

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.04.2023

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-38 für das Gelände der ehemalige Gärtnerei Golm im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0390/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm  
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,  
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und  
Grünflächen

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0390/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-38 für das Gelände der ehemalige Gärtnerei Golm im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 3) zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs. 3; 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

Erwerb der Flächen für den Schulstandort (etwa 10 Mio.€)

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

Errichtung einer Schule

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **I. Verfahrenszusammenfassung**

Das Bezirksamt beschloss am 28.09.2007 mit der Vorlage Nr. 0340/III die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-38. Zielstellung des Bebauungsplanes waren die Schaffung von Wohnflächen, die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 22.06.2020 über die Änderung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB informiert. Wesentliches Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die notwendige soziale Infrastruktur in Form einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Eine Wohnbebauung unter Beachtung der ortstypischen Umgebung und der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-38 wird auf den verbleibenden Flächen weiter angestrebt.

Die Senatsverwaltung teilte mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-38 keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB aufgrund der übergeordneten Straßenverbindung der Chemnitzer Straße.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1029/V hat das Bezirksamt am 07.07.2020 der Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 10-38 zugestimmt. Wesentliches Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Sicherung notwendiger Flächen für soziale Infrastruktur in Form einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“.

### **II. Planungsinhalt**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für einen benötigten Gemeinbedarfsstandort und der Schaffung von neuem Wohnraum auf den brachliegenden Grundstücken. Weiter soll deren gebietsverträgliche Einordnung und Erschließung innerhalb des überwiegend durch individuellen Wohnungsbau geprägten Ortsteil Kaulsdorf-Süd erfolgen.

Aufgrund des absoluten Mangels landeseigener Flächen, die als Schulstandort in dem Einschulungsbereich geeignet wären, wurden hier private Grundstücksflächen in die Betrachtung genommen. Mit dem neuen Standort könnte der stetig steigende Bedarf an Gemeinbedarfsflächen gedeckt werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll hierbei unter anderem unter Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen ermöglichen, im Rahmen der gerechten Abwägung öffentlicher und privater

Belange gegeneinander und untereinander, bodenrechtlichen Spannungen entgegenzuwirken und zu bewältigen. Die avisierten weiteren Verfahrensschritte, Analysen und Planungen unterliegen einer im weiteren Verfahren zu prüfenden Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Eigentümer der betroffenen Flächen.

### **III. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 01.10.2021 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Dies geschah gemäß § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) hauptsächlich über das Internet. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“.

Neben der Präsentation der Planung im Internet waren die Unterlagen in dieser Zeit auch in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung einsehbar.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit dem Abwägungsvorschlag sind der Anlage 2 zu entnehmen. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die abgegebenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen:

- Nachweis des sozialen Infrastrukturbedarfs;
- Nachweis des alternativlosen Gemeinbedarfsstandorts;
- Veränderung der Verkehrssituation;
- Veränderung der Baugrundstücksfläche.

#### **Nachweis des sozialen Infrastrukturbedarfs (Schule)**

Hervorzuheben ist die Stellungnahme zur vermeintlichen Bedürfnislosigkeit an Infrastruktur in dieser Bezirksregion. Der Schulbedarf sei erst noch nachzuweisen.

Die Erforderlichkeit der Planungszieländerung von 2020 (Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche) ist auf eine Analyse der schulischen Infrastruktur durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019) und einer Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Zeitraum von 2018 bis 2030 zurückzuführen. Hieraus lässt sich ein deutliches Defizit in der schulischen Infrastruktur erwarten, welches in der Begründung zur Planungszieländerung ausgeführt wurde. In Abstimmung mit dem Schul- und Sportamt Marzahn-Hellersdorf wurde der Flächenbedarf von insgesamt 3 ha (inklusive ungedecktem Sportplatz) für einen möglichen Schulneubau festgestellt. Eine Reduzierung der Fläche würde zulasten der ungedeckten Sportfläche erfolgen und ist im weiteren Verfahren nochmals zu prüfen.

Ein detaillierter Nachweis der Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Flächen als Gemeinbedarfsfläche insbesondere unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme privater Flächen ist unstrittig im weiteren Verfahren zu erbringen. Im Verlauf des Verfahrens werden aktuellste Daten und Prognosen herangezogen, um eine bezirkliche Bedarfsanalyse zu erstellen, mittels welcher die Versorgungssituation der Bezirksregion mit Schulen nochmals geprüft wird. Anhand dieser Prüfung lassen sich weitere Ausführungen zum Bedarf an Schulplätzen statistisch belegen bei methodischer Transparenz.

### **Nachweis des alternativlosen Gemeinbedarfsstandorts**

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Alternativlosigkeit des Standortes angezweifelt.

Die Inanspruchnahme von privaten Flächen kann nur erfolgen, wenn keine landeseigene, geeignete Alternativfläche zur Verfügung steht. Die notwendige, bedarfsorientierte Versorgung des Bezirks mit sozialer Infrastruktur soll jedoch langfristig, flächendeckend und gezielt gewährleistet werden. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ließ sich kein alternativer Standort ermitteln.

Um die Verhältnismäßigkeit gegenüber dem Eigentümer zu bewahren und die unausweichliche Erforderlichkeit einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ im Plangebiet nachzuweisen oder zu widerlegen, werden im Bezirk landeseigene Flächen nochmals auf eine mögliche zweckgerechte Nutzung geprüft.

### **Veränderung der Verkehrssituation**

Betont wurde in den gemachten Anregungen mehrfach die aktuell ausgereizte Verkehrssituation in der Chemnitzer Straße. Im Hinblick auf die avisierte Schaffung neuer Wohnflächen und Schule steigt die Befürchtung einer nicht mehr tragbaren Verkehrsbelastung in dem Gebiet. Ebenfalls wurde um die ausreichende Versorgung mit Stellplätzen im betroffenen Gebiet gebeten.

Es wurde angeregt, dass die Holbeinstraße als Sackgasse erhalten bleiben solle, um den ruhigen Charakter der Nachbarschaft zu erhalten. Das Plangebiet könne sehr gut über eine Verlängerung der Anton-von-Werner-Straße und Ausfahrten auf die Lenbachstraße erschlossen werden.

Für das weitere Verfahren ist die Erstellung eines Gutachtens vorgesehen, welches Aufschluss über eine für die Zukunft verträgliche Verkehrsführung und -auslastung geben soll. Die Planung der Verkehrsflächen wird in Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt erfolgen.

## **Veränderung der Baugrundstücksfläche**

Es wurde der Wunsch nach sozialverträglichem Wohnungsneubau geäußert.

Eine mietpreisgebundene Wohnform ist derzeit nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Ob ein Anteil an gebundenen Wohneinheiten entwickelt werden kann, wird im weiteren Verfahren mit dem Eigentümer in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen zu klären sein.

Die Bestandsmauer zwischen der Büllinger Straße und der Lenbachstraße wird gemäß Stellungnahmen als erhaltenswert bezeichnet. Sie diene dem Lärmschutz und biete einen ästhetischen Sichtschutz zu vorhandener gewerblicher Nutzung. Im weiteren Verfahren wird mittels Schallschutzgutachten geprüft, ob Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sein werden. Welche Maßnahmen effektiv sein könnten und ob die Bestandsmauer hier gegebenenfalls eine funktionelle Rolle übernehmen kann, bleibt zu prüfen.

Eine übermäßige bauliche Dichte sei nicht zuletzt auch zugunsten der Natur zu vermeiden.

Ob die Durchschnittswerte zur baulichen Dichte gemäß FNP überschritten werden, wird im weiteren Verfahren eruiert. Ziel soll hierbei der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Zusammenspiel mit der Ortsverträglichkeit und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sein. Den Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wird im weiteren Verfahren nachgegangen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in die biotischen Gegebenheiten werden etwaige Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a Abs. 3 BauGB) ermittelt.

## **IV. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.10.2021 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren abzugeben. Die Beteiligungsunterlagen waren vom 11.10.2021 bis zum 12.11.2021 online als Download verfügbar. Es wurde um Stellungnahmen bis einschließlich zum 12.11.2021 gebeten.

Zusätzlich trafen Hinweise der bezirklichen Fachämter ein.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind der Anlage 3 zu entnehmen. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die gemachten Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Entwickelbarkeit aus dem FNP;
- Belange des Umweltschutzes;

- Immissionsschutz;
- Anwendung des Berliner Modells.

### **Entwickelbarkeit aus dem FNP**

Die Entwickelbarkeit der einzelnen Nutzungen (vor allem das Sondergebiet) aus dem FNP sei zu prüfen und die bauliche Dichte sei in Grenzen zu halten.

Die in der Begründung erwähnte erhöhte bauliche Dichte im WA1 wird konkretisiert, sorgfältig geprüft und gegebenenfalls städtebaulich begründet. Die Festsetzung eines Sondergebiets im Geltungsbereich begründet sich durch den vorhandenen, großflächigen Einzelhandel und den damit verbundenen Bestandsschutz. Die Wahrung des Entwicklungsgebot ist hier mit erfolgter Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen worden. Die Anwendung der Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP) werden bei der Planung der Baugebiete berücksichtigt.

### **Umweltschutz**

Es wurden Anmerkungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 hervorgebracht. Zur Gewährleistung des Umweltschutzes sollten Gutachten erstellt werden.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7 geprüft. Hierzu werden die im Rahmen der TÖB empfohlenen, sachbezogenen Gutachten erstellt. Ebenfalls werden die zuständigen Fachämter beteiligt. Ein Umweltbericht wird gem. § 2a Nr. 2 BauGB im Verlauf des Verfahrens erstellt und nach erfolgten Untersuchungsergebnissen ergänzt. Die naturschutzrechtlichen Belange werden für das weitere Verfahren in die Abwägung aufgenommen.

### **Immissionsschutz**

Der Lärmschutz sei mit den entsprechenden Nutzungen zu prüfen und zu gewährleisten. Es wird die Absicht, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, begrüßt.

Im weiteren Verfahren werden Lärmimmissionen durch Nutzung, Anlagen und Verkehr geprüft. Entsprechende Gutachten folgen und werden für die Bebauungsplanung bereitgestellt. Schutzbedürftige bauliche Nutzungen im Plangebiet und diesem anliegend werden dabei berücksichtigt. Konfliktpotentiale sollen im Vorfeld erkannt und ausgeräumt werden.



## **Anwendung des Berliner Modells**

Eine Aussage zur Anwendung des Berliner Modells sei der Begründung hinzuzufügen.

Die Anwendung des Berliner Modells wird im weiteren Verfahren geprüft. Derzeitig ist eine kooperative Baulandentwicklung nach Berliner Modell nicht absehbar. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans ist jedoch die Schaffung eines notwendigen Schulstandortes.

### **V. Fazit der Abwägungen**

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägungen der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen nicht zur Änderung des Planungszieles des Bebauungsplanes 10-38.

Es werden im Verlauf des weiteren Verfahrens Gutachten zur Analyse und Prognose der öffentlichen Belange in Auftrag gegeben, die in die Bebauungsplanung aufgenommen werden.

Die nachzuweisende Notwendigkeit und Alternativlosigkeit des avisierten Schulstandorts im Plangebiet werden im weiteren Verfahren erneut geprüft. Um der Zulässigkeit des Bebauungsplans Geltung zu verschaffen, werden weitere sozialräumliche Analysen und Prognosen der Bevölkerungsentwicklung herangezogen, um eine statistisch nachvollziehbare Begründung des geplanten Nutzungszwecks darzulegen. Ebenso wird nochmals geprüft, ob alternative landeseigene Flächen existieren und diese auf ihre Zwecktauglichkeit (Schule) geprüft. So weit erforderlich werden weitere Erläuterungen und Nachweise in der nächsten Stufe der Bearbeitung ergänzt und gemäß dem Planungsstand fortgeschrieben.

Das Stadtentwicklungsamt beauftragt die notwendigen Gutachten und Prüfungen und bereitet auf dieser Grundlage die Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

## **Bebauungsplan 10-38**

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Mit Veröffentlichung am 01.10.2021 in der Tagespresse wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplans 10-38 vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 07.10.2021 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt.

