

**BEBAUUNGSPLAN 10-84**

**„SCHULSTANDORT WERNERSTRASSE 48“**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM ENTWURF  
BETEILIGUNG GEMÄSS § 4 ABS. (2) BAUGB**

**BEARBEITUNG**

Bezirksamt Marzahn - Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Berlin, September 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1.1	Planungserfordernis	3
1.1.2	Planungsziel	3
1.1.3	Planungsinstrument	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	3
1.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
1.2.4	Geltendes Planungsrecht	5
1.2.5	Verkehrerschließung	5
1.2.6	Technische Infrastruktur	5
1.2.7	Denkmalschutz	5
1.3	Planerische Ausgangssituation	6
1.3.1	Ziele der Raumordnung	6
1.3.2	Flächennutzungsplan	6
1.3.3	Landschaftsprogramm Berlin	7
1.3.4	Stadtentwicklungsplanung	8
1.3.5	sonstige städtebauliche Planungen	8
1.3.5.1	Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf	8
1.3.5.2	Infrastrukturkonzept	9
1.3.6	Bezirksregionenprofil Kaulsdorf	10
1.3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>11</b>
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2.2	Inhalt des Bebauungsplanes	14
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	14
3.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	14
3.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	15
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>15</b>

Anlage 1 • Radien 800 m um Grundschulstandorte

## **1. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

#### **1.1.1 Planungserfordernis**

Eine Aufgabe der Stadtplanung ist die öffentliche Daseinsvorsorge. Zu dieser planerischen Vorsorge gehört auch die Gewährleistung von Standorten und Kapazitäten der verschiedenen Bildungsstätten. Der Bedarf an Bildungsstätten kann anhand der Bevölkerungsentwicklung analysiert und berechnet werden.

Eine derartige Analyse des Bedarfes an Bildungsstätten ist für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind in dem Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf und dem Bezirkslichen Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) dokumentiert.

Für den Sozialraum 0828 Kaulsdorf-Nord wurde festgestellt, dass der Standort in der Wernerstraße 48 im Jahr 2015 den einzigen Standort für eine Grundschule darstellt. Dieser Standort wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 durch einen privaten Bildungsträger genutzt.

Da der Standort Wernerstraße 48 bislang nicht durch einen Bebauungsplan verbindlich überplant wurde, wäre eine Änderung der baulichen Nutzung und damit die Aufgabe der Schulnutzung nicht ausgeschlossen.

Als Ableitung und Anforderung des Infrastrukturkonzeptes besteht für den Standort Wernerstraße 48 das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Nutzung des Grundstückes für Bildungszwecke bzw. die Schulnutzung planungsrechtlich verbindlich festsetzt.

Eine Nutzungsänderung soll planungsrechtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

#### **1.1.2 Planungsziel**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-84 „Schulstandort Wernerstraße 48“ besteht in der Sicherung der Nutzung des Grundstückes Wernerstraße 48 als Schulstandort.

#### **1.1.3 Planungsinstrument**

Der Bebauungsplan 10-84 soll die Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Wernerstraße 48 regeln. Ein Erfordernis zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung besteht nicht.

Somit richtet sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 10-84 nach dem Einfügegebot.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 vorhandenen Schulgebäude und die Sporthalle haben eine ausreichende Prägung. Innerhalb des Grundstückes Wernerstraße 48 und in dessen Umfeld bestehen keine städtebaulichen Missstände oder städtebaulichen Spannungen, die eine Begrenzung der Baukörperentwicklung erforderlich machen würden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll deswegen durch den Bebauungsplan nicht reguliert werden.

Durch das geltende Einfügeevidenz für den Fall neu zu beantragender Vorhaben ist die städtebauliche Ordnung auf dem Grundstück Wernerstraße 48 gewährleistet.

Der Bebauungsplan 10-84 ist daher ein einfacher Bebauungsplan.

## **1.2 Beschreibung des Plangebietes**

### **1.2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung**

Der Bebauungsplan 10-84 liegt im Ortsteil Kaulsdorf.

Die Wernerstraße verbindet in Ost-West-Richtung das Wohngebiet Kaulsdorf-Nord mit dem Siedlungsgebiet an der Ridbacher Straße.

Die Wernerstraße stellt die südliche Begrenzung des „Kirchendreiecks“ dar. Das Kirchendreieck wird auf der Westseite durch die Heinrich-Grüber-Straße und auf der Ostseite durch die Kraetkestraße begrenzt.

Auf dem Kirchendreieck sollte ursprünglich das Wohngebiet Kaulsdorf III entwickelt werden. Mit dem komplexen Wohnungsbau wurde an der Wernerstraße und dem Ohserring 1989 begonnen. Die dabei errichteten Wohngebäude stellen die südliche Hälfte des Kirchendreiecks dar.

Bedingt durch die Wende wurde der Wohnungsneubau in dem geplanten Wohngebiet Kaulsdorf III eingestellt.

Die etwa sechs ha große nördliche Hälfte des Kirchendreiecks blieb damit unbebaut.

Auf dieser Fläche wird durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf der Bebauungsplan 10-39 aufgestellt.

Die Parzellierung des Wohngebietes Kirchendreieck ist gemäß dem Bebauungskonzept vorgenommen worden. Es wurden Einfamilienhäuser errichtet.  
In dem neuen Wohngebiet Kirchendreieck ist die Errichtung von etwa 180 Wohneinheiten möglich.

