildpark folgt keiner planerischen Zielsetzung. Für ein Freigehege ist die Fläche zu klein und weist nicht die notwendigen naturräumlichen Qualitäten auf.</p>
2	Monika Odebrecht	<p>Verkehrerschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die jetzige Planung belastet die Pestalozzistraße stark. - Straße soll für das Siedlungsgebiet Pestalozzistraße 17-29 verkehrsberuhigt bleiben um Kinder im Alltag und auf dem Weg in die ansässige Kita zu schützen. 	Erschließung	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nach der Planung und hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung der Straße An der Schule wird lediglich der westliche Teil der Pestalozzistraße, zwischen der Straße An der Schule und der Hönower Straße betroffen sein.</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
				<p>Eine Ausweisung der Pestalozzistraße findet im Bereich des Bebauungsplanes XXIII-4b als direkte Verbindung zwischen Landsberger Straße und Hönower Straße nicht statt.</p> <p>Die Pestalozzistraße ist bereits eine Anliegerstraße zwischen der Landsberger Straße und der Hönower Straße und bleibt erforderlich für die Erschließung der vorhandenen Wohnsiedlung. Sie wird in ihrer Funktion durch die hier geplanten Maßnahmen nicht berührt und soll auch in Zukunft eine Anliegerstraße bleiben.</p> <p>Ein unzumutbarer Durchgangsverkehr durch das Siedlungsgebiet wird auch nicht erwartet. Da die geplante Straße abseits des Siedlungsgebietes verläuft, werden die zu erwartenden Lärmbelastungen im Bereich des Siedlungsgebietes (Pestalozzistraße 17-29 und die gegenüberliegende Grundstücke inkl. Kindergarten) als nicht erheblich eingeschätzt.</p> <p>Das Verkehrskonzept der Straße „An der Schule“ liegt seit dem Jahr 2008 vor und ist bereits mit den Fachabteilungen SenUVK/Verkehrslenkung und SGA (Straßen- und Grünflächenamt) abgestimmt. Der Ausbau dient der Entlastung des Straßenzuges Hönower Straße/Hultschiner Damm. Da die Hönower Straße aufgrund ihres Querschnittes nicht ausgebaut werden kann wird eine Entlastung über die auszubauende</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
				<p>Straße „An der Schule“ mit Anbindung an die Hönower Straße etwas südlich der bestehenden Pestalozzistraße vorgesehen.</p> <p>Mit der Realisierung der Straße An der Schule wird mit einer erheblichen Belastung der Pestalozzistraße nicht gerechnet.</p>
3	IT- Dienstleistungszentrum Berlin	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Technische Infrastruktur	Kenntnisnahme
4	Deutsche Bahn AG	<p>B-Plan unter TÖB-BLN-16-5397 registriert</p> <p>Strecke 6078 Bln. Wriezener Bf. – Küstrin/ Kietz</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Berührungen zur Strecke, - Gebiet liegt 450 – 500 m entfernt zur Strecke. - Keine Liegenschaften der DB AG im B-Plan Bereich bekannt. <p>Es werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen durch die DB AG durchgeführt. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p>	Immissionsschutz	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
5	Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB)	5.1 Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Bau GB im B-Plan festzusetzen.	Leitungen	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest, so dass kein städtebauliches Erfordernis für die Belastung von Privatgrundstücken besteht. Bei Bedarf sind privatrechtliche Möglichkeiten gegeben.</p>
		5.2 In ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.		<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Das Gebiet ist mit einer Hochdruckleitung erschlossen, die in der Landsberger Straße innerhalb des öffentlichen Straßenlandes verläuft. Dieser Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
		<p>5.3 Zu beachten bzw. einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 3,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden.</p>		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die technischen Regeln und Hinweise sind bei der Bebauung der Grundstücke zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis dazu wurde in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