Folgende Einwender äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

- Lfd. Nr. 01: Bürger 1
- Lfd. Nr. 02: Bürger 2
- Lfd. Nr. 03: Bürger 3
- Lfd. Nr. 04: Bürger 4
- Lfd. Nr. 05: Bürger 5

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägung
1	Bürger 1 / 08.11.21	Verkehr	<p>Als Anwohner im Umfeld der geplanten Baumaßnahmen bitte ich bei um die Berücksichtigung der Verkehrssituation um die Anbindung an die B1/5 und Chemnitzer Str. Schon jetzt gestaltet sich die Ausfahrt aus der Lenbachstr. als Linksabbieger Richtung B1/5 äußerst schwierig. Der Rückstau baut sich zur Hauptverkehrszeit oft bis zur Achardstr./Lenbachstr. auf. Wie ist die Verkehrsanbindung der geplanten Ausbaufäche vorgesehen?</p>	<p><u>Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</u>  Der FNP stellt das Plangebiet als Baufläche dar. Im Verlauf des Verfahrens wird unter anderem ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschließung des Plangebiets im Hinblick auf zukünftig angestrebte Nutzungen, als auch die Auswirkungen auf die umliegenden Straßenzüge, inklusive der Chemnitzer Straße, analysieren wird. Derzeitig besteht noch kein Erschließungskonzept für das Plangebiet. Zukünftige Verkehrsflächen werden in Absprache mit dem zuständigen Fachamt geplant. Hierbei sollen gebietsverträgliche Lösungen gefunden werden um hochfrequentierte Straßenverbindungen nicht zu überlasten.</p>

2	Bürger 2 / 10.11.21	Neuer Wohnraum	<p>Bezahlbare Wohnungen sind knapp. Neubauten sind Teil der Lösung. Solange sich diese neuen Wohnungen auch junge Familien und Menschen mit geringerem Einkommen leisten können, ist das Projekt ein guter Weg. Auch, wenn die Besitzer der angrenzenden Einfamilienhäuser dann um die damit schwindende "Schöne Aussicht" trauern werden. Neue Wohnungen werden dringend gebraucht, aber "bitte nicht vor meiner Tür". Dieses Argument ist zu erwarten. Und es ist indiskutabel.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die allgemeine Zustimmung zur Planung zu Gunsten der Wohnraumschaffung wird zur Kenntnis genommen. Derzeitig ist der Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Ob und inwieweit sozialverträgliches Wohnen realisiert werden kann, bleibt im weiteren Verfahren zu prüfen.</p>
---	------------------------	-------------------	---	--

3	Bürger 3 / 10.11.21	Schallschutz	<p>Wir sind direkte Anlieger zum Gärtnerigelände an der Büllinger, Holbein und der Lehnbach Straße. Das Gärtnerigelände wird auf diesem Abschnitt komplett von einer Betonmauer abgeschirmt. Von der Büllinger bis zur Holbein Straße stehen zum Teil Teile der Mauer und deren Fußelemente auf unserem Grundstück, diese Füße liegen jetzt unter der Pflasterfläche. Wir betreiben hier seit 1990 einen Fachhandel für Schwimmbadanlagen, Saunen, Whirlpools usw. Hier kommt es montags bis sonnabends von 7.00 bis ca. 20.00 Uhr zu einem intensiven Betriebsablauf. Durch die vorhandene Mauer wären die „neuen“ Anwohner hier wirkungsvoll vor Lärm und anderen Beeinträchtigungen geschützt. Ein Rückbau dieser Mauer würde zu erheblichen Kosten führen da unser jetziger Lagerplatz geräumt und das gesamte Pflaster aufgenommen werden müsste, sowie anschließend wieder neu zu verlegen wäre. Bei der Holbeinstraße bitte ich Sie den jetzigen Zustand als Sackgasse zu belassen, hier treffen ähnliche Sachverhalte wie bereits geschildert auf. Gespräche mit Nachbarn</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren wird mittels Schallschutzgutachten geprüft, ob Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sein werden. Welche Maßnahmen effektiv sein könnten und ob die Bestandsmauer hier gegebenenfalls eine funktionelle Rolle übernehmen kann, bleibt zu prüfen. Die potentiellen Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sollen im gesamten Plangebiet frühzeitig erkannt und vermieden bzw. gelöst werden. Welche Rolle die Holbeinstraße bei der Erschließung des Plangebiets spielen kann, lässt sich nach einem Verkehrsgutachten feststellen.</p>
---	------------------------	--------------	---	---

			haben ebenfalls den Wunsch den jetzigen Zustand beizubehalten ergeben. Vor etlichen Jahren gab es von der Süba einen ähnlichen Bebauungsplan. Mit den zuständigen Planern wurden deshalb Gespräche und ein Vorort Termin durchgeführt, in deren Ergebnis die Holbein Straße nicht geöffnet werden sollte, die Mauer stehenbleiben sollte und von der Seite des neuen Baufeldes eine Begrünung vorgesehen war.	

4	Bürger 4 / 12.11.21	Naturschutz	<p>1. Flora und Fauna</p> <p>Das zu beplanende Gebiet ist zurzeit unbebaut. Es halten sich dort viele Tiere wie Füchse, Igel, Mäuse und Waschbären auf, die in den Ruinen, Bäumen und Sträuchern Unterschlupf finden. Außerdem wird das ehemalige große Gärtnereigebäude von unzähligen Fledermäusen bewohnt, die gerade in den Sommermonaten auch die umliegenden Gärten überfliegen. Dass durch eine Bebauung weiterer Lebensraum für die hier wildlebenden Tiere verloren geht, sollte bei der Beplanung des Gebiets und der späteren Bebauung Berücksichtigung finden.</p> <p>Insbesondere ist der Lebensraum der Wildtiere durch die extrem dichte Bebauung um die Schmetterlingswiesen in den letzten Jahren erheblich minimiert worden. Bei der Beplanung des Gebietes sollte darauf geachtet werden, dass viel Grünfläche erhalten bleibt und die Bebauung nicht zu dicht ist, so dass auch der Lebensraum der Wildtiere, wenigstens zum Teil, erhalten bleibt.</p>	<p><u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Aufgrund der nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes, die mit der Umsetzung der Planung verbunden ist, werden Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand im weiteren Verfahren ermittelt.</p> <p>Den Belangen des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wird im weiteren Verfahren nachgegangen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in die biologischen Gegebenheiten werden etwaige Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 1a Abs. 3 BauGB) ermittelt.</p>
---	------------------------	-------------	---	---

4.1	Bürger 4 / 12.11.21	Umweltschutz	<p>2. Klima</p> <p>Berlin ist extrem vom Klimawandel betroffen. Hitzewellen und wenige Niederschläge sind typisch für die Gegend.</p> <p>Die künftige Bebauung sollte den Einfluss des Klimawandels berücksichtigen. Insbesondere ist eine dichte Bebauung zu vermeiden, es sollten Bäume gepflanzt werden und Grünflächen eingepflanzt werden. Die Baumarten sollten nach ihrer Resilienz in Bezug auf die klimatischen Änderungen ausgewählt werden. Eine Versiegelung des Bodens durch zu viele Verkehrsflächen und Wege ist zu vermeiden, da hierdurch Hitze gestaut wird.</p> <p>Ein schlechtes Beispiel liefert das neu bebaute Wohngebiet an der Grünen Aue. Dort findet sich sehr viel versiegelter Boden. Bäume sind so gut wie gar nicht vorhanden. Eine lockere Bebauung würde zudem auch dem Charakter des Wohngebiets als Einfamilienhausgebiet entsprechen. Ferner sollten genügend Wasserretentionsflächen für Starkregenereignisse geschaffen werden.</p>	<p><u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren wird die klimatische Bedeutung des Gebiets geprüft. Neben einem Waldgutachten wird auch ein Gutachten zur Flora und Fauna und zur Regenwasserentwässerung erstellt. Die klimatische Bedeutung des Plangebiets wird bereits durch das Landschaftsschutzprogramm in der Begründung dargestellt. Da gemäß Umweltatlas die umliegende Siedlung als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nach Umsetzung ebenfalls als solches einzustufen ist. Durch die avisierte Nachverdichtung des Gebiets wird eine Versiegelung der Flächen unabdingbar sein. Der Versiegelungsgrad auf den Flächen wird unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange ermittelt werden. Derzeitig sind trotz Vegetation viele Flächen bereits versiegelt, was der ehemals gewerblichen Nutzung geschuldet ist. Ob und inwieweit die avisierten Maßnahmen nachteilige Auswirkungen auf das Klima haben, wird in einem Gutachten geprüft. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes insbesondere zu berücksichtigen.</p>
-----	------------------------	--------------	---	---



4.2	Bürger 4 / 12.11.21	Maß der baulichen Nutzung	<p>3. Wohngebäude und Gebietscharakter Es liegt im Sinne der Nachbarschaft den Gebietscharakter einer Einfamilienhaus- gegend aufrecht zu erhalten. In den letzten Jahren sind Grundstücke derart dicht bebaut worden, dass teilweise kein Garten mehr vorhanden ist.</p> <p>Außerdem ist off höher gebaut worden als die für die Gegend typischen 1- und 1,5- geschossigen Gebäude. Die vorhandenen Wohngebäude erscheinen völlig verloren neben diesen „Hochhäusern“. Solche hohen Gebäude entsprechen nicht dem Gebiets- charakter und sollten daher nicht im Planungsgebiet zugelassen werden.</p> <p>Außerdem sollte eine lockere Bebauung, die den umliegenden Grundstücken entspricht, geplant werden.</p>	<p><u>Der Belang wird berücksichtigt.</u></p> <p>Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt in der unmittelbaren Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB. Dabei bildet die maßgebliche Umgebungsbebauung hinsichtlich der Prüfkriterien überbaute Grundfläche, Höhe, Kubatur den Maßstab für geplante Bauvorhaben. Es ist zutreffend, dass sich seit den 90er Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB eine Entwicklung in den von Wohnen geprägten Siedlungsgebieten vollzogen hat, die zu einer bau- lichen Verdichtung führte. In der Regel sind mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 Nutzungsmaße gemäß FNP festgesetzt worden, die eine maßvolle Verdichtung mit 20 prozentiger Überbauung der Grundstücke mit den Hauptbaukörpern vorsehen, so dass eben gerade die Qualität der Siedlungsgebiete, die u.a. in der starken Durchgrünung bestehen, erhalten bleiben.</p> <p>Ein wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanung wird die Ermittlung des Maßes der Bebauung sein. Berücksichtigt wird dabei auch die Gebietscharakteristik der Umgebung. Ebenfalls wird der Bedarf an Wohnraum und der sparsame Umgang mit dem Boden</p>
-----	------------------------	---------------------------------	---	---

				<p>berücksichtigt. Das Ergebnis dieser Abwägung fließt in die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung einer Geschossflächen- und Grundflächenzahl. Die Gebäudetypologie der avisierten Schule wird sich funktionsbedingt von der umliegenden Wohnbebauung unterscheiden.</p>
--	--	--	--	---

4.3	Bürger 4 / 12.11.21	Verkehr	<p>4. Verkehr</p> <p>Die Verkehrssituation sollte bei der Planung der Anzahl der Wohnungen berücksichtigt werden. In den letzten Jahren ist der Zuzug nach Kaulsdorf Süd enorm gewesen. Gerade das Gebiet, in dem auch die zu beplanende Brache liegt, hat einen enormen Bevölkerungszuwachs erfahren. Stau auf der Chemnitzer Str. und der Köpenicker Str. ist an der Tagesordnung. Durch den Bau neuer Wohngebäude wird sich die Situation erheblich verschlechtern. Es sollte bedacht werden, viele neue Fahrradständer an den umliegenden Bushaltestellen zu schaffen. Gerade auch für die Schüler, die einen weiteren Schulweg haben, wäre das wichtig. Aber auch für Berufstätige, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit fahren. Die Lenbachstraße sollte verkehrsberuhigt werden, etwa mit Pollern, da sie schon jetzt als „Schnellstraße“ von vielen Autofahrern genutzt wird. Ferner ist mit der Bebauung der Brache damit zu rechnen, dass der Verkehr in den umliegenden kleinen Straßen zunehmen wird. Dies</p>	<p><u>Die Belange werden berücksichtigt.</u></p> <p>Die mit dem beabsichtigten Wohnungs- und Schulneubau steigende Verkehrsbelastung wird im Rahmen eines Gutachtens ermittelt. Zu Grunde gelegt wird hierbei das Maß der baulichen Nutzung. Für die Wohnbauflächen wird ein städtebaulicher Entwurf beziehungsweise eine GFZ eruiert, um daraus eine absehbare Anzahl von Wohneinheiten zu ermitteln. Die derzeitige Frequentierung der örtlichen Straßenverbindung Chemnitzer Straße wird für das Verkehrskonzept und die weiteren Planungen berücksichtigt. Eine etwaige erhöhte Verkehrsbelastung zu Stoßzeiten durch das Bringen und Abholen von Schülern wird geprüft und eine angemessene Ein- und Ausfahrtsituation der Schule soll in Rücksprache mit dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) geschaffen werden. Bislang geht das SGA von einer verkehrsträglichen Umsetzung entlang der Chemnitzer Straße aus. Der Bebauungsplan soll im weiteren Verfahren die Einordnung von PKW-Stellplatzflächen durch geeignete Festsetzungen auf dem Grundstück begünstigen. Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Anlagen für Verkehrsmittel ermittelt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nicht</p>
-----	------------------------	---------	---	---

		<p>wird mit einer entsprechenden Lärm-  lästigung und Abgasbelastung der Nachbar-  schaft einhergehen. Das betrifft sowohl die  Lenbach- als auch die Anton-von-Werner-,  die Büllinger- und die Honsfelder Str. Hier ist  zum einen darauf zu achten, genügend Park-  flächen auf der Brache zu schaffen, damit sich  die Parksituation in den umliegenden kleinen  Straßen nicht verschlechtert, zum anderen  sollte der Ausbau der öffentlichen Verkehrs-  mittel vorangetrieben werden, um den Auto-  verkehr einzudämmen. Damit würde auch die  Lärmelastigung sowie die Abgasbelastung  minimiert werden.</p> <p>Die Eindämmung des Autoverkehrs ist  essentiell auch gerade im Hinblick auf den  Klimawandel.</p> <p>Ein großes Problem werden die sogenannten  „Elterntaxis“ im Zusammenhang mit der  geplanten Schule sein.</p> <p>Beobachtet werden kann eine solche  katastrophale Verkehrssituation eindrücklich  an der Fuchsberg-Grundschule.</p>	<p>Gegenstand der Festsetzungen. Die Verkehrsinfra-  struktur wird durch die zuständigen Fachämter und den  Eigentümerinnen und Eigentümern abgestimmt.  Eine zeitliche Einflussnahme auf den Ausbau und der  Frequentierung des ÖPNV lässt sich nicht durch den  Bebauungsplan erwirken.</p>
--	--	---	---

			<p>Dort stauen sich die Autos am Morgen, wenn die Eltern ihre Kinder zur Schule fahren und absetzen wollen. Gerade für die umliegenden Anwohner ist das mit einer enormen Geräuschkulisse durch das ständige An- und Abfahren und einer hohen Abgasbelastung verbunden. In Bezug auf die geplante Schule auf der Brache sollte hier eine zufriedenstellende Lösung erarbeitet werden.</p>	
--	--	--	---	--