Die städtebauliche Figur des ursprünglichen Wohngebietes Kaulsdorf III am Ohsering ist halbkreisförmig angeordnet. Sechs Wohngebäude in industrieller Bauweise mit je sechs Vollgeschossen formen einen Innenhof, in dessen Mitte der Schulstandort liegt.

Die drei Gebäude des Schulstandortes bilden wiederum an der Wernerstraße einen Schulhof. Das viergeschossige Hauptgebäude des Schulstandortes (ebenfalls etwa 1989 in industrieller Bauweise errichtet) liegt an der Nordseite des Schulhofes. An der Westseite liegt der dreigeschossige Erweiterungsbau in Form von mobilen Unterrichtsräumen, an der Ostseite liegt die Sporthalle des Grundstücks Wernerstraße 48.

Am Schulhauptgebäude selber ist bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes keine äußere Fassadenneugestaltung vorgenommen worden.

Ursprünglich befand sich in dem Schulgebäude die Jules-Verne-Oberschule.

Das Grundstück Wernerstraße 48 ist seit 2006 an den privaten Bildungsträger Best Sabel vermietet.

Die Best-Sabel Bildungszentrum GmbH ist ein Bildungsträger in Berlin und wurde 1990 gegründet.

Der Schulstandort Wernerstraße 48 wird somit als privater Grundschulstandort betrieben.

Der Schulbetrieb als private Ganztagschule wurde im Schuljahr 2008 / 2009 aufgenommen.

Durchlaufen werden die Klassenstufen 1 bis 6. Das Schwerpunktprofil der privaten Grundschule liegt bei Naturwissenschaften, Werken/Technik und Informatik.

Die Sporthalle Wernerstraße 48 wird montags durch den Kaulsdorfer Orientierungs- und Laufsportverein e.V. (KOLV) sowie durch den Sportclub SC Berlin e.V. genutzt.

Träger der gedeckten Schulsporthalle ist laut Bezirksregionenprofil Kaulsdorf (Seite 52) das Schul- und Sportamt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

#### Fußgängerüberweg

2013 wurde an der Wernerstraße 48 ein Fußgängerüberweg als Maßnahme der Schulwegsicherung in Betrieb genommen. Für die Wernerstraße werden auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf Höhe des Fußgängerüberwegs 560 KFZ pro Stunde und 50 Fußgänger/innen pro Stunde verzeichnet.

#### Gartenanlage

Südlich gegenüber dem Schulstandort Wernerstraße 48 liegt eine Gartenanlage. Die Kleingartenanlage „Oberfeld“ ist in den 40er Jahren halbkreisförmig angelegt worden. Die außen liegende Straße am Bachrain beginnt am Hamannweg. Die Kleingartenanlage ist als Kleingartensparte Oberfeld e.V. eingetragen.

Der halbkreisförmige Verlauf der Straße am Bachrain folgt dem benachbart verlaufenden Kaulsdorfer Rohrpfuhrgraben, der diesen Namen erst seit 1990 trägt und an seinem westlichen Ende in den Kaulsdorfer Rohrpfuhr mündet.

Der Kaulsdorfer Rohrpfuhrgraben ist ein Gewässer II. Ordnung. Es gelten damit die Gewässerrandstreifen entlang der Böschungsoberkante.

#### Spielplatz

Unmittelbar südwestlich gegenüber dem Schulstandort wurde auf der Grünfläche am Rohrpfuhrgraben durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf ein Spiel- und Bolzplatz neu gebaut.

Die Grünfläche südlich der Wernerstraße ist öffentlich zugänglich, wird aber durch die Schüler/innen des Schulstandortes Wernerstraße genutzt.

Der Bau des Spielplatzes war auch notwendig, da sich der nächste öffentliche Spielplatz in der Bausdorfstraße befindet.

Südöstlich des Bebauungsplangebietes hat die WoGeHe südlich der Wernerstraße neue Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen errichtet.

Zwischen diesen Stadtvillen und dem Spielplatz der Grundschule besteht ein ausreichender Abstand von 100 m.

Unmittelbar vor dem Eingang zum Schulstandort befindet sich die Bushaltestelle Ohsering.

### 1.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 umfasst das Flurstück in der Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1, Flurstück 143. Die Adresse lautet Wernerstraße 48.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 9.230 m<sup>2</sup>, das heißt 0,9 ha groß.

#### Eigentum

Das Eigentum an dem Flurstück in der Gemarkung Kaulsdorf, Flur 1, Flurstück 143, Adresse Wernerstraße 48 liegt 2016 (Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes) bei dem Land Berlin.  
Das im Finanzvermögen des Landes Berlin liegende Grundstück Wernerstraße 48 wird durch die Serviceeinheit Facility Management des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf verwaltet.  
Mit Mietvertrag vom 01.09.2006 wurde das Grundstück Wernerstraße 48 an die Best-Sabel Bildungszentrum GmbH vermietet. Es besteht bei FM OM die Absicht, den Mietvertrag bis 2020 zu verlängern. Weiterhin besteht die Option, dass Best Sabel das Grundstück Wernerstraße 48 käuflich erwirbt oder das Erbbaurecht an Best Sabel übertragen wird.