6	Senatsverwaltung für Finanzen	6.1 Ausführungen Seite 5 Punkt 2.2 in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse ergänzen.	Eigentumsverhältnisse	<p>Dieser Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der Punkt 2.2 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Das Grundstück Landsberger Straße 9 (Flurstücke 231 und 233) befindet sich in privatem Eigentum. Eine Teilfläche des Flurstücks 233 wird für die Anlage der Planstraße benötigt.</p> <p>Alle übrigen Flurstücke sind landeseigene Grundstücke bzw. Teilflächen davon.</p>
		<p>6.2 Hinweise Seite 35 Punkt III 2:</p> <p>Sollte eine zeitnahe Festsetzung des B-Plans beabsichtigt sein, ist es erforderlich, im Rahmen der Haushaltsaufstellung für den Doppelhaushalt 2018/19 im Bezirkshaushalt und der I-Planung entsprechende Vorsorge zu treffen. Ebenso wäre die für den Straßenbau zuständige Senatsverwaltung frühzeitig in die Planung einzubeziehen, ggf. müsste der B-Plan an dieser Stelle konkretisiert werden.</p>		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die Umsetzung der Planung des geplanten Schulstandorts und der öffentliche Straßen (An der Schule, Planstraße A) sind die notwendigen Mittel in den Haushalt der Fachabteilungen einzustellen. Der Umfang der notwendigen Mittel wird bei der Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) zum gegebenen Zeitpunkt ermittelt. Dabei haben die erforderlichen Abstimmungen zwischen den Fachabteilungen (Bezirk und zuständigen Senatsverwaltungen) zu erfolgen.</p>
		Seite 23 Punkt 3.1.2. - Bezug auf den aktuellen Schulentwicklungsplan des Bezirksamtes 2013 bis 2017. Sofern nicht bereits erfolgt, wird empfohlen, die Aussagen mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen.		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Vorgaben des aktuellen Schulentwicklungsplans 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf wurden mit der ehemaligen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abgestimmt. Der vorliegende Schulentwicklungsplan bildet die Grundlage zur</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
				Standortswahl und zur Ermittlung der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen im Sinne von Schulen in den Siedlungsgebieten des Bezirkes. Bei weiteren Entscheidungen hinsichtlich der Errichtung einer Gemeinschaftsschule bzw. Sekundarschule ist die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie einzubeziehen.
7	Vattenfall Europe Wärme AG	In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG.	Leitungen	Kenntnisnahme
8	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (ehemalige SenStadtUm)	<p>8.1 Lärmabschirmende Wände</p> <p>Wohlvollend wird zur Kenntnis genommen, dass die Wand nach Textlicher Festsetzung Nr. 5 jetzt „innerhalb des Sondergebiets“ festgesetzt werden soll. Eine Zuständigkeit von SenStadtUm X 01 wird damit eindeutig ausgeschlossen.</p> <p>Nach wie vor sehen die geplanten Festsetzungen für die teilweise 4 m hohen Wände nur eine Linie vor. Es wird der Hinweis aus der TÖB wiederholt, dass es sich um keinen Zaun handelt und deshalb für die lärmabschirmenden Wände eine Fläche vorzusehen wäre.</p>	Immissionsschutz	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung sieht genau genommen keine Linie für die Festsetzung vor, sondern definiert die Verbindung zwischen Punkten, die den Verlauf der Wand definiert, die mit entsprechender Lärmschutzwirkung errichtet werden muss.</p> <p>Gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 sind folgende Festsetzungsmöglichkeiten vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von der Bebauung freizuhaltender Schutzflächen und ihrer Nutzung, • Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