4.4	Bürger 4 / 12.11.21	Verkehr	<p>5. Sackgasse - Holbeinstraße</p> <p>Die Holbeinstraße als Sackgasse sollte erhalten werden. Dies entspricht dem Willen der Nachbarschaft. Es handelt sich um eine sehr schmale Straße, in die größere Fahrzeuge wie die Müllabfuhr nur mit Mühe einfahren können.</p> <p>Eine Verlängerung der Sackgasse wäre nur als einspurige Straße möglich und auch nur dann, wenn keine Autos mehr am Rand abgestellt würden. Außerdem befindet sich am hinteren Ende der Sackgasse zur Mitte hin eine geschützte Linde, die gefällt werden müsste, sollte die Straße verlängert werden. Der Wunsch der Anwohnerschaft, weiter in einer ruhigen Sackgasse wohnen zu können, sollte berücksichtigt werden. Mit der Verlängerung der Anton-von-Werner-Str. und Ausfahrten auf die Lenbach- und die Chemnitzer Straße sollte das Planungsgebiet sehr gut erschlossen sein. Wünschenswert wäre, das Planungsgebiet so zu bebauen, dass die anliegenden Grundstücke an Grundstücke grenzen und nicht an</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erschließung des beabsichtigten Wohngebiets wird mittels Verkehrsgutachten und in Absprache mit dem zuständigen Fachamt entworfen. Die Öffnung und Nutzung der Holbeinstraße als Erschließungsweg für das Plangebiet wird geprüft und kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.</p>
-----	------------------------	---------	---	--

			<p>eine Straße. Das betrifft vor allem die Grundstücke Lenbachstr. 70 und 70a, Holbeinstr. 13 und 13A, Holbeinstr. 10 und Büllinger Str. 2. Wünschenswert wäre außerdem der Erhalt der Mauer. Die Mauer ist auf der Seite meiner Grundstücke Nr. 13 und 13A wunderschön bewachsen und bietet mit ihrem Bewuchs Lebensraum für viele Vögel, die im Frühjahr in den Blättern und Ästen des wilden Weins und Efeus brüten sowie für viele Insekten. Erstrebenswert wäre, einen solchen Bewuchs auch von der Seite des Planungsgebiets zu verwirklichen.</p>	
4.5	Bürger 4 / 12.11.21	Abwägung	<p>Die getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung Berücksichtigung finden, sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>	<p><u>Dem Belang wird gefolgt.</u>  Alle gemachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden, soweit deren Inhalt relevant für das Bebauungsplanverfahrens ist, in der Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander berücksichtigt.</p>

5	Bürger 5 / 08.11.21	Widerspruch	<p>Wir widersprechen ausdrücklich der vorgesehenen Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auf einem Teilbereich des Grundstücks unserer Mandantin. Die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandorts kann bereits deshalb nicht getroffen werden, da der Bezirk bislang keinen Nachweis über den vorhandenen Schulbedarf vorgelegt hat (vgl. 1.). Darüber hinaus kommt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche unter Inanspruchnahme des Privatgrundstücks nicht in Betracht, da unsere Mandantin hierdurch in ihren Eigentümerrechten unverhältnismäßig eingeschränkt wird, insoweit sie ihr Grundstück nicht mehr als Bauland nutzen kann; der Bezirk hat vielmehr vorrangig auf alternative öffentliche Flächen zurückzugreifen (vgl. 2.).</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Es ist richtig, dass für die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auf einem privaten Grundstück ein detaillierter Nachweis des Bedarfes und der Verhältnismäßigkeit der Maßnahme erforderlich ist. Es wurde ein aktueller prognostischer Bedarf an Bildungseinrichtungen, der Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens 10-38 zugrunde gelegt. Der Bevölkerungsprognose 2020 - 2030 Marzahn-Hellersdorf und dem Monitoring zur schulischen Infrastruktur 2019 zufolge, besteht ein erkennbares infrastrukturelles Defizit an dem Standort in der Chemnitzer Straße. Das Defizit ergibt sich aus der mangelnden Versorgung mit schulischer Infrastruktur, den kapazitiven Engpässe bestehender Schulen und des lückenhaften Schulnetzes in Kaulsdorf sowie insbesondere dem Mangel an geeigneten kommunalen Flächen sowie dem weiteren prognostizierten Wachstum der innerbezirklichen Bevölkerung. Das Defizit wird im weiteren Verfahren detailliert zu begründen sein.</p> <p>Betroffen von dem avisierten Gemeinbedarfszweck ist eine etwa 2 ha große Teilfläche der in privatem Eigentum befindlichen Flächen. Für die restliche Fläche</p>
---	------------------------	-------------	--	---



				<p>von ca. 3 ha ist weiterhin die Festsetzung von Wohnbauflächen beabsichtigt.</p> <p>Der rechnerische Nachweis über den Schulbedarf wird im Verlauf des Verfahrens weiter geprüft und ergänzt.</p>
--	--	--	--	---

5.1	Bürger 5 / 08.11.21	Schulbedarf	<p>1. Abwägung erfordert Nachweis des Schulbedarfs</p> <p>Die vorgesehene Festsetzung eines Schulstandorts ist abwägungsfehlerhaft, da der Bezirk bislang keine Bedarfsprognose über den Schulbedarf angestellt und veröffentlicht hat.</p> <p>Der Bezirk kann für den Teilbereich des Grundstücks unserer Mandantin nur dann eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festsetzen, wenn er die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abgewogen hat. Mit Blick auf die öffentlichen Belange der Sicherstellung der Schulversorgung hat der Bezirk insbesondere den konkreten Schulbedarf im Bezirk nachzuweisen.</p> <p>Das Gebot gerechter Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Es ist eine Bedarfsanalyse vorhanden, welche in der Begründung zur Planungszieländerung erläutert wurde. (BA-Beschluss 1029/V: Zu finden auf der Internetseite der BVV - Marzahn-Hellersdorf unter Drucksachen - Drucksache Nummer 2093/VIII</p> <p><a href="https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/">https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/</a> oder <a href="https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/v020.asp?VOLFDNR=8957">https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/v020.asp?VOLFDNR=8957</a></p> <p>[online] letzter Zugriff 13.01.2023)</p> <p>Gemäß einer Analyse der schulischen Infrastruktur durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2019) und einer Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) für den Zeitraum von 2018 bis 2030 ist ein sich verstärkendes Defizit in der schulischen Infrastruktur zu erwarten:</p> <p>Die aktuelle Bevölkerungsprognose der SenSBW zeigt einen positiven Wachstumstrend bis zum Jahr 2030. Besonders die Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen ist von einem übermäßigen Wachstum betroffen. Es ist davon auszugehen, dass gegenüber</p>
-----	------------------------	-------------	--	--

		<p>werden muss. Es ist zudem verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Das Abwägungsgebot ist hingegen nicht verletzt, wenn sich der Plangeber in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet.</p> <p>Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. Dezember 1969 - IV C 105.66, VerwRSpr 1970, 571 (576).</p> <p>Im Rahmen der Abwägungsentscheidung über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche hat der Bezirk zunächst die betroffenen öffentlichen Belange fehlerfrei zu ermitteln und zu bewerten. Dabei hat der Bezirk mit den ihm zur Verfügung stehenden Instrumenten der Schulentwicklungsplanung und des Monitoring-Verfahrens eine Prognose über</p>	<p>dem Vergleichsjahr 2018 die grundschulrelevante Altersgruppe in Marzahn-Hellersdorf bis 2030 um 11 % wachsen wird. Bei gleichzeitiger Steigerung der bezirklichen Einwohnerzahl um 7 % ist dies ein überproportional großes Wachstum. Erwartet werden können somit rund 800 Grundschulkinder, mehr als bisher für das Jahr 2030 angenommen. Dies ist ein Äquivalent von zwei Grundschulen. Da für die Altersgruppe der Kindergartenkinder ebenfalls ein Wachstum bis 2029 erwartet wird, ist von einer Verstärkung der hohen Schülerzahlen auszugehen. Bei einer Kapazität der vorhandenen Grundschulen von ca. 98 Zügen fehlen, ausgehend von der Prognose, rechnerisch 17 - 18 Züge im Bezirk. Maßnahmen wie Standorterweiterungen oder Neubau sind im Umfang von 12 Zügen vorgesehen. Aus dieser Prognose lässt sich also ein rechnerisches Defizit von fünf bis sechs Zügen, also etwa zwei Grundschulen ableiten.</p> <p>Aus dem Monitoring 2019 zur schulischen Infrastruktur geht ebenfalls die Prognose einer defizitären Schulplatzsituation im Bezirk hervor. Die prognostizierte Versorgung, auf die Basis der Prognoseräume übertragen, stellt sich wie folgt dar:</p>
--	--	---	---

		<p>den bestehenden Bedarf an Schulplätzen zu erstellen. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie stellt in dem Schulentwicklungsplan für das Land Berlin den gegenwärtigen und künftigen Schulbedarf dar, aus dem Handlungsaufträge für die Bezirke folgen, um schulorganisatorische oder bauliche Maßnahmen umzusetzen. Der Schulentwicklungsplan wird ergänzt durch ein jährliches Monitoring-Verfahren, welches das formalisierte und langwierige Verfahren der Erstellung des Schulentwicklungsplans der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie nach § 105 Abs. 3 und § 109 Abs. 3 Schulgesetz Berlin ergänzen soll. Hierbei dienen die Bevölkerungszahl und -prognose sowie lokale Wohnungsbaupotenziale als Grundlage für die Bedarfsermittlung. Vgl. zu allem Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Leitfadens zur Schulnetz- und Standortplanung allgemeinbildender und öffentlicher Schulen, Stand: April 2016, Seiten 1 ff.</p>	<p>Marzahn: ausreichend Schulplätze,  Hellersdorf: Defizit 3,5 Züge,  Biesdorf: Defizit 4,0 Züge,  Mahlsdorf/Kaulsdorf: Defizit 3,6 Züge.</p> <p>Vorgesehene Kapazitätserweiterungen im bezirklichen Schulsektor wurden hierbei berücksichtigt. Der bestehende Vorhaltestandort in der Haltonaer Straße reicht nicht aus, um den Bedarf der Umgebung zu decken.</p> <p>Bei einer steigenden Nachfrageentwicklung wird von einer Strukturquote von 90 % ausgegangen, um langfristig alle Schüler/innen im Bezirk zu versorgen. Mit bisher vorgesehenen Maßnahmen wird bei einer Strukturquote von 83% für die Sekundarschule ein Defizit von 6 Zügen, für das Gymnasium von 2 Zügen prognostiziert. Das entspricht wie bei Grundschule 90 % Versorgung in öffentlichen Schulen. Es müssen mindestens zwei zusätzliche Schulstandorte entwickelt werden. Dafür wird jeweils eine Fläche von mindestens 2,0 ha benötigt.</p> <p>Insbesondere für den Ortsteil Kaulsdorf sind kommunale Flächen in ausreichender Größe und geeigneter Lage nicht verfügbar.</p>
--	--	--	---

		<p>Die Prognoseentscheidung ist gerichtlich daraufhin überprüfbar, ob diese unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnis-mittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise erarbeitet worden ist. Vgl. Oberverwal-tungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. März 1995 - 2 A 4.94, LKV 1996, 27; Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 5. September 1986 - 2 A 1.85, BRS 46 Nr. 27, Seite 62.</p> <p>An dieser erforderlichen Prognose fehlt es hier: Bisher hat der Bezirk keinen Nachweis über den konkreten Schulbedarf im Schul-bezirk vorgelegt, so dass davon auszugehen ist, dass die Ausweisung eines Schulstandorts auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht erfolgen kann. Darüber hinaus lässt sich den bei Google Maps verfügbaren Luftbildern entnehmen, dass in der weiteren Umgebung des Grundstücks unserer Mandantin bereits eine Vielzahl von Schulen vorhanden ist. Angesichts der Anzahl bereits vorhandener</p>	<p>Dabei stellt die ungünstige Standortstruktur des Schulnetzes in Kaulsdorf keine flächendeckende Versorgung im Grundschulbereich bereit. Langfristig sollen die Entzerrung und Entlastung der überstrapazierten Bestandseinrichtungen angestrebt werden.</p> <p>In der „weiteren Umgebung“ der betroffenen Fläche befinden sich innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf tatsächlich mehrere Schulen, wie sich auf Google-Maps erkennen lässt. Die Schulen dienen der Bedarfs-deckung des gesamten Bezirks an sozialer Infrastrukt-ur (siehe hierzu auch den Internetauftritt „Soziale Infra-struktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/2030“, Quelle: [online] <a href="https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanun-g/artikel.355496.php">https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanun-g/artikel.355496.php</a>). Die Bedarfsdeckung wird derzeit als defizitär eingestuft, da die Schülersitua-tionen in den Bestandsschulen ausgereizt ist und somit ausgelastet sind. In Kaulsdorf besteht laut Schulmoni-toring 2019 derzeit ein Defizit von 0,5 Zügen. In Bies-dorf (Teil des Einschulungsbereichs) sind es bereits 2,6</p>
--	--	---	---