### 1.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch das Grundstück Wernerstraße 48 gebildet. Das Grundstück bildet auf der Nordseite einen markanten Halbkreis.  
Auf dem Grundstück befinden sich drei Gebäude. Das Schulhauptgebäude ist nach Süden ausgerichtet und hat vier Vollgeschosse. Es ist in industrieller Bauweise errichtet worden.  
An der Westseite des Grundstückes befindet sich ein dreigeschossiger Schul-Erweiterungsbau, der in den 1990er Jahren als mobile Unterrichtseinheit (MUR) als festes Gebäude in Modulbauweise errichtet wurde. An der Ostseite des Grundstückes befindet sich die Sporthalle.  
Die drei Gebäude bilden einen Schulhof, der sich zur Wernerstraße orientiert. Nördlich des Hauptgebäudes stehen einige Spielgeräte, die wegen der Einzäunung des Grundstückes nicht öffentlich sind.  
Die Sporthalle Wernerstraße 48 wird von sechs Sportvereinen wochentags in der Regel ab 16.00 Uhr und an den Wochenenden ab 10.00 Uhr sportlich genutzt.  
Das Grundstück Wernerstraße 48 ist eingezäunt.  
Auf dem Grundstück befinden sich keine öffentlichen Stellplätze. Die Stellplätze entlang des Ohsering können öffentlich genutzt werden.

### 1.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück Wernerstraße 48 ist mit den darauf vorhandenen Gebäuden Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.  
Vor Aufstellung des Bebauungsplanes richtet sich das geltende Planungsrecht nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.  
Vor Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 ist auf dem Grundstück Wernerstraße 84 demnach ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.  
Damit wäre ohne Bebauungsplan aufgrund der Prägung der näheren Umgebung auch eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Wernerstraße 84 planungsrechtlich zulässig.

### 1.2.5 Verkehrserschließung

Das Grundstück Wernerstraße 48 grenzt allseitig an die öffentlichen Straßen Ohsering und Wernerstraße und ist somit erschlossen.

### 1.2.6 Technische Infrastruktur

Das Grundstück Wernerstraße 48 ist technisch erschlossen. Einzelheiten hierzu werden im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ergänzt.

### 1.2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 bestehen keine Einzeldenkmale.  
Generell sind im Vollzug des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.

### 1.3 Planerische Ausgangssituation

#### 1.3.1 Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan 10-84 passt sich gemäß § 1 Abs. (4) BauGB den Zielen der Raumordnung an. Die Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsprogramm Berlin sowie im Landesentwicklungsplan (LEP) Berlin-Brandenburg vorgegeben.

Das Grundstück Wernerstraße 48 liegt gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Ziel 4.5 des LEP BB).

Alle Regelungen des Plansatzes 4.5 (Z) beziehen sich gemäß Begründung zum LEP ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen. Im Gestaltungsraum Siedlung sind alle Baugebiete entwicklungsfähig, die einer Wohnnutzung dienen. Innerhalb der Baugebiete, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, sind wiederum gemäß Bestimmung der BauNVO Anlagen unter anderem für soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes im Innenbereich und innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung entspricht dem raumordnerischen Gebot des Vorrangs der Innenentwicklung.

Ein bereits vorhandener Standort der sozialen Infrastruktur wird gesichert.

Durch die wohnortnahe Sicherung einer Anlage der Daseinsvorsorge wird die Erzeugung neuer Verkehrsströme vermieden.

Bezogen auf den Geltungsbereich und den Maßstab des Bebauungsplanes 10-84 sind die Ziele der Raumordnung auch im Flächennutzungsplan Berlin enthalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Beachtung des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes 10-84 aus den Darstellungen des FNP Berlin zugleich die Ziele der Raumordnung beachtet werden.

#### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin ist wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296).

Der FNP Berlin enthält im Umfeld des Bebauungsplanes 10-84 folgende Darstellungen:

Die südliche Hälfte des Kirchendreiecks, in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 liegt, ist als Wohnbaufläche W3 dargestellt. Für Wohnbauflächen W3 gilt eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8.

Unmittelbar auf dem Schulstandort ist im FNP die Zweckbestimmung und das Lagesymbol Schule vorgegeben.

Für die Beachtung des Entwicklungsgebotes sind die Bestimmungen der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV - FNP) vom 29. Juni 2016 zu beachten.

##### Vorschrift 7.5

„Die genaue Lagebestimmung der nur mit einem Lagesymbol dargestellten Einrichtung und die Feinabgrenzung der dargestellten Gemeinbedarfsflächen erfolgen im Zuge der konkretisierenden Planung, insbesondere im Rahmen der Bebauungspläne.“

##### Außerdem gilt die Vorschrift 7.4

„Alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung kleiner 3 ha können aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt werden.“

Der Entwicklung des knapp ein ha großen Gemeinbedarfsstandortes Wernerstraße 48 stehen andere Planungsziele nicht entgegen, da der Schulstandort bereits etabliert ist. Es bestehen keine anderweitigen Nutzungsabsichten.

##### Fazit:

Der FNP Berlin stellt den Schulstandort Wernerstraße 48 als vorhandene Einrichtung von übergeordneter Bedeutung dar, die kleiner als 3 ha ist. Das Planzeichen "Schule" schließt die zugehörige Sportanlage mit ein.