				<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen. <p>Dabei handelt es sich um eine Festsetzung mit indirektem Flächenbezug, indem auf die zu errichtenden baulichen Anlagen „... zwischen den Punkten ABCDE abschirmende Wände ...“ Bezug genommen wird. Die Nennung der Punkte erzeugt einen eindeutigen Raumbezug. Die Maßnahme zum Schutz vor Lärm wird durch die Bestimmung der flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² konkretisiert, die die notwendige Minderung der Schallübertragung gewährleistet.</p> <p>Damit ist auch klargestellt, dass es sich um eine bauliche Konstruktion handelt, die aber keinen besonderen Raumbedarf hat, wie beispielsweise ein Lärmschutzwall. Die genaue Ausführung ist aber Sache der Bauherrin/des Bauherrn und wird nach ihren/seinen Erfordernissen und im Rahmen der Zulässigkeit der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. überbaubare Fläche) ausgeführt. Die einschlägigen Vorschriften sind dabei einzuhalten.</p>
		<p>8.2 Straße des übergeordneten Netzes Stufe II</p> <p>Unter II.3.6.1 der Begründung wird von einem geplanten Ausbau der Straße an der Schule zu einem Teil</p>	<p>Erschließung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In Bezug auf den geplanten Ausbau der Straße An der Schule und nach Rücksprache mit SenUVK, VII B, ist die Straße An der Schule als Straße II. Ordnung</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		<p>des übergeordneten Netzes der Stufe II ausgegangen. Unter II.3.5 heißt es, dass der Ausbau der Straße an der Schule gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich reduziert sei. Es wird nicht erklärt, dass die Reduzierung eine Abkehr von der geplanten Straße II. Ordnung ist. In diesem Fall wäre die Straße II. Ordnung entsprechend § 22 (4) Berliner Straßengesetz über den Bebauungsplan XXIII-4b zu regeln.</p> <p>Im anderen Fall — bei einer sonstigen Straße — wären die Texte in der Begründung zu ergänzen und eindeutig zu formulieren.</p>		<p>klassifiziert. Auch mit einer Reduzierung der ursprünglichen Planung findet eine Abkehr von der geplanten Straße II. Ordnung nicht statt.</p>
		<p>Planstraße (in der Begründung teilweise Planstraße A genannt)</p> <p>Die Textliche Festsetzung Nr. 4 bezieht sich unter anderem auf die Planstraße. Der Begriff „Planstraße“ wäre in der Planzeichnung zu ergänzen.</p>	<p>Erschließung</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird ergänzt.</p>
<p>9</p>	<p>Berliner Stadtreinigung</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände ge-</p>	<p>Entsorgung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag															
		<p>gen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p>																	
10	Bundesnetzagentur	<p>Gemäß S 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach S 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.</p> <p>Da die von Ihnen angefragte Standortplanung (XXIII-4b "Schulstandort") ggf. auch in der Nähe liegende Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur beeinflusst, habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Bundesnetzagentur, Referat 511.</p> <p>Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden. Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber</p>	Richtfunk	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Bundesnetzagentur hat im Rahmen der Trägerbeteiligung auf Richtfunkstrecken hingewiesen. Diese wurden per Mail am 26.01.2015 angefragt.</p> <p>Es liegen Antworten der folgenden Betreiber vor:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vodafone</td> <td>26.1.15</td> <td>keine RF-Strecken</td> </tr> <tr> <td>AirData</td> <td>30.1.15</td> <td>keine RF-Strecken</td> </tr> <tr> <td>QSC</td> <td>26.1.15</td> <td>keine RF-Strecken</td> </tr> <tr> <td>O2/Telefonca</td> <td>17.2.15</td> <td>nicht im Bereich (Abstand ca. 50-60m)</td> </tr> <tr> <td>e-Plus</td> <td>14.4.15</td> <td>keine RF-Strecken</td> </tr> </table> <p>Das Unternehmen LanComEast hat nicht geantwortet.</p>	Vodafone	26.1.15	keine RF-Strecken	AirData	30.1.15	keine RF-Strecken	QSC	26.1.15	keine RF-Strecken	O2/Telefonca	17.2.15	nicht im Bereich (Abstand ca. 50-60m)	e-Plus	14.4.15	keine RF-Strecken
Vodafone	26.1.15	keine RF-Strecken																	
AirData	30.1.15	keine RF-Strecken																	
QSC	26.1.15	keine RF-Strecken																	
O2/Telefonca	17.2.15	nicht im Bereich (Abstand ca. 50-60m)																	
e-Plus	14.4.15	keine RF-Strecken																	