			<p>Schulen in der Umgebung ist ein weiterer Schulbedarf in diesem Bezirk nicht erkennbar.</p>	<p>Züge, die fehlen. Daher besteht die Notwendigkeit zum Ausbau des Schulnetzes.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wies auf die defizitäre Schulversorgungssituation des Bezirks hin und stimmte der Planung der avisierten Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans zu. Das bezirkliche Schul- und Sportamt befürwortet die Planungszieländerung bzgl. der Nutzung und der damit verbundenen Ausgestaltung des Schulnetzes.</p> <p>Derzeitig ist eine Aktualisierung der Bevölkerungsentwicklung seitens der Senatsverwaltung für dieses Jahr (2022) geplant. Eine Aktualisierung des SIKo (Konzept für die soziale Infrastruktur) ist für das kommende Jahr (2023) angesetzt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine bezirkliche Bedarfsprognose über den Schulbedarf erstellt werden. Mittels dieser soll überprüfbar gemacht werden, ob die Prognose in angemessener und methodisch einwandfreier Weise erarbeitet worden ist. So soll die Notwendigkeit für eine Schule an diesem Standort weiterhin den Belangen des Eigentümers gegenübergestellt werden und untereinander abgewogen werden. Die bauliche Nutzbarkeit der betref-</p>
--	--	--	---	--

				<p>fenen Teilfläche (Gemeinbedarfsfläche) wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt, wodurch das Eigentumsrecht (Art. 14 GG) belastet wird. Im weiteren Verfahren soll eine gewissenhafte und nachvollziehbare in sich schlüssige Abwägung erfolgen. Mittels dieser muss die Erforderlichkeit des Schulstandortes nachgewiesen werden, um einen Einschnitt in die Nutzungsrechte des Eigentümers unter Berücksichtigung der privaten Belange zu begründen.</p>
--	--	--	--	---

5.2	Bürger 5 / 08.11.21	Abwägung	<p>2. Hohe Anforderungen an die Abwägung bei Beschränkung des Eigentums</p> <p>Darüber hinaus ist die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auch deshalb abwägungsfehlerhaft, da sie unsere Mandantin in ihren Eigentümerrechten unverhältnismäßig beschneidet. Bei der mit einer solchen bauplanerischen Festsetzung verbundenen Inanspruchnahme von Privateigentum sind an die planerische Abwägung besonders hohe Anforderungen zu stellen. Wir gehen nach dem jetzigen Stand nicht davon aus, dass der Bezirk diesen Anforderungen gerecht wird.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind alle betroffenen und schutzwürdigen privaten Interessen, insbesondere soweit sie sich auch aus dem Eigentum herleiten lassen, zu berücksichtigen.</p> <p>Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 21. Februar 1991 - 4 NB 16/90, NVwZ 1991, 873 (873).</p>	<p><u>Berücksichtigung.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren soll der Mangel an landeseigenen Alternativflächen nachvollziehbar dargelegt werden. Die Inanspruchnahme privater Grundstücke kommt nur in Betracht, wenn sich gemeindliche Grundstücke nicht zur Zweckerreichung eignen (BVerwG, NVwZ 2002, 1506). Zwar hat sich bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung das Fehlen adäquater landeseigner Flächen abgezeichnet, jedoch werden im weiteren Verlauf die vorhandenen kommunalen Flächen in der Bezirksregion auf eine zweckmäßige Nutzung erneut geprüft werden. So soll eine gerechte planerische Abwägung im weiteren Verfahren sichergestellt werden.</p> <p>Die Abwägung privater und öffentlicher Belange wird im Verlauf des weiteren Verfahrens stetig durchgeführt. Die Privatnützigkeit der Grundstücke wird nicht vollständig ausgeschlossen. Im derzeitigen Stand des Verfahrens werden etwa drei Hektar des Bebauungsplangebiets für den Wohnungsbau vorgesehen. Die Bezeichnung der Flächen als Bauland muss hier allerdings genauer betrachtet werden, da es sich im Hinblick auf die Rechtsprechung um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Die ruinösen</p>
-----	------------------------	----------	--	---



		<p>Die einem Grundstückseigentümer zustehende und verfassungsrechtlich in Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützte Rechtsposition stellt einen in die planerische Abwägung einzustellenden Belang dar, der nur mit sachgerechten Erwägungen zurückgestellt werden darf.</p> <p>Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26. August 1993 - 4 C 24/91, NVwZ 1994, 275 (277).</p> <p>Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit ausschließen. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 31. August 2000 - 4 CN 6.99, ZfBR 2001, 126 (128); Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. März 1995 - 2 A 4/ 94, LKV 1996, 27 (29); Urteil vom 16. April 2010 - 2 A 20.08, BeckRS 2010, 49231. Mit Blick auf die Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist die Belastung so gering wie möglich</p>	<p>Bestandgebäude besitzen keine ortsprägende Wirkung. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich also derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Schaffung einer „Baulandqualität“ der Flächen würde mit der Festsetzung eines Wohngebiets im Bebauungsplan erfolgen. Des Weiteren gehen die Berliner Forsten davon aus, dass es sich in Teilbereichen des Geltungsbereichs um Waldflächen handeln könnte. Hierzu muss ein Gutachten erstellt werden, um die „Baulandqualität“ der Flächen zu prüfen.</p>
--	--	---	--

		<p>zu halten, und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich zu erhalten.</p> <p>Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01, NVwZ 2003, 727 (728). Hieraus ergibt sich, dass der Bezirk zum einen vorrangig zu prüfen hat, ob statt des Grundstücks unserer Mandantin andere, im öffentlichen Eigentum stehende Flächen zur Verfügung stehen, um die beabsichtigte Festsetzung umzusetzen (vgl. a). Zum anderen hat der Bezirk im Rahmen der planerischen Abwägung hier besonders zu berücksichtigen, dass das für die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche vorgesehene Grundstück unserer Mandantin Baulandqualität besitzt (vgl. b). Beiden Anforderungen wird der Bezirk bislang nicht gerecht:</p>	
--	--	--	--

5.2 a	Bürger 5 / 08.11.21	Alternativ- flächen	<p>a) Die Inanspruchnahme eines Privatgrundstücks für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche kommt nach der Rechtsprechung nur unter engen Voraussetzungen in Betracht. Vor der Inanspruchnahme eines Privatgrundstücks für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche hat der Bezirk zu prüfen, ob die mit der Festsetzung verfolgten öffentlichen Zwecke auch auf im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen erfüllt werden können. Somit ist die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten für den Gemeinbedarf abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Flächen der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.</p> <p>Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01, NVwZ 2002, 1506 (1507);          Beschluss vom 14. Juni 2007 - 4 BN 21.07, BeckRS 2007, 24706; Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Februar 2014 - 3 S 207.13, BeckRS 2014, 48949;          Söfker, in:          Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger,</p>	<p><u>Dem Belang wurde bereits und wird weiterhin gefolgt.</u></p> <p>Im Hinblick auf die ungedeckte Nachfrage der sozialen Wohnfolgebedarfe ist diese Gemeinbedarfsfläche zu sichern. Das Wachstum der Bevölkerung Berlins drängt auf die Schaffung neuer Wohnräume. Mit einer prognostizierten Nachverdichtung über das Jahr 2030 hinaus, sowohl in den Großsiedlungen (Aufstockungen, Überbauung von Stellplätzen), als auch in den Siedlungsgebieten (Grundstücksteilungen, Aufstockung), müssen zusätzliche Flächen zur infrastrukturellen Versorgung verfügbar gemacht werden. Aus der prognostizierten Verstetigung der hohen Schülerzahlen lässt sich ein langfristiges Bedarfswachstum in der sozialen Infrastruktur deduzieren. Es handelt sich somit nicht um kurzfristig auftretende Spitzenbedarfe, für die temporäre Lösungen ausreichend wären. Alternative landeseigene Flächenreserven in ausreichender Größe für den Schulbau sind im Bezirk nicht vorhanden. Auch wenn es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-38 um private Flächen handelt, soll mit dem Verfahren die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für etwa 2 ha auf Grund der dringend erforderlichen Schaffung von Schulplätzen erfolgen. Für die verbleibende Fläche von</p>
----------	------------------------	------------------------	---	---

		<p>BauGB, Stand: Mai 2021, § 1 Rn. 207, § 9 Rn. 59.</p> <p>Dies bedeutet, dass der Bezirk hier vorrangig zu ermitteln hat, ob für die beabsichtigte Festsetzung des Schulstandorts gleich geeignete öffentliche Flächen zur Verfügung stehen, bevor er für die Festsetzung das Grundstück unserer Mandantin in Anspruch nimmt. Er hat mithin substantielle Erwägungen zu möglichen Alternativstandorten für die geplante Schule anzustellen. Nach den bei Google Maps abrufbaren Luftbildern befinden sich in der Umgebung des Grundstücks unserer Mandantin weitere unbebaute Flächen, so etwa westlich des Grundstücks an der Köpenicker Straße/Ecke Mohrenfalterstraße direkt angrenzend an die Grundschule am Fuchsberg sowie nordöstlich des Grundstücks entlang der Straße Am Niederfeld. Für die unbebaute Fläche an der Köpenicker Straße/Ecke Mohrenfalterstraße setzt der Bebauungsplan XXI-32c sogar Anlagen für sportliche Zwecke fest; es handelt sich demnach bereits um eine für öffentliche Zwecke</p>	<p>etwa 4 ha soll weiterhin die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen.</p> <p>In der Bezirksregion Kaulsdorf sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine adäquaten landeseigenen Flächen vorhanden, um das prognostizierte Defizit ausgleichen zu können. Die Äußerung bezüglich der Bestimmung von Alternativflächen via „Google“ sind kritisch zu bewerten. Es kann keinen Aufschluss über Alternativflächen über „Google-Maps-Bilder“ geben, da diese Bilder keinen Hinweis über die tatsächliche Nutzung der Flächen bzw. deren Zwecktauglichkeit geben. Auch sind die Bilder oftmals nicht aktuell. Das erwähnte Grundstück an der Köpenicker Straße/ Mohrenfalterstraße ist größtenteils mit einer Sportanlage belegt. Die Sportanlage dient zur langfristigen Deckung des Bedarfs des gesamten Bezirks. Die nördlich anliegende Teilfläche wird für zusätzliche modulare Ergänzungsbauten der Grundschule am Fuchsberg genutzt. Der Bedarf in der Bezirksregion wird mit den Ergänzungsbauten der Grundschule am Fuchsberg nicht abgedeckt. Ebenso wird der bezirksweite Bedarf an Sportflächen derzeit langfristig nicht gedeckt. Die Fläche in der Straße „Am Niederfeld“ befindet sich im Privateigentum. Dort ist bereits eine Wohnbebauung</p>
--	--	--	--

		<p>festgesetzte Fläche, auch wenn diese ausweislich der Luftbilder nicht ihrer Festsetzung entsprechend genutzt wird. Wir gehen daher davon aus, dass jedenfalls diese Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand steht, so dass der Bezirk vorrangig zu der Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantin zu ermitteln hat, ob die beabsichtigte Schulstandortfestsetzung auf dieser Fläche oder anderen in der Umgebung vorhandenen öffentlichen Flächen verwirklicht werden kann. In Anbetracht der vorhandenen unbebauten Flächen in der Umgebung kann die Festsetzung eines Schulstandorts auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht das Ergebnis einer gerechten planerischen Abwägung sein.</p>	<p>im Entstehen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung, im Jahr 2017 war das Erfordernis eines zusätzlichen Schulstandortes in dieser Region auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose nicht absehbar. Die Fläche entlang der Straße „Am Niederfeld“ von ungefähr 1,4 ha hätte darüber hinaus nicht zur Deckung des Gemeinbedarfs an Schulzügen ausgereicht. Östlich dieser Fläche beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Berliner Balkon“. Zur Prüfung landeseigener Alternativflächen werden Bebauungspläne, Fachämterauskünfte sowie deren ggf. vorhandene Ermittlungen und Erkenntnisse und Flächeninformationssysteme herangezogen. Die Bezirksregion wird dennoch weiterhin auf potenzielle Alternativstandort geprüft.</p>
--	--	---	--

5.2 b	Bürger 5 / 08.11.21	Bauplanungs- rechtliche Beurteilung	<p>b) Darüber hinaus hat der Bezirk im Rahmen der planerischen Abwägung maßgeblich zu berücksichtigen, dass das für die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche beabsichtigte Grundstück unserer Mandantin <b>Baulandqualität</b> besitzt und der Eingriff in ihre Eigentümerrechte bei der Überplanung mit einer Fläche für den Gemeinbedarf besonders schwer wiegt. Eine solche Festsetzung ist abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde verkennt, dass das in Anspruch genommene Privatgrundstück aufgrund seiner bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB Baulandqualität besitzt. Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 8. Februar 2011 - 15 N 09.1091, BeckRS 2011, 30622 für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule; vgl. ebenso Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 31. August 1989 - 3 N 954/85, BeckRS 1989, 113186; Oberverwaltungsgericht Magdeburg, Urteil vom 14. Oktober 2010 - 2 K 91/09, BeckRS 2010, 55863</p>	<p><u>Der Belang des Eigentümerrechts wird berücksichtigt und in die Abwägung gestellt. Dem Hinweis der „Baulandqualität“ wird aber nicht gefolgt.</u></p> <p>Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der betroffenen Flächen nach § 34 Abs. 1 BauGB bezieht sich auf einen positiven Vorbescheid aus dem Jahre 2007. Dieser hat keine Rechtswirkung mehr. 2007 erfolgte eine positive planungsrechtliche Stellungnahme im Rahmen eines Vorbescheides. Das Verwaltungshandeln wurde überprüft und die Einschätzung korrigiert unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung. Planungsrechtlich beurteilt sich das Plangebiet nach § 35 BauGB. Ebenfalls widerspricht das damals angefragte Bauvorhaben den aktuellen Zielstellungen des Bebauungsplans 10-38.</p> <p>Maßstabsbildend sind sowohl hinsichtlich des Vorliegens eines Bebauungszusammenhangs als auch hinsichtlich des Vorhandenseins eines Ortsteils allein die tatsächlichen Gegebenheiten, nämlich, ob eine aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung tatsächlich vorliegt, bzw. ob eine Siedlungsstruktur als städtebauliche Funktionseinheit in Erscheinung tritt und die Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwick-</p>
----------	------------------------	---	--	--