Eine lokale Anlage des Gemeinbedarfs als Schulstandort kann aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden, da die Funktion der Gemeinbedarfsanlage in dem städtebaulichen Gefüge gewahrt bleibt.

### 1.3.3 Landschaftsprogramm Berlin

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Die Landschaftsplanung erfolgt in Berlin mit dem Landschaftsprogramm.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm besteht aus den thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung,
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 ist in der Karte Naturhaushalt und Umweltschutz der Kategorie Siedlungsgebiet mit folgenden Empfehlungen zugeordnet:

- Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, Entsiegelung, Dach-, Hof-, Wandbegrünung,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 ist in der Karte Biotop- und Artenschutz der Kategorie Siedlungsgeprägte Räume, Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Empfehlungen zugeordnet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (Bauerngärten, großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 ist in der Karte Landschaftsbild der Kategorie Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Empfehlungen zugeordnet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischen Gestaltelementen (Anger, Gärten, Gutspark, Dorffriedhöfe),
- Wiederherstellung von historischen Alleen,
- Erhaltung und Entwicklung prägender Straßenbaumbestände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur und Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen, Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Erhalt eines hohen Grünflächenanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 ist in der Karte Erholung und Freiraumnutzung der Kategorie Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung Stufe 1 mit folgenden Einstufungen und Empfehlungen zugeordnet:

- mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt,
- hohe Anforderungen an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten,
- minimaler privater und öffentlicher Freiraum,
- umfangreiche Sofortmaßnahmen für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserung auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen.

### 1.3.4 Stadtentwicklungsplanung

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Industrie und Gewerbe, Zentren, Wohnen 2025, Klima, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 soll der Schulstandort Wernerstraße 48 planungsrechtlich gesichert werden.

Der Standort des Bebauungsplanes 10-84

- ist nicht Bestandteil einer Vorrangfläche für das produzierende Gewerbe (Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches) gemäß StEP Industrie und Gewerbe,
- liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß StEP Zentren 3 bzw. Fachmarktkonzept,
- ist nicht Bestandteil eines Neubaubereiches für den Wohnungsbau gemäß StEP Wohnen 2025,
- wird im StEP Klima als übriger Siedlungsraum gekennzeichnet, die Nutzung als vorhandene Gemeinbedarfsfläche steht den im StEP Klima formulierten Maßnahmen nicht entgegen,
- ist für Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog im StEP Verkehr nicht relevant,
- ist ebenfalls nicht von Belang für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die in den Stadtentwicklungsplänen formulierten Planungsziele mit gesamtstädtischer Bedeutung sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 nicht betroffen.

### 1.3.5 sonstige städtebauliche Planungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, somit auch des Bebauungsplanes 10-84, sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB unter anderem die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan 10-84 sind insbesondere der Schulentwicklungsplan und das bezirkliche Infrastrukturkonzept maßgeblich.

#### 1.3.5.1 Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf

In dem Erläuterungstext zum Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf 2013 - 2017 wird eingangs auf wieder steigende Schülerzahlen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf hingewiesen, Zitat Seite 3:

„Bereits im vorherigen Planungszeitraum hat sich im Bezirk eine fundamentale Trendwende in der Schulentwicklungsplanung ergeben. Aufgrund wieder steigender Schülerzahlen ist die über 15 Jahre - von Mitte der 90er Jahre bis 2008 - herrschende Notwendigkeit der Schließung und Zusammenlegung von Schulen der Chance langfristiger Entwicklung einzelner Schulstandorte gewichen.

Die Schülerzahlprognosen als entscheidender Ausgangspunkt für alle weiteren Planungen haben deshalb in einem eigenen Kapitel besondere Bedeutung erhalten. Dabei wird sowohl auf das Geburtenwachstum als auch auf den unerwartet starken Zuzug von Familien mit Kindern eingegangen. Berücksichtigung finden auch die jüngsten Zahlen der Geburtenjahrgänge 2010 (2.443 Geburten) und 2011 (2.281 Geburten).

In der jüngsten Veröffentlichung des Amtes für Statistik, mit Stand 31. Dezember 2012, ist mit insgesamt 2.385 der unter Einjährigen wieder ein Anstieg zu verzeichnen.“  
(Zitatende)

Im Kapitel 9.5 - Privatschulen - wird die Best-Sabel-Grundschule in der Wernerstraße 48 aufgelistet. Die Schülerzahl im Jahr 2012 / 2013 wird mit 232 angegeben.  
Für den Bebauungsplan 10-84 entscheidend ist die Tatsache, dass die Best-Sabel-Grundschule in der Wernerstraße 48 im Kapitel 9.6 - Vorhaltestandorte für künftige Schulnutzung nach 2017 - aufgeführt ist.