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.		
11	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	11.1 Beim westlichen Teil des Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine Grünfläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom. Das Entwicklungsziel für das Planungsgebiet und seine Umgebung ist laut Landschaftsprogramm eine Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, welchem der vorliegende Entwurf nicht nur widerspricht, sondern entgegenwirkt. Auf Seite 64 der Begründung wird zwar angemerkt, dass die Kaltluftentstehungsfunktion der Fläche teilweise verloren gehen wird, allerdings ist diese Aussage in Anbetracht einer geplanten Versiegelung von 80 % der Fläche eine deutliche Untertreibung.	Umwelt- und Naturschutz	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt</p> <p>Die hier betroffene Fläche stellt zurzeit eine Fläche mit hoher stadtklimatischer Bedeutung dar. In Bezug auf anderweitige Nutzung unterlag diese Fläche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden der Abwägung aufgrund der Erforderlichkeit der Errichtung einer Schule. Nach dem Ergebnis dieser Abwägung soll die betroffene Fläche als Gemeinbedarfsstandort planungsrechtlich gesichert werden. Die Erforderlichkeit der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule im hier betroffenen Bereich resultiert aus der Einwohnerprognose 2030 sowie aus dem im Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf nachgewiesenen langfristigen Fehlbedarf. Es handelt sich um ein Landesgrundstück, auf dem Investitionen des Landes Berlin getätigt werden. Es steht im Umfeld kein weiterer Standort für einen Schulneubau zur Verfügung.</p> <p>Dass die Kaltluftentstehungsfunktion gänzlich verloren geht, steht jedoch nicht zu befürchten, da ein Teil des Geländes auch künftig als öffentliche Parkanlage planungsrechtlich gesichert, unversiegelt und bepflanzt sein wird.</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		<p>11.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche beträgt 0,6 und darf laut § 19 der Baunutzungsverordnung auf 0,8 erhöht werden. Damit beläuft sich die bebaubare Fläche für die Schule auf 2,4 ha. Da in diesem Fall der vorgegebene GRZ um 20 % (entspricht 0,6 ha) überschritten wird, ist die Überbauung von 0,6 ha als kompensationspflichtiger Eingriff zu sehen und sollte dementsprechend angemessen ausgeglichen werden.</p>	<p>Umwelt- und Naturschutz</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Der wesentliche Eingriff betrifft die Waldfläche. Der notwendige kompensatorische Ausgleich wurde ermittelt (Ersatzaufforstungsfläche von 2,42 ha oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 €). Es handelt sich um eine forstrechtliche Kompensation der Waldbestände im Bereich des Schulgrundstückes und die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der Gesetze.</p> <p>Der Wegfall von Niststätten durch die Entfernung von Gehölzen und Bäumen im Bereich des Schulstandortes wird, neben der forstrechtlichen Kompensation, durch die Festsetzung zur Pflanzung einer mehrschichtigen Hecke aus einheimischen Gehölzen im Plangebiet ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Umweltsituation geleistet.</p>
		<p>11.3 Auf Seite 62 wird Dachbegrünung als „eine Form von Entsiegelung“ genannt. Unserer Meinung nach entspricht eine Dachbegrünung keinem angemessenen Ausgleich, da es keine Form von Entsiegelung darstellt. Im Allgemeinen befürworten wir Dach- und Fassadenbegrünung ausdrücklich, sehen sie aber nicht als ausreichende Maßnahme, um eine Flächenversiegelung zu kompensieren, vor allem in Bezug</p>	<p>Umwelt- und Naturschutz</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für das festgesetzte Sondergebiet zu. Weitere Maßnahmen sind daher nicht festzusetzen.