		<p>jeweils zur Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Diesen Maßstab zugrunde gelegt, hat der Bezirk auch hier bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche zu beachten, dass das Grundstück unserer Mandantin nach geltendem Planungsrecht baulichen Nutzungsmöglichkeiten zugänglich ist, die durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche erheblich eingeschränkt werden.</p> <p>Derzeit bemisst sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Grundstück unserer Mandantin nach § 34 BauGB und somit danach, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der prägenden näheren Umgebung einfügt. Denn das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und nimmt - trotz der großen Freiflächen - am Bebauungszusammenhang teil.</p> <p>Zu dieser Einschätzung ist auch die Bauaufsicht gekommen und hat die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf dem Grundstück unserer Mandantin im Vorbe-</p>	<p>lung bilden kann. Nach derzeitigem Kenntnisstand und in Bezugnahme auf die Rechtsprechung und -kommentierung, ist davon auszugehen, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets derzeitig nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der Größe der Brachfläche und der unverbundenen, gewerblichen Bestandsbebauung auf der Brachfläche wird der Bebauungszusammenhang unterbrochen. Für den Bebauungszusammenhang entfalten nur solche Gebäude eine prägende Wirkung, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (in diesem Fall das Gewächshaus) stellen grundsätzlich keine Bebauung im Zusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB dar. Es stellt sich keine zwanglose Fortsetzung der umliegenden Bebauung auf dem Plangebiet dar. Es handelt sich folglich bei dem Plangebiet nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.</p> <p>Des Weiteren sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine Wohnnutzung auf einem Großteil der Flächen vor. Eine Festsetzung des Bebauungsplans würde durch die Schaffung von Baurecht den Eigentümer bei einer Baulandentwicklung begünstigen. Ein Anspruch auf</p>
--	--	--	--

		<p>scheid vom 10. Januar 2009 als genehmigungsfähig nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Vgl. Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Vorbescheid Nr. 2007/1621 vom 10. Januar 2009, Seite 2: „Die Zulässigkeit eines Vorhabens i.S.d. § 29 BauGB beurteilt sich hinsichtlich nach Art und Maß baulicher Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. [„.]</p> <p>Planungsrechtlich ist das beantragte Bauvorhaben hinsichtlich der gestellten Einzelfrage auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB genehmigungsfähig." Auf dem Grundstück sind demnach derzeit solche baulichen Nutzungen genehmigungsfähig, die bereits in der prägenden näheren Umgebung vorhanden sind und sich daher in deren Eigenart einfügen. Zur näheren Umgebung des Grundstücks unserer Mandantin gehört jedenfalls die Bebauung im selben Straßengeviert, das durch die Chemnitzer Straße, die Anton-von-Werner-Straße, die Büllinger Straße, die Honsfelder Straße und die Lenbachstraße</p>	<p>Erteilung der Baugenehmigung besteht gegebenenfalls auch nach § 35 BauGB, sofern keine öffentlichen Belange (z.B. Naturschutz) oder die Grundzüge der Bebauungsplanung dem entgegenstehen. Dies müsste nachweislich gewährleistet sein. Die Beschneidung der Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers wurde nicht verkannt und bildet neben dem notwendigen Schulbedarf die Grundlage dieser als auch folgender Abwägungen. Die Einschränkungen der Nutzungsrechte des Eigentümers an diesem Standort resultieren aus dem notwendigen Bedarf an Schulen in dieser Bezirksregion. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Einschränkung verhältnismäßig ist.</p>
--	--	--	--



		<p>begrenzt wird. Insoweit sich in der beschriebenen Umgebung bereits vorwiegend Wohngebäude befinden, ist derzeit auch auf dem Grundstück unserer Mandantin Wohnnutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig, wie sie unsere Mandantin anstrebt. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf einem großen Teil des Grundstücks würde unsere Mandantin in diesen Nutzungsmöglichkeiten beschnitten. Insoweit der Bezirk dies bislang offensichtlich verkannt hat, ist die beabsichtigte Festsetzung des Schulstandorts auf dem Grundstück unserer Mandantin abwägungsfehlerhaft.</p>	
--	--	--	--

5.2 c	Bürger 5 / 08.11.21	Standortvergl eich	<p>c) Festzuhalten ist, dass die Schulstandortausweisung auf dem Grundstück unserer Mandantin nicht in Betracht kommt, da diese Festsetzung unsere Mandantin unverhältnismäßig in ihren Eigentumsrechten beschneidet. Denn der Bezirk hat vor Inanspruchnahme des Privatgrundstücks unserer Mandantin für die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche auf vorhandene Flächen der öffentlichen Hand zurückzugreifen.</p> <p>Zudem hat der Bezirk bei der Inanspruchnahme des Grundstücks unserer Mandantin zu berücksichtigen, dass dieses Baulandqualität besitzt und unsere Mandantin durch die bauplanerische Festsetzung in ihren baulichen Nutzungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt wird.</p>	<p><u>Berücksichtigung</u></p> <p>Alternativstandorte werden im weiteren Verfahren eingehend geprüft.</p> <p>Ein gründlicher Standortvergleich wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit Fachämtern erfolgen.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine zwecktaugliche Alternativfläche nicht gegeben.</p>
----------	------------------------	-----------------------	--	--

5.3	Bürger 5 / 08.11.21	Abwägung	<p><b>3. Gesamtergebnis</b></p> <p>Nach alledem ist der beabsichtigten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auf einem nicht unerheblichen Teil des Grundstücks unserer Mandantin zu widersprechen. Eine solche Festsetzung kann bereits nicht getroffen werden, da der Bezirk bislang keinen Nachweis für einen konkreten Schulbedarf in diesem Schulbezirk vorgelegt hat. Zudem stehen dem Bezirk in der Umgebung des Grundstücks unserer Mandantin weitere unbebaute Flächen zur Verfügung, die er vorrangig in Anspruch nehmen muss. Weiterhin wird unsere Mandantin durch die Schulstandortausweisung in ihren baulichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt, so dass die Festsetzung des Schulstandorts unter Inanspruchnahme des Privatgrundstücks insoweit abwägungsfehlerhaft ist.</p> <p>Dabei ist hier abschließend zu berücksichtigen, dass die Gesellschafter unserer Mandantin die Nachfahren von nach Israel emigrierten Deutschen jüdischen Glaubens</p>	<p><u>Belang wird teilweise berücksichtigt. Dem Interesse an einer Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt wird im weiteren Verfahren gefolgt.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren wird der Nachweis des Schulbedarfs für den Standort der ehemaligen Gärtnerei Golm erbracht. Ebenso wird ein Vergleich von Alternativstandorten angestrebt. Die genannten Punkte sind nachzuweisen, oder die Planung einer Gemeinbedarfsfläche auf den Flächen des Plangebiets ist unverhältnismäßig und unzulässig.</p> <p>Angesichts der historischen Verantwortung ist es dem Bezirksamt zwar bewusst, dass hier jüdisches Eigentum für die Schaffung sozialer Infrastruktur in Anspruch genommen werden soll.</p> <p>Allerdings darf die Religion des derzeitigen Eigentümers in einem rechtsstaatlichen Verfahren und auch unter Gleichbehandlungserwägungen keinen Einfluss auf die entstehende Rechtsverordnung haben.</p>
-----	------------------------	----------	---	--

		<p>sind. Die Gemeinbedarfsfläche soll damit ausgerechnet auf einem im jüdischen Privateigentum stehenden Grundstück festgesetzt werden. Angesichts des historischen Hintergrunds erscheint die Inanspruchnahme jüdischen Privateigentums für die vorgesehene bauplanerische Festsetzung - bei gleichzeitig verfügbaren alternativen Flächen - in besonderer Weise unangemessen. Gleichwohl ist unsere Mandantin sehr an einer kooperativen baulichen Entwicklung ihres Grundstücks interessiert und steht demzufolge für einen Austausch mit dem Bezirk über die Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens gerne bereit.</p>	
--	--	--	--

## **Bebauungsplan 10-38**

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.10.2021 über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt. Die Beteiligung fand vom 11.10.2021 bis einschließlich 12.11.2021 statt.

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	TÖB / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägung
1	Berliner Feuerwehr		Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.	<u>Dem Belang wird gefolgt.</u> Die Berliner Feuerwehr wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.1	Berliner Feuerwehr	Löschwasserbedarf	<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfsingenieur für Brandschutz.</p> <p>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Es besteht kein Hinweis darauf, dass der notwendige Löschwasserbedarf nicht gedeckt werden kann.</p> <p>Der Brandschutznachweis erfolgt in dem Genehmigungsverfahren.</p> <p>Ein Hinweis auch zu den DVGW-Arbeitsblättern wird der Begründung hinzugefügt.</p>
-----	-----------------------	-------------------	--	--

1.2		Feuerweh- zufahrt	Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.	<u>Dem Belang wird teilweise gefolgt.</u> Während des Bebauungsplanverfahrens wird darauf geachtet, dass alle Bauflächen an Straßenverkehrsflächen liegen, über die grundsätzlich auch Zufahrten für die Feuerwehr gewährleistet sind. Die Vorschriften für Rettungswege, Befahrbarkeit durch die Feuerwehr und dgl. sind in der konkreten Entwurfsplanung auf der Grundlage der Bauordnung Berlin (BauO Bln) nachzuweisen. Diese Nachweise sind für die Baugrundstücke unabhängig vom Bebauungsplan zu erbringen.
1.3		Brand- schutznach- weis	Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen.	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Relevant für das, dem Bebauungsplanverfahren nachfolgende Genehmigungsverfahren.
2	Bundes- wehr		Durch die oben genannten und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden die Belange der BW werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<u>Kenntnisnahme.</u>



2.1		Gebäude- höhe	Hinweis: Bei einer Bauwerkshöhe weniger als 113,9 NHN ist nicht von einer Beeinträchtigung der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung meiner Dienststelle im Bauantragsverfahren notwendig.	<u>Kenntnisnahme.</u> Die Belange werden nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 30 m ü. NHN. Die Höhe der Bebauung müsste somit etwa 84 m betragen, um die Belange der Bundeswehr zu beeinträchtigen. Dies wäre sowohl im, als auch um den Geltungsbereich herum (nach § 34 BauGB) unzulässig sowie nicht gebietsverträglich. Mit dem Bebauungsplan wird eine wesentlich geringere Bauhöhe angestrebt werden.
3	50Hertz	Leitungen	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	<u>Kenntnisnahme.</u>
4	Gemein- same Lan- despla- nung	Raumord- nung	Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	<u>Kenntnisnahme.</u>
4.1			Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.	<u>Kenntnisnahme.</u>

5	SenUVK, IC	störfallrelevant	Die Planfläche liegt weit außerhalb angemessener Sicherheitsabstände zu störfallrechtlich relevanten Betriebsbereichen. Meine Zuständigkeit ist daher nicht gegeben.	<u>Kenntnisnahme.</u>
6	Gemeinde Ahrens- felde		Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme.</u>
7	Sen- WiEnBe, IV A		[...] hinsichtlich des Bebauungsplans 10-38 „Chemnitzer Straße 80-92“ bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	<u>Kenntnisnahme.</u>
8	Landes- denkmal- amt		[...] die o. g. Planung berührt keine Belange der Baudenkmalpflege.	<u>Kenntnisnahme.</u>
8.1		Bodendenkmalpflege	Das hier genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Auf dem Grundstück und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche ur- und frühgeschichtliche Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	<u>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</u> Ebenso wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

9	Vattenfall Wärme Berlin AG		Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.	<u>Kenntnisnahme.</u>
10	ITDZ		[...] das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 6 Monaten ab Ausstelldatum.	<u>Kenntnisnahme.</u> Das ITDZ wird im weiteren Verfahren beteiligt.
11	Gemeinde Hoppegarten		[...] von den Planungszielen des Bebauungsplans 10-38 & quot; Chemnitzer Straße 80-92&quot; werden keine Belange der Gemeinde Hoppegarten berührt. Es wird jedoch der Hinweis gegeben, dass die Gemeinde Hoppegarten auf der ehemaligen KWO-Fläche (angrenzend des Bahnhof Hoppegartens) einen Schulneubau (Gesamtschule mit gymnasialen Oberstufe) anstrebt.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> In Abhängigkeit von dem detaillierten Nachweis des erforderlichen Schulbedarfs soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob in der Gemeinde Hoppegarten ev. freie Kapazitäten bestehen, die ggf. genutzt werden können.
12	Sen Fin, I G		[...] gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	<u>Kenntnisnahme.</u>

		Haushaltsplanung	Ich bitte jedoch um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung: „Es ist haushaltswirtschaftlich zielführend, einen Planungsbegünstigten (allgemeines Wohngebiet) angemessen an den Planungs- und Infrastrukturfolgekosten zu beteiligen. Insgesamt gilt die Maßnahme aber erst als gesichert, wenn die benötigten Mittel im Haushaltsplan aufgenommen sind. Die Finanzierung ist durch den Bezirk sicherzustellen.“	<u>Dem Hinweis wird bereits gefolgt.</u> Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Eigentümer der avisierten Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiete per Post und E-Mail angeschrieben. Es wurde bereits ein Gespräch mit Vertretern des Eigentümers geführt. Die Mittel für den Flächenerwerb wurden vom bezirklichen Schulamt bei der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen der Investitionsplanung 2021 - 2025 eingestellt. Die Planungs- und Infrastrukturfolgekosten werden weiterhin berücksichtigt. Eine Beteiligung des Eigentümers über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar und bleibt zu prüfen.
13	SenUVK, I C 31	Luftreinhaltepläne	Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen.	<u>Kenntnisnahme.</u>
13.1		Lärmminde-rungsplanung	Aus Sicht des Lärmschutzes wird die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung begrüßt, da somit die, durch das Planvorhaben entstehenden Auswirkungen auf die bereits bestehenden umliegenden Häuser prognostiziert werden können.	<u>Kenntnisnahme.</u> Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