Im Kapitel 9.7 - Planungsbedarf aus stadtplanerischer Sicht - sind folgende Hinweise enthalten:  
„Im Siedlungsgebiet sind außerdem für die prognostizierten weiteren Einwohnerzuwächse bei Annahme einer durchschnittlichen Altersstruktur und einer guten wohnortnahen Versorgung mit ausreichenden Freiflächen an den Grundschulen weitere Standorte langfristig erforderlich.  
In Kaulsdorf ist ... ein weiterer Standort erforderlich: Wernerstraße.  
Der Standort Wernerstraße beinhaltet eine private Grundschule, die aufgrund ihrer Lage im Netz - es ist die einzige Grundschule im Sozialraum 28 (Kaulsdorf-Nord) - auf jeden Fall planungsrechtlich gesichert werden sollte.  
Bei Fortbestand der Privatschule muss die Grundschulversorgung teilweise durch die Schulen in den angrenzenden Stadtteilen Hellersdorf-Süd und -Ost und Mahlsdorf gewährleistet werden.“  
(Zitatende)

### 1.3.5.2 Infrastrukturkonzept

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung vom 21.07.2015 das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - Infrastrukturkonzept Marzahn-Hellersdorf - als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen. Das Infrastrukturkonzept ist somit für den Bebauungsplan 10-84 maßgeblich.  
Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Konzept definierten Vorhalteflächen sollen die erforderlichen Bebauungspläne aufgestellt werden.

Das Infrastrukturkonzept Marzahn-Hellersdorf enthält im Kapitel 5.9.1 - Privatschulen - folgende Hinweise:

„Bestehende Vorhalteflächen/Vorhalt

Als Vorhalteflächen sind 3 Standorte vorgesehen, da hauptsächlich Erweiterungen an bestehenden Standorten vorgesehen sind. Die Fläche „Erich-Kästner-Straße 234“ (BZR Hellersdorf Süd) wird für die Nutzung als Oberschule oder Grundschule vorgehalten.

Die zwei weiteren Flächen „Allee der Kosmonauten 121“ (BZR Marzahn Süd) und „Werner Straße 48“ (BZR Kaulsdorf) werden derzeit von privaten Schulträgern genutzt. Sie sollen dennoch langfristig für das Schulnetz verfügbar sein. Daher sollen sie planungsrechtlich gesichert werden.“

Im Kapitel 6.9 - Kaulsdorf - sind folgende Hinweise enthalten:

„Die bestehende Versorgung an gedeckten Sportanlagen im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf ist defizitär. Das Defizit von etwa 6.000 m<sup>2</sup> wird sich durch die Zunahme der Bevölkerungszahl weiter verstärken.

Gleiches gilt für die ungedeckten Sportanlagen. Jeweils zwei Vorhalteflächen sind vorhanden. In der Bezirksregion Kaulsdorf gibt es keine Vorhalteflächen. Zusätzliche (potenzielle) Sportstandorte sollen daher gesucht werden.

Die Kapazitäten der zwei vorhandenen Grundschulstandorte reichen nicht aus, um die kurzfristig und mittelfristig prognostizierten Bedarfe zu decken. Bereits im Schuljahr 2014/2015 besteht eine Unterversorgung gemessen an der Altersgruppe und nach der Zahl der angemeldeten Schüler/innen. Es sind keine Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung an den vorhandenen Schulen geplant und es steht auch kein Vorhaltestandort zur Verfügung. Sollte sich die Bedarfsprognose durch die erwartete neue Einwohnerprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigen, sollten Möglichkeiten der Kapazitätserweiterung, z.B. in Abstimmung mit der Oberschulplanung, kurzfristig geprüft werden.

Der bisher durch eine private Institution für schulische Zwecke genutzte Standort Wernerstraße 48 soll für eine langfristige Schulnetzplanung planungsrechtlich gesichert werden und für die Nutzung als Oberschule verfügbar sein.“ (Zitatende)

Fazit Infrastrukturkonzept:

Im Prognoseraum Kaulsdorf herrscht 2016 (Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84) eine Unterversorgung an gedeckten Sportanlagen. Die Sicherung einer Nutzbarkeit der Turnhalle auf dem Grundstück durch die Allgemeinheit liegt damit im öffentlichen Interesse.

Der bisher durch einen privaten Bildungsträger für schulische Zwecke genutzte Standort Wernerstraße 48 soll für eine langfristige Schulnetzplanung planungsrechtlich gesichert werden und für die Nutzung als Oberschule verfügbar sein.

### 1.3.6 Bezirksregionenprofil Kaulsdorf

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind bis 2014 Bezirksregionenprofile für neun Bezirksregionen erarbeitet worden.

Die Bezirksregionenprofile sind vor Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 vom Bezirksamt förmlich beschlossen worden (BA- Beschluss 0991/IV).

In den Bezirksregionenprofilen (BZRP) werden als Gesamtschau auf eine Bezirksregion wesentliche Daten und Fachplanungen zusammengefasst dargestellt. BZRP bestehen aus einem Analyseteil und aus einem konzeptionellen Teil („Ziele und Maßnahmen“).

Die für den Schulstandort maßgeblichen Planungsaussagen der übergeordneten Planungen sind in dem Bezirksregionenprofil Kaulsdorf zusammengefasst.

Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Inhalte des BZRPs werden hier deshalb dargestellt.

Für den integrierten Analyseteil sind 30 Kernindikatoren aus den Bereichen Einwohner/innen, Soziales, Bildung, Kinder und Jugendliche, Wohnen, Grünflächen abgestimmt worden, die zur Absicherung der bezirklichen wie überbezirklichen Vergleichbarkeit einheitlich für alle BZRP verwendet werden sollen.