</p> <p>Lediglich für die zusätzlichen Maßnahmen des Lärmschutzes (Lärmschutz-</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		<p>auf Grundwasserneubildung.</p> <p>Dennoch sollte eine Dachbegrünung im B-Plan nicht nur empfohlen werden (siehe S. 29 der Begründung), sondern gemäß den Entwicklungszielen und Maßnahmen des Landschaftsprogramms für das Bebauungsplangebiet auch festgesetzt werden. Aus diesem Grund können wir es nicht nachvollziehen, dass die Festsetzung zur Dachbegrünung nach Abwägung mit anderen Belangen wieder gestrichen wurde (siehe S. 74), insbesondere nicht, da eine weitere Erklärung zu der Streichung fehlt.</p> <p>Weiterhin wäre für den Baumarkt eine Empfehlung zur Dachbegrünung zu begrüßen. Auch wenn die Fläche des festgesetzten Sondergebiets bereits fast vollständig versiegelt und ein Ausgleich nicht erforderlich ist, würde eine Dachbegrünung das Stadtbild und –klima positiv beeinflussen.</p>		<p>wand) werden Regelungen zur Begrünung getroffen, die aber mehr aus gestalterischen als aus kompensatorischen Gründen festgesetzt werden.</p> <p>Bei der Gemeinbedarfsfläche handelt es sich – wie schon in der Begründung angegeben - um ein Landesgrundstück, auf dem Investitionen des Landes Berlin geplant sind. Aufgrund der Selbstbindung des Landes Berlin wird deshalb für diese Fläche von Festsetzungen zur Dachbegrünung abgesehen. Eine Dachbegrünung wird empfohlen, über eine Umsetzung wird aber im Rahmen der Umsetzung entschieden.</p>
		<p>11.4 Auf unsere Anregung hinsichtlich der Vermeidung von Faltenwirkung auf Tiere und die damit verbundene Notwendigkeit einer insektenfreundlichen Beleuchtung wurde leider nicht eingegangen. Dies bedauern wir und machen deshalb an dieser Stelle noch einmal</p>	<p>Umwelt- und Naturschutz</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Festsetzung bestimmter Beleuchtungsarten oder Leuchtmittel im Bebauungsplan fehlt es im Land Berlin an einer entsprechenden Rechtsgrundlage. Der Hinweis wird dennoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		auf diese Notwendigkeit aufmerksam.		
		11.5 Der Bau der Schule ist ein Vorhaben des Landes Berlin. Die BaumSchVO sieht laut § 6 Abs. 1 für das Land Berlin ausschließlich Ersatzpflanzungen als ökologischen Ausgleich vor. Dies schließt die im Bebauungsplanentwurf (S. 65) erwähnte Option der Ersatzzahlungen aus.	Umwelt- und Naturschutz	Dem Belang wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung dargelegt, entsteht der wesentliche Eingriff im entstandenen Wald. Der beschriebene Ausgleich erfolgt auf Grundlage des Berliner Landeswaldgesetzes (LWaldG) und nicht auf Grundlage der Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Der notwendige kompensatorische Ausgleich wurde ermittelt. Seitens des Vorhabenträgers soll entweder eine Ersatzaufforstungsfläche von 2,42 ha außerhalb des Planungsgebietes realisiert werden oder alternativ eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 65.340 € gezahlt werden. Es handelt sich um eine forstrechtliche Kompensation der Waldbestände im Bereich des Schulgrundstückes und die Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der Gesetze.
		11.6 Laut der Zusammenfassung der Umweltauswirkungen (S. 66) soll der Verlust von Biotopen auf der Gemeinbedarfsfläche durch die Aufwertung der verbleibenden Biotopie teilweise kompensiert werden. Als Beispiele für verbleibende Biotopie werden der Schulhof und die öffentliche Grünanlage genannt. Wir wünschen uns konkrete Angaben darüber, in welcher Art und Weise	Umwelt- und Naturschutz	Dem Belang wird nicht gefolgt. Aufgrund der genannten Selbstbindung des Landes Berlin werden weitergehende Festsetzungen nicht getroffen. Außerdem gibt es für einen Schulneubau noch keinen Entwurf oder weitere Ausschreibungen, so dass keine konkreten Flächen für solche Maßnahmen zu benennen sind. Eine Festsetzung ohne