13.2		Lärmschutz	<p>Es wird begrüßt, dass im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens vorgesehen ist. Neben der TA Lärm als Beurteilungsmaßstab für den Gewerbelärm soll hier, z. B. im Fall der Nutzung von Sportanlagen durch Vereine, noch die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ergänzt werden. Für Freizeitanlagen ist zudem die Anlage 1 der AV LImSchG Bln (Freizeitlärm-Richtlinie) heranzuziehen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.</u></p> <p>Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (2006) des Einzelhändlers, wurde bereits die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm in Bezug auf den Bestand geprüft und im Bestand als verträglich eingestuft. Wie sich das Zusammenwirken der verschiedenen potentiellen Lärmquellen (Schule, Sportfläche und Einzelhändler) auf die geplanten, sensiblen Nutzungen ausprägt, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>
13.3		Schullärm	<p>Zum Punkt "2.1.2. Schullärm" der Begründung Stand Mai 2021 ist eine Ergänzung erforderlich. Es ist korrekt, dass bei der Beurteilung der Einwirkungen der dort genannten Geräusche Immissionsgrenz- und richtwerte nicht herangezogen werden. Dennoch ist bei der Planung von Schulen, Kitas und Spielplätzen der Schutz vor dem von diesen Einrichtungen ausgehenden Lärm angemessen zu berücksichtigen. Mögliche und zumutbare Lärmschutzmaßnahmen sollen genutzt werden. Beispielsweise muss die Pausenfläche nicht unmittelbar neben vorhandenen Wohnhäusern angeordnet werden. Gegenüber vorhandenem Lärm hingegen sollte der Lärmschutz der Pausenfläche Beachtung finden.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt und eine entsprechende Ergänzung wird dem Umweltbericht hinzugefügt.</u></p> <p>Ebenso sollen bei der weiteren Planung Lärmkonflikte im Vorfeld erkannt und vermieden werden.</p>

14	Gemeinde Neuenhagen		Durch die vorliegende Planung wird die gemeindliche Entwicklungsplanung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin nicht berührt.	<u>Kenntnisnahme.</u>
15	SenUVK, V Tiefbau		Von den Fachbereichen gab es keine Hinweise bzw. Einwendungen. Vom Fachbereich VCE gab es keine Stellungnahme.	<u>Kenntnisnahme.</u>

16	SenUVK, III B 13	Naturhaus- halt / Land- schaftsbild	<p>Auch wenn das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Golm im Sinne der Nutzung „brachgefallen“ (Pkt. 2.3.) ist, so zeigt die aktuelle Situation eine umfassende natürliche Ausprägung der unversiegelten, vegetationsbestandenen Freiflächen auf (vgl. Anlage 1).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Relevanz erlangen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt. Hieraus ergibt sich neben den Anforderungen des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit dem Boden auch die Anforderung zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes. Insofern bedarf es unter Pkt. 5.3. der Ergänzung dieses öffentlichen Belangs.</p>	<p><u>Dem Belang wird gefolgt.</u></p> <p>Im Zuge folgender Gutachten wird die biotische Ausprägung geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im weiteren Verfahren dargestellt. Der schonende und sparsame Umgang mit dem Boden soll ebenfalls Beachtung bei der Abwägung finden. Die genannten öffentlichen Belange werden in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange (Abschnitt I, Pkt. 5.3) aufgenommen.</p>
----	---------------------	---	---	---

16.1		Freiraum- konzept	Um entsprechend Pkt. 3.3 die Ziele des Landschaftsprogramms in die geplante bauliche Entwicklung zu integrieren, den mit der Wohnnutzung entstehenden Freiflächenbedarf zu verorten sowie absehbar notwendige Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans zu sichern, empfehle ich auf der Grundlage der notwendigen Bestandskartierungen die Erarbeitung eines Freiflächenkonzeptes für die beabsichtigte Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsfläche. Auf diesem Weg kann es gelingen, die Ziele des Landschaftsprogramms mittels geeigneter Maßnahmen zur Sicherung von Naturhaushaltsfunktionen, für den Ausgleich sowie die Gestaltung im Übergang zum angrenzenden Wohngebiet und nahegelegenen Wuhletal in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren.	<u>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</u> Sofern Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, würden diese wenn möglich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Über die Notwendigkeit eines Freiflächenkonzeptes zum Schutze der Naturhaushaltsfunktion, werden die ökologischen Kartierungen zu Flora, Fauna und Biotopen Aufschluss geben.
------	--	----------------------	--	--



17	SenSW, I A / I B	FNP	<p><u>Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets</u>  Nach dem Entwicklungsrahmen des FNP ist die Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ aus der FNP-Darstellung Wohnbauflächen W1-W4 im Regelfall entwickelbar. Der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 4, Seite 11 zu entnehmen, dass „Die Grundflächenzahl** (GFZ) auf diesen Flächen erhöht werden.“ und weiter im Text „eine dichtere Bebauung angestrebt wird...“ sowie „von der umliegenden Einfamilienhaus-Wohnsiedlung zum neuen verdichteten Quartier soll behutsam und mit verschiedenen Typologien erreicht werden“, eine „Erhöhung der GFZ innerhalb des Plangebietes gebietsverträglich umgesetzt.“ werden soll. Da den bisher vorgelegten Unterlagen noch keine konkreten Angaben über die vorgesehene GFZ und GRZ zu entnehmen sind, weise ich darauf hin, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren diesbezüglich die AV FNP* Punkt 2.3.1 und 2.3.2 anzuwenden ist.</p> <p>** Die Begründung ist an dieser Stelle richtig zu stellen; die Grundflächenzahl wäre GRZ.</p>	<p><u>Dem Belang wird gefolgt.</u>  Bislang ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für GFZ gemäß FNP im Geltungsbereich nicht beabsichtigt. Allerdings sollte im Hinblick auf den stadtweiten Wohnungsmangel die Möglichkeit einer erhöhten, angemessenen baulichen Dichte bei der Planung berücksichtigt werden. Überschreitungen der Orientierungswerte des FNP als auch die der BauNVO können bei sachgerechter Begründung ermöglicht werden. Der Punkt 2.3 der AV FNP legt dar, dass die Dichtestufen des FNP (hier W4) in den Baugebieten als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten sind. Etwaige Überschreitungen dieser Orientierungswerte sind bei entsprechender städtebaulicher Begründung zulässig (Entwicklungsgrundsatz 3).  Die Ziele, Erfordernisse und die städtebauliche Verträglichkeit sind bei Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO eingehend zu begründen (vgl. Punkt 2.3.1 AV FNP).  Der Punkt 2.3.2 beschreibt den zu gewährleistenden hohen Grünanteil in der Wohnbaufläche W4 und einer Begrenzung der Versiegelung (GRZ-Wert von 0,2 im W4). Auch hier können städtebauliche Gründe angeführt werden, um eine Überschreitung zu begründen. Weiter wird beschrieben, dass eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO insbesondere in einer landschaftlich geprägten Wohnbaufläche W4,</p>
----	---------------------	-----	---	---

				<p>einer städtebaulichen Begründung unter Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB bedarf. Zur beabsichtigten Entwicklung des Wohngebiets WA1 werden die Belange des FNP und des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Etwaige Überschreitungen der GRZ und GFZ werden sorgfältig geprüft, abgewogen und städtebaulich begründet.</p> <p>Der Begründungstext wird bzgl. der Abkürzung für Grundflächenzahl (GRZ) angepasst.</p>
--	--	--	--	---

17.1	SenSW, I A / I B		<p><u>Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 Abs. 3 BauNVO</u></p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll auch ein Discountermarkt im Sinne der Nahversorgung „auch im Hinblick einer möglichen Vergrößerung seiner Geschossfläche“ planungsrechtlich gesichert werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist dazu die AV FNP zu beachten bzw. die Festsetzung gem. AV FNP Pkt. 6.7 begründet darzulegen.</p> <p>Demnach sollen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO (auch kleiner 3 ha) grundsätzlich nur in den mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellten Zentren oder aus gemischten Bauflächen M1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden. Ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewahrt wird, bedarf der Prüfung im Einzelfall (siehe dazu auch die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der jeweils geltenden Fassung). Mindestvoraussetzung ist - neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments - das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und</p>	<p><u>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</u></p> <p>An dieser Stelle befindet sich bereits ein Einzelhandel, welcher laut Flächennachweis in der Baugenehmigung mit einer Geschossfläche von 1214,24 m<sup>2</sup> als großflächig einzustufen ist. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine Verträglichkeit nachgewiesen und negative Auswirkungen (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Auf Grund der Zentrenverträglichkeit des angebotenen Sortiments, ist davon auszugehen, dass es sich um einen der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandel handelt. Der Markt dient der Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsgebiet. Die Anziehungskraft ortsübergreifender Verkehre auf Grund eines speziellen Warensortiments kann insbesondere auf Grund der vorhandenen Verteilung von Discounter-Märkten auf das gesamte Stadtgebiet ausgeschlossen werden. Die Wahrung des Entwicklungsgebot ist mit erfolgter Einzelfallprüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Jahr 2005 nachgewiesen worden. Da sich die Bestandssituation seither nicht geändert hat, ist davon auszugehen, dass die Verträglichkeit nach wie vor gegeben ist. Der avisierte Schulstandort und das Wohngebiet beeinträchtigen nicht die Versorgung des Gebiets. Das Gebäude genießt gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bestandsschutz.</p>
------	---------------------	--	--	---

			eine günstige Verkehrserschließung (s. a. unter Pkt. 2).	Die Darlegung der Entwickelbarkeit des Sondergebiets aus dem FNP wird der Begründung hinzugefügt.
--	--	--	--	---

17.2		<p><u>Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</u></p> <p>Ausgehend davon, dass es sich um eine örtliche Gemeinbedarfseinrichtung handelt - die Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 2,2 ha soll als Schulstandort einer Grundschule festgesetzt werden (Seite 12 der Begründung), findet der Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP Anwendung.</p> <p>[-Nachtrag per Mail v. Fr. Friedländer v. 13.04.2022: [...]zum B-Plan 10-38 haben wir im Rahmen der frühzeitigen TÖB im November 2021 eine Stellungnahme verfasst, die ich Ihnen als Anlage dieser Mail nochmal zur Verfügung stelle.</p> <p>In dieser Stellungnahme haben wir uns wie folgt zum geplanten Schulstandort geäußert: „Ausgehend davon, dass es sich um eine örtliche Gemeinbedarfseinrichtung handelt (die Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von 2,2 ha soll als Schulstandort einer Grundschule festgesetzt werden, Seite 12 der Begründung), findet der Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP Anwendung.“</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Wie in dem Nachtrag festgehalten, können nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die Anwendung des Entwicklungsgrundsatzes 1 ist bereits in der Begründung (Pkt. 3.2, S. 7) beschrieben. Entsprechend dem Hinweis wird der Punkt zur Entwickelbarkeit aus dem FNP ergänzt.</p>
------	--	---	---

		<p>Nach dem Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP können Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen kleiner als drei Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Im FNP werden Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung nur dargestellt, wenn ihre Fläche größer als 3 ha ist. Ein Lagesymbol wird wiederum nur für Einrichtungen des Gemeinbedarfs von übergeordneter Bedeutung verwendet (hier auch kleiner als 3 ha).</p> <p>Aus unserer Sicht besteht daher keine Notwendigkeit zur FNP-Änderung.]</p>	
17.3		<p>Der FNP ist wie folgt zu zitieren: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Das Gesetzeszitat wird entsprechend der aktuellen Zitierweise angepasst.</p>

17.4			Eine Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 und der AV Zentren und Einzelhandel (ABl. Nr. 3, 17. Januar 2020, S. 254-280) kann erst geprüft werden, wenn die geplanten Festsetzungen und ihre Begründungen vorgelegt werden.	<u>Berücksichtigung.</u> Bezogen auf den großflächigen Einzelhandel ist der Nachweis bereits bei Genehmigungsverfahren (2005) erfolgt. Im weiteren Verfahren wird die Übereinstimmung im aktualisierten Kontext geprüft.
17.5			Der StEP Wohnen 2030 sieht für die Fläche eine Wohnnutzung in der Kategorisierung bis zu 200 WE vor. Konkretisiert wird diese Größenordnung im Wohnbauflächen-Informationssystem WoFIS mit einer erwarteten Größe von 170 WE. Der vorliegende B-Plan-Entwurf lässt aufgrund noch fehlender Festsetzungen nicht erkennen, wie viele Wohneinheiten auf der Fläche Wohnungsbau realisiert werden sollen.	<u>Kenntnisnahme.</u> Die Anzahl der WE innerhalb des Plangebiets wird voraussichtlich geringer ausfallen, als im WoFIS angegeben, da die für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche durch die beabsichtigte und der im Zusammenhang mit der steigenden Einwohnerzahl erforderlichen Gemeinbedarfsfläche reduziert wird. Andere landeseigene Flächen für die Errichtung einer Schule stehen entsprechend der bisherigen Prüfung nicht zur Verfügung.
18	LAGetSi		Keine Hinweise, keine Bedenken	<u>Kenntnisnahme.</u>