Im Bezirksregionenprofil für die Bezirksregion Kaulsdorf sind bezüglich des Schulstandortes Wernerstraße 48 im Kapitel 1 „Kurzporträt - Stadträumliche Struktur“ folgende Aussagen enthalten:

„Aktuelles Baugeschehen, Stadtumbau und weitere Planungen

Das Netz von Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur musste auch im Siedlungsgebiet dem durch veränderte Altersstruktur gesunkenen Bedarf angepasst werden, da leerstehende Gebäude den Bezirk mit zu hohen Bewirtschaftungskosten belasteten und Nachnutzungen z.T. nicht gefunden werden konnten. Ein Schulgebäude an der Bausdorfstraße wurde deshalb abgerissen. Ein weiteres an der Wernerstraße wird durch eine Privatschule nachgenutzt.

Auch die Einordnung neuer sozialer Infrastruktur wird mittel- bis langfristig wieder erforderlich sein, da die Siedlungsgebiete sich stetig verdichten und aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung in Berlin auch am Stadtrand wieder Wohnbauflächen (z.B. an der Hugo- Distler- Straße) aktiviert werden.“

Im Kapitel 2.5 - Bevölkerungsprognose - wird vermerkt:

„Gemäß der Bevölkerungsprognose für Kaulsdorf/Mahlsdorf - bis 2030 - ist von einer Einwohnerzunahme um ca. 14 % (dies entspricht einer Zunahme von ca. 6.200 Einwohner/innen) auszugehen.

Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen wird bis ca. 2028 weiterhin ansteigen.“

Fazit :

Auch das Bezirksregionenprofil Kaulsdorf empfiehlt aufgrund der stattfindenden Verdichtung in den Siedlungsgebieten die Sicherung von Standorten der sozialen Infrastruktur.

### 1.3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich des Bebauungsplanes 10-84 liegt der eingeleitete Bebauungsplan 10-62 „Spielplatz Lily-Braun-Straße“. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-62 als Bebauungsplan der Innenentwicklung fand im Juli 2014 statt.

130 m nördlich des Bebauungsplanes 10-84 liegt der Bebauungsplan 10-39 Kirchendreieck, der am 04.03.2016 bekannt gemacht wurde.

In dem Bebauungsplan 10-39 werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Es werden keine Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Östlich des Bebauungsplanes 10-84 wurde der Bebauungsplan 10-63 Wernerbad aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im November 2015. Festgesetzt werden allgemeines Wohngebiet (WA) und private Grünfläche im Bereich des Wernerbades.

Auch im Bebauungsplan 10-63 werden keine Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Die Planungsziele der umliegenden Bebauungspläne stehen somit nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan 10-84.

Die Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplanes 10-84 grenzen an den 10-84 nicht an. Sie stehen weder sachlich noch räumlich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-84.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan 10-84 setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung auf dem Flurstück eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB fest.

#### Bedarfsermittlung

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit ein Bedarf für den Schulstandort Wernerstraße 48 besteht. Maßgeblich für die Bedarfsprüfung sind in erster Linie die Radien um die Grundschulstandorte. Grundschüler/innen ist nur eine bestimmte Entfernung zwischen dem Elternhaus und der Grundschule zumutbar.

Bei der Bedarfsprüfung zur Sicherung des Schulstandortes ist ein diesbezüglich wichtiges Urteil des Verwaltungsgerichtes Berlin zu beachten.

In dem Beschluss VG 9 L 188.11 der 9. Kammer vom 27.07.2011 wurde über die zumutbare Entfernung zu einer Grundschule entschieden.

Der Tenor des Urteils lautet, dass ein gemeinsamer Einschulungsbereich in Berlin-Mitte gegen den Grundsatz altersangemessener Schulwege verstößt.

Richtschnur für einen altersangemessenen Schulweg, den Schulanfänger/innen bewältigen könnten, sei eine Länge von etwa **1 km**, wobei zusätzlich die lokalen Gegebenheiten, insbesondere die Gefahrenträchtigkeit des Schulweges durch den Straßenverkehr, zu berücksichtigen seien.

Hintergrund dieses Urteils war die Bildung eines gemeinsamen Einschulungsbereiches im Bezirk Mitte.

Die Bildung eines gemeinsamen Einschulungsbereichs hat zur Folge, dass jede Schule dieses Einschulungsbereichs für alle Kinder, die in diesem Bereich wohnen, die zuständige Grundschule ist. Die Kinder haben daher keinen Anspruch auf den Besuch der ihrer Wohnung am nächsten liegenden Schule. Die Bildung eines gemeinsamen Einschulungsbereiches wird durch das Berliner Schulgesetz zugelassen.

Kinder haben in diesem Fall keinen Anspruch auf den Besuch der ihrer Wohnung am nächsten liegenden Schule. Dieser Praxis wird in dem Urteil begegnet.

Eine Überprüfung der Fragestellung nach der Bemessung von zumutbaren Einzugsbereichen bei Grundschulen ergibt, dass sich die Längen zumutbarer fußläufiger Entfernungen zu Grundschulen nach Bundesländern und Städten unterscheiden.

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gilt in den Siedlungsgebieten eine zumutbare fußläufige Entfernung um die Grundschulstandorte von 800 m für Grundschüler/innen.

Die maximal anzunehmende Entfernung zu Grundschulen gilt somit auch für den Standort Wernerstraße 48.