Lfd. Nr.	Bürger / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
		die Biotopaufwertung geschehen soll. Weiterhin sehen wir einen Schulhof nicht als geeignete Fläche um Biotopverluste auszugleichen.		Flächenbezug ist nicht zulässig.
		<p>11.7 Des Weiteren erwarten wir eine vogelfreundliche Bauweise (z.B. Verzicht auf großflächig verglaste und/ oder spiegelnde Außenfassaden).</p> <p>Die Förderung von emissionsarmen Heizsystemen ist erforderlich und sollte laut LaPro im B-Plan festgesetzt werden.</p>	Umwelt- und Naturschutz	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine vogelfreundliche Bauweise als Planungsziel ist zu unbestimmt und hat keine Rechtsgrundlage, aufgrund derer dies im Bebauungsplan verankert werden könnte.</p> <p>Emissionsarme Heizsysteme können im Land Berlin nur festgesetzt werden, wenn das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Landschaftsprogramms Berlin liegt. Andernfalls fehlt es an einer ermächtigenden Rechtsgrundlage.</p>

Übersichtskarte 1:10.000



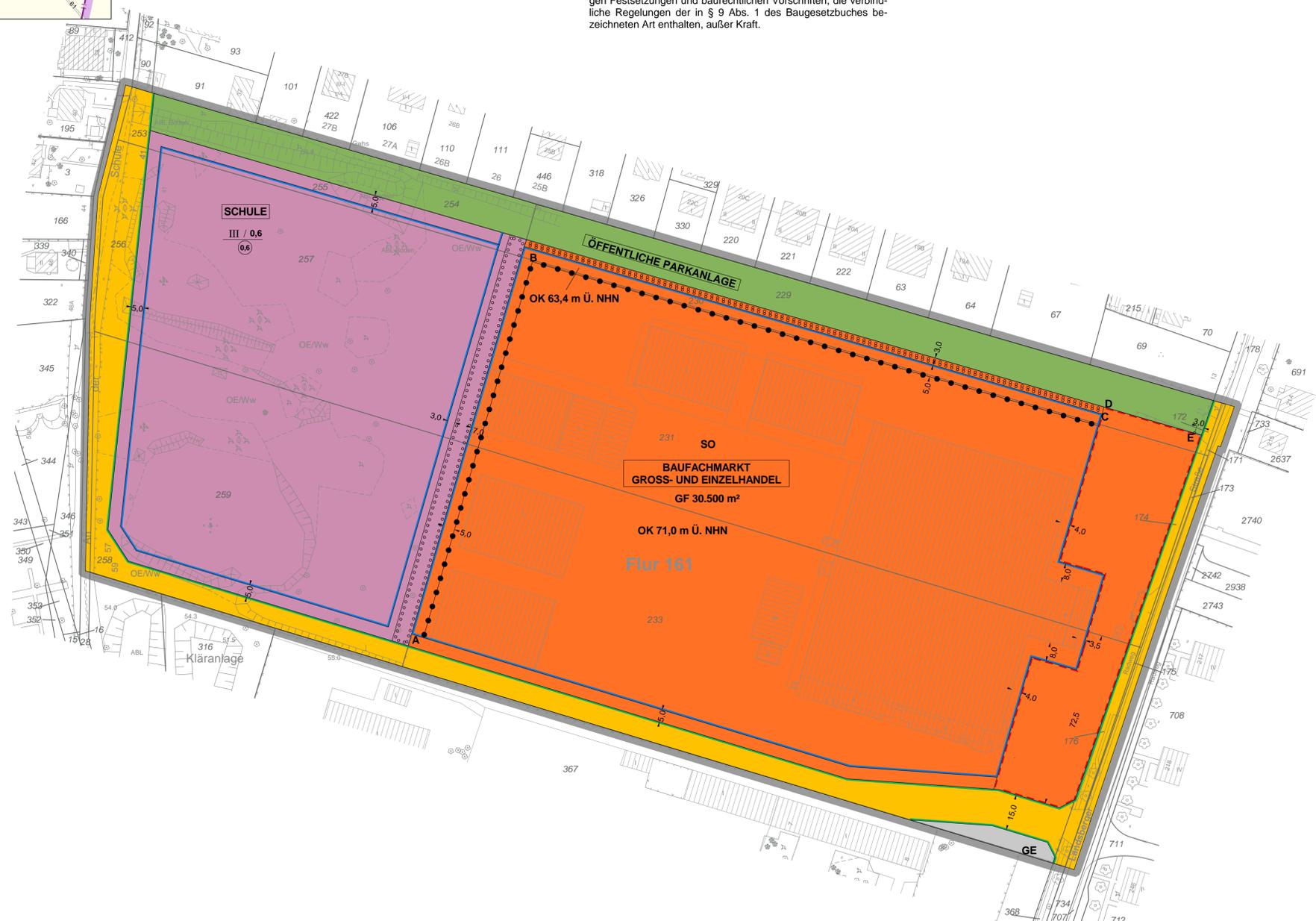
- Das Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetriebes „Baufachmarkt“. Zulässig ist der Verkauf nicht-zentrenrelevanter Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente dürfen auf maximal 1.200 m² der Verkaufsfläche (VKF) angeboten werden. Die Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente erfolgt gemäß der „Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel“ (Anhang I der „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23. Juni 2014“, ABl. v. 11. Juli 2014 (S. 1334 bis 1348)).
- Im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ dürfen die Verkaufs- und Ausstellungsflächen (VKF) die folgenden Größen nicht überschreiten:

Baulich eingehaute VKF	Haupthalle 10.500 m ²	Kalthalle 8.500 m ²
Außenflächen	überdacht 10.000 m ²	offen 5.200 m ²
- Als weitere Nutzung ist im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ auf den Freiflächen ein Imbiss mit einer Grundfläche von bis zu 50 m² zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm müssen die der Straße An der Schule und der Planstraße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Innerhalb des Sondergebietes „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ sind zum Schutz vor Lärm zwischen den Punkten ABCDE abschirmende Wände mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu errichten. Die Wände sind zwischen den Punkten ABC mit der Höhe von 4 m und zwischen den Punkten CDE mit der Höhe von 2 m zu errichten.
- Im Sondergebiet „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ sind am Gebäude als Werbeanlagen Schriftzüge, Logo und Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über der jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung sind als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden.
- Die innerhalb des Sondergebietes „Baufachmarkt Groß- und Einzelhandel“ zwischen den Punkten B und C zu errichtende Lärmschutzwand ist auf der öffentlichen Grünfläche zugewandten Seite mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen einheimischer Arten zu begrünen.
- Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Bebauungsplan XXIII-4b

für das Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung und (Straße) An der Schule, sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße und eine Teilfläche (der Straße) An der Schule

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,
Ortsteil Mahlsdorf



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellflächen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinstwohngelände	(3 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	i.B.	5,4
Reines Wohngebiet	(3 BauNVO)	WR	Grundfläche	i.B.	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	i.B.	III
Besonderes Wohngebiet	(4 BauNVO)	WS	als Höchstmaß	i.B.	III-V
Dortgebiet	(5 BauNVO)	ME	als Mindest- und Höchstmaß	i.B.	III-V
Mischgebiet	(5 BauNVO)	M	zwingend	i.B.	0
Kerngebiet	(7 BauNVO)	MK	offene Bauweise	i.B.	0
Gewerbegebiet	(8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	i.B.	0
Industriegebiet	(9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	i.B.	0
Sondergebiet (Einholung)	(9 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	i.B.	0
	i.B.	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	i.B.	0
Sonstiges Sondergebiet	(11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise	i.B.	0
	i.B.	UNIVERSITÄT	Bauweise	(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)	0
	i.B.	UNIVERSITÄT	Bauweise	(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)	0

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

Geschossflächenzahl

als Höchstmaß

als Mindest- und Höchstmaß

Geschossfläche

als Höchstmaß

als Mindest- und Höchstmaß

Baumassenzahl

Baumasse

Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkfläche

öffentliche Parkfläche

Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

öffentliche Grünflächen

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

Wasserfläche

oberrdeiche Hauptversorgungsleitungen

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen

sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der von der Beseitigung freizuhaltenen Flächen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Schifflinie

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Fläche

Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

Garagen

Gemeinschaftsstellplätze

Gemeinschaftsgaragen

Naturschutzgebiet

Landesnaturschutzgebiet

Naturdenkmal

Geschützte Landschaftsteile

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Gemeinschaftsanlage (Einzelteil), die dem Denkmalschutz unterliegt

Erhaltungsbereich

Stellplatz

Garage

Gemeinschaftsstellplatz

Gemeinschaftsgarage

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserfläche

Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr

Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umlagefähigen Stoffen belastet sind

Bahnanlage

Stadlerbahn

Eintragungen als Vorschlag

Hochwasserlinie

Tiefstraße

Brücke

Industriebehälter (in Aussicht genommen)



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000
Stand: September 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzonenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 16. Dezember 1990.

Planunterlagen

Wohn- oder öffentliches Gebäude

Wirtschafts- oder Industriegebäude

Parkhaus

Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)

Brücke

Flugzone

Gewässer

Geländehöhe, Straßenhöhe

Laubbäume, Nadelbäume

Schornstein

Zaun, Hecke

Hochspannungsmast

Landesgrenze (Bundesland)

Baugrenze

Ortsbegrenzung

Gemeindegrenze

Flugzone

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, Flurstücksnummer

Grundstücknummer

Mauer, Stützmauer

Bordstein

Bauweise, Baugrenze

Stadlerbahn

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung

Bezirksstadtrat

Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.