19	Sen UVK, II B / II D (Wasserwirtschaft / Wasserbehörde)	Entwässerung	<p>Das Plangebiet für die vorgesehene Bebauung befindet sich in der weiteren Schutzzone III B und III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf. Anhand des vorliegenden Planmaterials muss ich feststellen, dass zurzeit keine Planungen zur Regenwasserbewirtschaftung vorliegen, daher ist die Entwässerung nicht gesichert.</p> <p>Aufgrund der Altlastensituation des Plangebietes (Altlastennr. 8260) sollte über die aus Sicht der zuständigen Bodenschutzbehörde erforderlichen Bodenuntersuchungen auch ermittelt werden, welche Spielräume sich für Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung für das Plangebiet ergeben, zu den wasserrechtlichen Rahmenbedingungen (s.u.). Bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und dessen Festbeschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Die Niederschlagsbewirtschaftung wird anhand eines Gutachtens in Rücksprache mit Fachamt und Bauherren eruiert werden. Grundsätzlich wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die Versickerung vor Ort ist in einem Trinkwasserschutzgebiet ebenfalls grundsätzlich möglich, sofern der zu erwartende Grundwasserhöchststand unter einem Meter liegt. Dieser Sachverhalt wird geprüft. Ob eine Versickerung zulässig ist, kann darüber hinaus erst nach dem geplanten Bodengutachten festgestellt werden, da es sich hier um eine Altlastenverdachtsfläche handelt. Ob sich daraus die Erforderlichkeit eines Niederschlagsentwässerungskonzept ergibt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p> <p>Der Nachweis eines zulässigen Abwassermanagements jedoch, ist im nachfolgenden Verfahren, dem Genehmigungsverfahren zu erbringen und ist somit nicht zwingend Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung in Form von textlichen Festsetzungen. Ein Hinweis erfolgt dazu ggf. in der Begründung.</p>
----	---	--------------	---	---



19.1	Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	<p>Das Plangebiet ist über eine Regenwasserkanalisation erschlossen, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicher zu stellen. Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung des Planaufstellers/Vorhabenträgerin geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.</p>	<p><u>Berücksichtigung.</u></p> <p>Ein Fachgutachten zur Entwässerung wird entsprechend dem derzeitigen Sachstand im weiteren Verlauf des Verfahrens erstellt werden und die Begrenzung der Regenwassereinleitung wird berücksichtigt.</p> <p>Durch die etwaigen Bauherren ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Im Genehmigungsverfahren müssen geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Abflussspenden nachgewiesen werden bzw. ggf. die Einhaltung der Festsetzungen im B-Plan.</p>
------	---	--	---

19.2		<p>Ist in Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß dem Fachgutachten nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt im begründeten Ausnahmefall eine maximale Abflussspende von <math>2 \text{ l/(s*ha)}</math> für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als <math>1 \text{ l/s}</math>, wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf <math>1 \text{ l/s}</math> begrenzt.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Entsprechend dem LaPro wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Eine verpflichtende Gesetzgebung der Bauleitplanung gegenüber existiert allerdings nicht. Im Bebauungsverfahren kann abgewogen werden, welche Festsetzungen bzgl. der Niederschlagsentwässerung getroffen werden sollen. Hier erfolgt jedoch ein Gutachten, welches die Möglichkeit und etwaige Risiken und Auswirkungen im Rahmen der Entwässerung darlegen wird. Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt müssen im Entwässerungskonzept ausgeschlossen werden, um eine Festsetzung des Bebauungsplans zu ermöglichen. Der Nachweis einer schonenden Entwässerung und das Einhalten der Einleitbeschränkung muss auf Genehmigungsebene erfolgen.</p>
------	--	---	--

		<p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke &gt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke &lt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Begründung</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abfluss-</p>	
--	--	---	--

		<p>spitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen</p>	
--	--	--	--

		<p>Hochwasserfolgen vorzu-beugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p>	
--	--	---	--

19.3		Grundwasserschutz	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone III B und III A des Wasserschutzgebietes des Wuhlheide/Kaulsdorf sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11.10.1999 zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.</p> <p>Eine Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser ist ausschließlich oberirdisch und auf altlastenfreien Flächen möglich.</p>	<p><u>Berücksichtigung.</u></p> <p>Die geplante Nutzung ist grundsätzlich mit Schutzgebietsverordnung vereinbar. Laut Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist „das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, [...]“ nur dann verboten, „wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch technische Vorkehrungen sicher verhindert wird, [...]“ (§ 7 Abs. 1 Nr.7 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf). Im weiteren Verfahren werden ein Bodengutachten und ein Entwässerungsgutachten erstellt, welche Aufschluss über den Umgang mit Regenwasser geben sollen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht und die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme erfolgt ebenfalls.</p>
------	--	-------------------	--	--

19.4		<p>Grundsätzlich wird die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers am Entstehungsort, sofern keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind, befürwortet. Entsprechend § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) wird eine Versickerung des Niederschlagswassers empfohlen. Hierfür ist es zwingend notwendig, die möglichen Vorkommen an Bodenverunreinigungen (Altlasten) zu beseitigen und ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu verhindern.</p> <p>Weiterhin muss bei der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes das DWA Arbeitsblatt 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden.</p> <p>Eine zusätzliche Einleitung in die Trennkanalisation, sprich mittelbar über den Regenwasserkanal ins Gewässer, sollte nur angestrebt werden, wenn hydrogeologische oder schadstoffrelevante Randbedingungen einer Versickerung widersprechen.</p> <p>Entsprechend werden Flächen für Regenrückhaltung (Einleitbeschränkung) und Vorreinigungsanlagen (entsprechend DWA-A 102) notwendig.</p>	<p><u>Dem Belang wird gefolgt.</u></p> <p>Eine Abstimmung mit der Wasserbehörde zu diesem Konzept wird ebenfalls erfolgen. Ein Bodengutachten wird im weiteren Verfahren ebenfalls angefertigt werden, um die Flächen auf Schadstoffe zu prüfen. Das Erstellen eines Fachgutachtens zur Entwässerung ist vorgesehen. Die Möglichkeit einer verträglichen Entwässerung des Plangebiets wird im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen. Der Nachweis einer verträglichen Entwässerung des Gebiets erfolgt auf Genehmigungsebene.</p>
------	--	--	---

			Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes müssen für das Plangebiet der abflusswirksame Flächenbedarf benannt, umsetzungsfähige und wasserrechtlich zulassungsfähige Maßnahmen formuliert werden, diese Entwässerungsanlagen im Plangebiet verortet und das Konzept mit den BWB und der Wasserbehörde abgestimmt werden.	
20	SenUVK, IVB (Verkehr)		Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken, folgende Hinweise sollten jedoch Beachtung finden:	<u>Kenntnisnahme.</u>
20.1			Das dringende Gesamtinteresse Berlins ist berührt, da der B-Plan-Geltungsbereich an die Chemnitzer Straße (Stufe III: örtliche Straßenverbindung) grenzt. Festlegungen zu den Anbindungen sind mit SenUVK, Abtl. IV abzustimmen. Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen sind zu ergänzen.	<u>Hinweis wird berücksichtigt.</u> Die Senatsverwaltung wird entsprechend am weiteren Verfahren beteiligt und ein Verkehrsgutachten wird erstellt.



20.2		<p>Bezüglich der Erstellung der verkehrlichen Untersuchung wird auf den nachfolgenden Leitfaden verwiesen:  <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/">https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/</a></p> <p>In der Begründung ist der Stand der Karten zum klassifizierten Straßennetz Berlins zu korrigieren. Der derzeit aktuelle Stand (Zugriff am: 04.11.2021) stellt die Karten - entgegen der Aussagen in Kapitel 3.4.2. - für den Bestand 2017 sowie für die Planung 2025 dar. Die Karten werden fortlaufend aktualisiert und sind vom StEP Verkehr und StEP MoVe losgelöst bzw. entkoppelt zu betrachten. Bei Verweis auf die aktuellsten Karten ist als Quelle daher nicht der StEP Verkehr bzw. StEP MoVe, sondern die nachfolgende Website inkl. Zugriffsdatum anzugeben:  <a href="https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspannung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetesstrassennetz/">https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspannung/strassen-und-kfz-verkehr/uebergeordnetesstrassennetz/</a></p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u>  Die aktuelle Formulierung und Quellenangabe der Karten werden übernommen.</p>
------	--	--	---

20.3			<p>ÖPNV</p> <p>In Kapitel 2.5 der Begründung fehlt eine Betrachtung des ÖPNV und ist daher zu ergänzen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Entwicklung der Flächen als WA und Schule.</p> <p>Es ist zu untersuchen, wie der Umweltverbund im Entwicklungsbereich gefördert werden kann. Insbesondere für die Erschließung und Erreichbarkeit der zukünftigen Schule mit dem Umweltverbund ist ein Zielkonzept/ Mobilitätskonzept zu entwickeln. Dabei sind die Erschließungsstandards entsprechend des Nahverkehrsplanes 2019-23 anzuwenden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die zukünftige Erreichbarkeit der Schule mittels ÖPNV wird in einem Verkehrsgutachten analysiert. Ob auf den ÖPNV im Sinne der Frequenzierung des Linienverkehrs und Haltestellenverortung zur Abdeckung des Einzugsbereiches Einfluss genommen werden kann, wird zu prüfen sein.</p>
------	--	--	--	---

20.4		<p>Fuß- und Radverkehr</p> <p>Hier erfolgen einige Hinweise zur Förderung des Fußverkehrs gemäß der in Berlin aktuell geltenden verkehrspolitischen Rahmenbedingungen:</p> <p>Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem.§ 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE).</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sollen im Zuge der planerischen Entwicklung ergänzende Erschließungsflächen angesetzt werden, um eine gesicherte Erschließung zu gewährleisten. In diesem Zuge kann auch der zuvor genannten Anforderung des Mobilitätsgesetzes Rechnung getragen werden, indem separate Fußwegeverbindungen innerhalb des Gebietes festgesetzt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Gehwege ausreichend zu</p>	<p><u>Den Hinweisen wird gefolgt.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren wird einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Erschließung des Plangebiets nachgegangen, um einen angemessenen Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen.</p> <p>Ob hier abkürzende Fußwege durch geschlossene Bauwerke, oder separate Fußwegverbindungen innerhalb des WA1 angemessen platziert werden, wird im weiteren Verfahren auch mittels Verkehrsgutachten geprüft. Dem MobG BE wird dabei entsprochen werden.</p>
------	--	---	---

		<p>dimensionieren sind, um den zu Fuß Gehenden einen gesicherten Raum anzubieten. Dies wird durch § 50, Abs. 8 MobG BE unterstrichen, in dem es heißt, dass „Der für den Fußverkehr effektiv nutzbare und ohne Hindernisse zur Verfügung stehende Raum [„.] einen für die Belange des Fußverkehrs und des Aufenthalts im öffentlichen Raum angemessenen Anteil am Straßenraum erreichen [soll]“. Insofern ist im weiteren Planverfahren zumindest auch zu beachten, dass (neue) Straßenverkehrsflächen in einer Breite festgesetzt werden, die die Anwendung der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwegen (AV Geh- und Radwege) ohne Einschränkung gewährleisten. Dadurch wird sichergestellt, dass Fußverkehrsflächen in ausreichender Breite zur Verfügung gestellt werden können.</p>	
--	--	--	--

20.5			<p>Chemnitzer Straße</p> <p>Der Gestaltung des Straßenraumes der Chemnitzer Straße ist ein besonderes Augenmerk zu schenken. Durch den Schulstandort sind im Bestand Anpassungen des westlichen Seitenbereiches der Chemnitzer Straße für Rad- und Fußverkehr, eine getrennte Führung beider Verkehrsarten und eine Zielplanung für den zukünftigen Straßenquerschnitt zu entwickeln. Bei der Flächenausweisung sind die Anforderungen einer dezentralen Regenentwässerung einzubeziehen. Inwiefern eine Anpassung der Lage der Bushaltestellen erforderlich wird, wäre zu untersuchen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>In Absprache mit den zuständigen Fachamt wird dem Hinweis nachgegangen. Die etwaigen Anpassungsmaßnahmen werden auch hinsichtlich der dezentralen Entwässerungsmöglichkeiten geprüft. Ob auf den ÖPNV im Sinne der Frequentierung des Linienverkehrs und Haltestellenverortung zur Abdeckung des Einzugsbereiches Einfluss genommen werden kann, wird zu prüfen sein.</p>
20.6			<p>Bei weiteren Planungsschritten ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz -Verkehrsmanagement- mit einzubeziehen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p>

21	SenSW, WBL		[...] die Wohnungsbauleitstelle begrüßt das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Ziel, das brachliegende Gelände der ehemaligen Gärtnerei Golm im Ortsteil Kaulsdorf zu einem Wohngebiet zu entwickeln und gleichzeitig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ planungsrechtlich zu sichern.	<u>Die grundlegende Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</u>
----	---------------	--	---	--

21.1		<p>Zu I. 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen</p> <p>Die Begründung enthält keine Aussage zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (im Folgenden Berliner Modell). Hierzu möchte ich anmerken, dass das Berliner Modell – soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens mit Wohnnutzung erforderlich wird – anzuwenden ist. In die Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind in Folge dessen die Kernelemente des Berliner Modells entsprechend der aktuellen Leitlinie einschließlich der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags in seinen Grundzügen aufzunehmen. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht nur individueller Wohnungsbau vorgesehen ist, sieht das Berliner Modell einen Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen vor, der förderfähig herzustellen und für den eine Mietpreis- und Belegungsbindung vertraglich zu vereinbaren ist. In diesem Zusammenhang ist die 30-jährige Bindungsfrist sowie der Bezug auf die aktuellen Wohnungsbauförderungsbestimmungen in den Begründungstext aufzunehmen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Aussage zur Anwendung des Berliner Modells in diesem Verfahren wird hinzugefügt.</p> <p>Die Planungen des Bezirks zur Errichtung von Wohnbebauung werden sich an den Vorgaben des FNP orientieren. Sollte es zu Überschreitungen kommen würden diese städtebaulich sinnvoll nachzuvollziehen sein. Sobald eine Geschossfläche für das avisierte Wohngebiet ermittelt worden ist und in die Planung eingestellt werden kann, wird die Anwendung des Berliner Modells geprüft.</p>
------	--	--	--