In der Anlage 1 zu der vorliegenden Begründung wurden folgende Grundschulstandorte im Umfeld der Wernerstraße 48 markiert:

- Grundschule an der Wuhle, Teterower Ring 79,
- Grundschule am Hollerbusch, Erich-Kästner-Straße 64,
- Grundschule am Schleihpfuhl, Nossener Straße 85,
- Grundschule Kolibri, Schönwalder Straße 9,
- Mahlsdorfer Grundschule, Am Feldrain 47,
- Friedrich-Schiller-Grundschule, An der Schule 13-17,
- Grundschule Franz-Karl Achard, Adolfstraße 25,
- Grundschule Kiekemal, Hultschiner Damm 219,
- Ulmen Grundschule, Ulmenstraße 79-85.

Um diese Grundschulstandorte wurden Radien von jeweils 800 m abgetragen.

In Auswertung der Karte zeigt sich, dass ohne den Standort Wernerstraße 48 größere Flächen des Siedlungsgebietes in Kaulsdorf und Mahlsdorf außerhalb der für Grundschüler/innen zumutbaren Entfernung zu einer Grundschule liegen würden.

Das betrifft Bereiche um die Ridbacher Straße, die Sudermannstraße, die Giesestraße, Am Kornfeld, die Bausdorfstraße. Die betreffende Fläche südlich der Wernerstraße, die (ohne den Standort Wernerstraße 48) außerhalb einer zumutbaren Entfernung zu einer Grundschule liegen würde, ist etwa 12 ha groß.

In Auswertung dieser Prüfung entsteht daher der Bedarf, den Standort Wernerstraße 48 als Schulstandort planungsrechtlich zu sichern.

Bei der Prüfung der vorhandenen Grundschulstandorte ist weiterhin das Prinzip festzustellen, dass jedem Planungsraum ein Grundschulstandort zugeordnet ist. Folgende Zuordnung ist festzustellen:

0622	Kaulsdorf Nord I	Grundschule an der Wuhle	Teterower Ring 79,
0621	Gelbes Viertel	Grundschule am Hollerbusch	Erich-Kästner-Straße 64,
0518	Schleipfuhl	Grundschule am Schleipfuhl	Nossener Straße 85,
0517	Adele Sandrock-Str.	Kolibri Grundschule	Schönewalder Straße 9,
0931	Mahlsdorf-Nord	Mahlsdorfer Grundschule	Feldrain 47,
0932	Alt-Mahlsdorf	Friedrich-Schiller-GS	An der Schule 13-17,
0829	Alt-Kaulsdorf	Franz-Carl-Achard-GS	Adolfstraße 25,
0933	Mahlsdorf-Süd	Kiekemal-Grundschule	Hultschiner Damm 219,
0830	Kaulsdorf-Süd	Ulmen-Grundschule	Ulmenstraße 79-85.

Der Planungsraum 0828 Kaulsdorf-Nord wäre dagegen ohne die Best-Sabel-Grundschule in der Wernerstraße 48 nicht mit einem Grundschulstandort versorgt. Auch aus diesem Grund besteht die planungsrechtliche Notwendigkeit, das Grundstück Wernerstraße 48 planungsrechtlich als Schulstandort zu sichern.

Der Bedarf zur Sicherung des Schulstandortes soll anhand folgender Zahlen verdeutlicht werden: Für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf und Kaulsdorf wird bis 2030 ein Anstieg der Bevölkerungszahl auf 52.000 Einwohner/innen prognostiziert.

Es ist von 468 Kindern pro Jahrgang auszugehen. Benötigt werden 421 Grundschulplätze pro Jahrgang.

Im Siedlungsgebiet Mahlsdorf und Kaulsdorf besteht somit bis zum Prognosehorizont 2030 ein Gesamtbedarf von 17,6 Klassenzügen für Grundschüler/innen.

Nördlich der B 1/5 sind Grundschulen mit einer Gesamtkapazität von 6,3 Klassenzügen entsprechend Schulentwicklungsplan 2013 vorhanden: Franz-Carl-Achard-Schule 2,1 Züge, Mahlsdorfer Grundschule 2,5 Züge und Friedrich-Schiller-Schule 1,7 Züge.

Im gesamten Siedlungsgebiet Mahlsdorf und Kaulsdorf bestehen Kapazitäten für 11,5 Klassenzüge. Damit fehlen bis zum Prognosehorizont 2030 in Mahlsdorf und Kaulsdorf rechnerisch Kapazitäten für 6,1 Klassenzüge in Grundschulen.

Für die Grundschulentwicklung in Mahlsdorf und Kaulsdorf bestehen folgende Planungen:

Die im Schulentwicklungsplan 2013 geplante Erweiterung der Friedrich-Schiller-Grundschule auf dem Standort Straße An der Schule im Geltungsbereich des B-Plans XXIII-4 wird nach aktuellem Stand vollständig für den Bau einer Oberschule benötigt.

Im Bebauungsplan XXIII-15b-1 ist eine Gemeinbedarfsfläche (Schule) an der Landsberger Straße festgesetzt. Die Fläche ist für eine dreizügige Grundschule ausreichend.

Es soll zusätzlich geprüft werden, ob eine Erweiterung der Mahlsdorfer Grundschule auf 3 Züge möglich ist.