		<p>Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Anteil förderfähigen Wohnraums gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist dann vorzusehen. Ich bitte in diesem Zusammenhang im weiteren Verfahren um Konkretisierung der vertraglichen Vereinbarungen (z.B. Kostenbeteiligung, Anzahl der Kita- und Grundschulplätze, Ausführungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Umsetzungsfristen und Sicherungsinstrumenten).</p> <p>Im weiteren Verfahren bitte ich um Konkretisierung der im WA entstehenden Geschossfläche Wohnen sowie um eine nachvollziehbare Flächenermittlung inkl. etwaig geplanter Staffelgeschosse. Um eine Anrechnung der in Staffelgeschossen entstehenden Geschossfläche für das Berliner Modell zu gewährleisten, ist eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche vorzunehmen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf das Rundschreiben SenSW II C und WBL Nr. 2/2019.</p> <p>Die Geschossfläche Wohnen stellt die Basis für die Ermittlung des Anteils des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sowie</p>	
--	--	---	--



		<p>der aus dem Vorhaben resultierenden Folgebedarfe dar, bildet die Grundlage zur Vereinbarung der vertraglichen Leistungen und wird zu-dem für den Angemessenheitsnachweis zwingend erforderlich.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass gem. den Ausführungsvorschriften zu § 5 AGBauGB (AV Mitteilung) Nr. 5 u.a. Angaben zum geplanten Maß der baulichen Nutzung, zur voraussichtlichen Anzahl geplanter Wohneinheiten bzw. der geplanten Bruttogeschossfläche sowie zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erforderlich sind und bitte für die vorliegende Mitteilung um Ergänzung der Informationen, spätestens sobald die Planungen entsprechend konkretisiert sind.</p>	
--	--	--	--

21.2		<p>Zu III. Auswirkungen der Planung</p> <p>Aus dem Vorhaben wird ein Folgebedarf an sozialer Infrastruktur entstehen. Dieser ist unter Anwendung des Berliner Modells zu ermitteln und vertraglich zu sichern. Die aus dem Projekt resultierenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur, insbesondere der Kita- und Grundschulplätze, sind in den Begründungstext aufzunehmen. Mit den Folgebedarfen der grünen Infrastruktur ist entsprechend der Leitlinie zum Berliner Modell analog zu verfahren. Der Vorhabenträger kann lediglich im Umfang der aus dem Vorhaben resultierenden Folgebedarfe zur Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur verpflichtet werden. Die Erforderlichkeit der Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger ist zwingend durch eine vom Fachamt bestätigte und für einen Dritten nachvollziehbare Bedarfsermittlung nachzuweisen. Die Wohnungsbauleitstelle empfiehlt die Bedarfsermittlungsblätter der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zu verwenden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Sobald nach erfolgter Abwägung eine Geschossfläche (oder GFZ) für das avisierte Wohngebiet ermittelt worden ist und in die Planung eingestellt werden kann, ist der zu erwartende Bedarf an sozialer Infrastruktur absehbar und kann als eine Auswirkung der Planung entsprechend in die Begründung aufgenommen werden. Ob der Eigentümer seine Grundzustimmung vorlegen wird, ist zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar. Der Fokus liegt allerdings auf der Sicherung eines neuen Schulstandorts. s</p>
------	--	--	---

21.3		<p>Allgemeines</p> <p>Grundsätzlich bitte ich zu berücksichtigen, dass im Zuge der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte im Rahmen des Berliner Modells ab dem 01.11.2021 neue Kostenkennwerte gelten (siehe Schreiben der Wohnungsbauleitstelle vom 28.09.2021) und vertraglich zu vereinbaren sind. Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Sicherungsinstrumente und die Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass der Abschluss des städtebaulichen Vertrags vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen ist. Das Berliner Modell sieht den Abschluss einer Grundzustimmung vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens vor. Ich bitte Sie um die Übersendung der Grundzustimmung unmittelbar nach Abschluß sowie des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags, der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächenermittlung vor der Vertragsunterzeichnung an die Wohnungsbauleitstelle, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Sollte der Anwendungsbereich des Berliner Modells, nach Konkretisierung der baulichen Dichte auf dem WA1 eröffnet sein, werden die Hinweise berücksichtigt.</p>
------	--	---	---

			Eine erneute Stellungnahme behalte ich mir vor.	
22	Berliner Forsten		Zurzeit ist davon auszugehen, dass Teilflächen des vom B-Plangeltungsbereich umfassten Areals Waldeigenschaft im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin vom 16. September 2004) besitzen. Es befinden sich hier Gehölzbestände aus mehreren Pionierbaumarten (u.a. Robinie, Eschenahorn, Birke). Eine Prüfung der Flächen war jedoch aufgrund der Umzäunung bisher nur eingeschränkt möglich, sodass eine abschließende Einschätzung noch erfolgen muss. Ich bitte Sie daher um die Vereinbarung eines Ortstermins bzw. um die Möglichkeit, das Grundstück eigenständig betreten zu können. Sodann werde ich die Stellungnahme vervollständigen.	<p><u>Dem Belang wird gefolgt.</u></p> <p>Im weiteren Verfahren muss eine Ortsbegehung ermöglicht werden, welche das Betreten des Plangebiets einschließt, um die naturschutzrechtlichen Eigenschaften des Geländes einschätzen zu können. Dies war bislang aufgrund der fehlenden Genehmigung des Eigentümers nicht möglich.</p>

23	Vattenfall Europe Business Services GmbH		<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Im Osten des Plangebiets befinden sich diverse 10kV-, 1kV- und Beleuchtungskabel. Außerdem befindet sich dort der Kabelverteilerschrank KVS50203 mit dazugehörigen 1kV-Kabeln.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Sämtliche Kabel und Anlagen liegen gemäß dem beigefügten Übersichtsplan innerhalb des bestehenden und im Bebauungsplan gesicherten öffentlichen Straßenraumes.</p> <p>Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Richtlinien wird in die Begründung aufgenommen.</p>
24	Berliner Wasserbetriebe (BWB)		<p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Die Bestandsanlagen im Plangebiet dienen der Versorgung der Bestandsgebäude entlang der Chemnitzer Straße und befinden sich größtenteils auf öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anlagenbestand wird im weiteren Verfahren und bei Bauvorhaben berücksichtigt. Ein Hinweis erfolgt in der Begründung.</p>

24.1	BWB		<p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Auf Grund der geplanten Nutzungsverdichtung können partiell Leitungsveränderungen (z. B. Verstärkungen) erforderlich werden. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich. Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p><u>Kenntnisnahme.</u> Ein Hinweis wird der Begründung hinzugefügt.</p>
------	-----	--	--

24.2	BWB		<p>Im südlichen Geltungsbereich, zwischen Holbeinstraße und Büllinger Straße, befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100, welche leitungsrechtlich gesichert werden muss. Dies wird derzeit bei den BWB bearbeitet.</p> <p>Wir weisen bereits jetzt schon darauf hin, dass es infolge der notwendigen Baugrube für die geplante Bebauung zur Gefährdung dieser Trinkwasserversorgungsleitung kommen kann. Daher ist frühzeitig das Bauvorhaben zur Zubzw. Abstimmung bei den BWB einzureichen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Die rechtliche Sicherung der Leitung und die Abstimmung bei Bauvorhaben wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Ein Hinweis wird entsprechend in die Begründung (Technische Infrastruktur) aufgenommen.</p>
24.3			<p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p>
24.4	BWB		<p>Bei dem östlich im Geltungsbereich liegenden Regenwasserkanal DN 300 handelt es sich um eine Fremdleitung.</p>	<p><u>Berücksichtigung.</u></p> <p>Der besagte Regenwasserkanal liegt im Eigentum und in der Verantwortlichkeit des Grundstückeigentümers Netto GmbH. Der Betreiber ist die BWB. Im weiteren Verfahren wird die NETTO Supermarkt GmbH auch als Eigentümer des Regenwasserkanals beteiligt.</p>

24.5	BWB	<p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich, wenn die Notwendigkeit mit einem Fachgutachten begründet und die Genehmigungsfähigkeit durch die Wasserbehörde in Aussicht gestellt wird.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir,</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Während des Bebauungsplanverfahrens wird eine vollständige Oberflächenentwässerung vor Ort geprüft. In jedem Falle wird der Nachweis einer möglichen verträglichen Entwässerung im Rahmen des Verfahrens erbracht werden. Hierzu wird ein Gutachten erstellt. Jedoch ist ein gültiges Niederschlagsentwässerungskonzept im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Verortung in dem Bebauungsplan ist somit nicht nötig. Etwaige Bewirtschaftungsmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden mit dem Fachamt für Schule und der SenBFJ abgestimmt.</p>
------	-----	--	---



			<p>einen Fachplaner hinzuzuziehen. Diese Aussage trifft ebenfalls auf die Lenbachstraße sowie die Anton-von-Werner-Straße als öffentliche Straße im Geltungsbereich zu, wenn geplant wird, die Straßen regenwasserseitig zu erschließen.</p>	
24.6	BWB		<p>Die Chemnitzer Straße wird derzeit über Regenwasserkanäle in die Wuhle entwässert. Sollte hier ein Straßenausbau erfolgen, ist zu prüfen, ob dezentrale Regenentwässerungen und/oder zentrale Regenwasserbehandlungen etabliert werden können.</p> <p>Neben der Betrachtung der hydraulischen Auswirkungen des B-Plans erfolgt auch, stellvertretend für die zuständigen Stellen bei SenUVK, die Betrachtung der wasserbehördlichen und -wirtschaftlichen Belange.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Bei etwaigem Straßenausbau werden die Regenentwässerungsmöglichkeiten der Chemnitzer Straße geprüft.</p>

24.7		<p>Im § 57 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHS) heißt es: Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Mengen und die Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist. Im DWA-Regelwerk DWA-A102-2 sind u. a. die Regelungen definiert, welche die nach WHG geforderte Reduzierung der Menge und Schädlichkeit sicherstellen. Nach DWA-Arbeitsblatt 102 Teil 2 beträgt der zulässige flächenspezifische Stoffaustrag 280 kg/(ha a). Die Stoffausträge (Emissionspotenzial) der Teilungsgebiete (TEZG) im Berliner Trennsystem wurden ermittelt. Für das TEZG Wuhle wurde der spezifische Stoffaustrag zu 560 kg/(ha*a) berechnet und liegt damit deutlich über dem zulässigen Wert. Demnach ist eine Behandlung vor Einleitung nach dem Stand der Technik erforderlich.</p>	<p><u>Der Hinweis wird berücksichtigt.</u> Ein entsprechender Hinweis zur Anwendung des DWA-Regelwerks wird in die Begründung übernommen. Der Stoffaustrag des Plangebiets wird berücksichtigt. Der Hinweis wird für das Abwasserkonzept berücksichtigt. Der Umweltbericht wird gemäß Hinweis ergänzt.</p>
------	--	--	--

24.8			<p>Bei einem Aus- oder Umbau der Chemnitzer Straße (bereits durch das Straßen- und Grünflächenamt mit den BWB kommuniziert) werden Flächen für Regenwasserbehandlungsanlagen benötigt und sind vorzuhalten. Hierzu bietet sich eine Teilfläche von WA 1 an der Grenze zur Lenbachstraße an, welche als Ver- und Entsorgungsfläche zu sichern ist.</p>	<p><u>Wird berücksichtigt.</u>  Nach Rücksprache mit dem Straßen- und Grünflächenamt sind derzeit keine Ausbaumaßnahmen im Geltungsbereich geplant. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden notwendige Flächen für Regenwasserbehandlungsanlagen geprüft. Ob eine Flächenfestsetzung für Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) notwendig sein wird, soll auch mittels Entwässerungsgutachten ermittelt werden.</p>
24.9			<p>Das Gelände liegt in der Schutzzone III A und III B des Wasserwerkes Wuhlheide. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 muss eingehalten werden. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten sowie das Hinweisblatt zum Bauen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten.  Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p><u>Wird berücksichtigt.</u>  Die Einhaltung der Technischen Vorschriften und die Berücksichtigung der Merk- und Hinweisblättern werden als Hinweis in den Begründungstext übernommen. Der Hinweis zur Wasserschutzgebietsverordnung ist bereits in der Begründung vorhanden.</p>

24.1 0		<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> In der Regel ist die Aufstellung hydraulischer Konzepte relevant für das Genehmigungsverfahren. Das Bebauungsplanverfahren ermöglicht die Umsetzung solcher Konzepte.</p>
-----------	--	--	--

25	SenBFJ		<p>Seitens des Referats 1 D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie bestehen derzeit keine schulfachlichen Einwände gegen die im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehenen Flächen gemäß BauNVO, solange die bedarfsgerechte Schulversorgung gesichert werden kann, da aus dem geplanten Wohnungsbau ein Folgebedarf an zusätzlich schulischer Infrastruktur zu erwarten ist. Gegen die vorgesehene Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ bestehen keine schulfachlichen Einwände, da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bereits eine defizitäre Schulversorgungssituation aufweist, welche gern. Monitoring insbesondere langfristig bei den weiterführenden Schulen zu Defiziten bis zu ca. 7,5 Zügen führen würden.</p>	<p><u>Die grundlegende Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</u></p>
----	--------	--	---	---