Die Erhaltung des Schulstandortes an der Wernerstraße ist auch deswegen wichtig, da er der einzige Schulstandort im Sozialraum Kaulsdorf-Nord ist. Die Erhaltung der Schulnutzung ist deshalb im öffentlichen Interesse, auch wenn die Schule durch einen privaten Bildungsträger betrieben wird.

Der private Bildungsträger hat auf dem Schulgrundstück die Vergabe eines Erbbaurechtes angefragt. Darüber ist gesondert von der Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan 10-84 zu befinden.

Ein weiterer Bedarf zur Sicherung der Schul- und Sportnutzung entsteht aus der defizitären Ausstattung mit gedeckten Sportanlagen in den Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf. Es besteht damit ein planungsrechtliches Erfordernis, die Nutzung der vorhandenen Sporthalle für außerschulische Sport- und Spielzwecke planungsrechtlich als zulässig festzusetzen.

**Festsetzung Gemeinbedarfsfläche**

Die Sicherung des Schulstandortes durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Nach Baunutzungsverordnung 1990 ist die gesonderte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche immer dann erforderlich,

- wenn räumlich ein bestimmter Standort gesichert,
- bei Gemeinbedarfsflächen ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand begründet werden soll,

- eine Enteignung der Flächen notwendig werden kann,
- wenn es aus städtebaulichen Gründen darauf ankommt, im Hinblick auf dieses Vorhaben besondere städtebauliche Festsetzungen zu treffen, weil anders eine Einflussnahme auf den späteren Träger kaum möglich wäre.

#### Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan 10-84 legt als Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ fest. Die Festlegung des Trägers der Schulnutzung im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich und nicht erforderlich. Innerhalb der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche und innerhalb der festgesetzten Zweckbestimmung ist somit auch ein Trägerwechsel zulässig.

Bei der Festlegung der Zweckbestimmung ist zu beachten, dass die Nutzung der in der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Sportanlagen als planungsrechtlich zulässig festgesetzt und eindeutig bestimmt wird.

In Berlin werden Anlagen für den schulischen Gemeinbedarf grundsätzlich auch für außerschulische Zwecke zur Verfügung gestellt.

Die außerschulische Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Sporthalle soll auch auf dem Schulgrundstück Wernerstraße 48 sichergestellt werden.

Die planungsrechtliche Formulierung der zulässigen Nutzung in der Sporthalle muss deswegen auch die Nutzung für außerschulische Sportzwecke beinhalten und gewährleisten.

Die vorhandene Sporthalle wird von sechs Sportvereinen wochentags ab 16.00 Uhr und an den Wochenenden ab 10.00 Uhr genutzt.

Der Bebauungsplan 10-84 enthält daher folgende textliche Festsetzung:

TF 1: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielanlagen zulässig.

Eine weitergehende Differenzierung des zulässigen Nutzerkreises in der Sporthalle, zum Beispiel nach Vereinssport, freiem Sport oder Breitensport, ist nicht erforderlich.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Schul- und Sportnutzung wird die Art der Nutzung in der Gemeinbedarfsfläche festgelegt und begrenzt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits ausgeübt wird.

Eine Nutzungsintensivierung ist auf dem Grundstück Wernerstraße 48 infolge des Bebauungsplanes 10-84 somit nicht möglich.

Auf dem Grundstück Wernerstraße 48 wird unabhängig von der Rechtsform des Trägers mit gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen, nämlich die Beschulung von Grundschüler/innen.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche soll ein genau bestimmter Standort, nämlich die Wernerstraße 48, gesichert werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird selbständig festgesetzt.

Mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird auch die vorhandene Sporthalle bzw. Turnhalle für den Schulsport auf dem Grundstück Wernerstraße 48 erfasst.

Die Zulässigkeit der Nutzung der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche für außerschulische Sport- und Spielzwecke wird durch eine gesonderte textliche Festsetzung erklärt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine allgemeine Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Umgebung vorgenommen.

Der Bebauungsplan 10-84 enthält planungsrechtliche Festsetzungen nur im notwendigen Umfang.

Der Bebauungsplan 10-84 enthält aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Ordnungsbedarfes keine weitergehenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Verkehrsflächen und zu umweltschützenden Belangen.

#### Fazit

Der Bebauungsplan 10-84 setzt die Planungsempfehlungen des Schulentwicklungsplanes Marzahn-Hellersdorf 2013 - 2017, des Infrastrukturkonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2015 sowie des Bezirksregionalenprofils für Kaulsdorf zur Erhaltung des Schulstandortes Wernerstraße 48 in verbindliches Planungsrecht um.

## 2.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 10-84 „Schulstandort Wernerstraße 48“ setzt eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

## 3. Auswirkungen der Planung

### 3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es wird demgemäß kein Umweltbericht zum Bebauungsplan 10-84 erstellt. Unabhängig davon sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan 10-84 wird in einer bestehenden, bereits bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Er ändert nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die vorhandene Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan überplant keine Außenbereichsflächen.

Die drei vorhandenen Gebäude bleiben infolge der Sicherung der Schulnutzung auf dem Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten. Ein möglicher Ersatzneubau würde sich im Maß der baulichen Nutzung und in der überbaubaren Grundstücksfläche an das Einfügegebot im Innenbereich halten müssen.

Damit werden sich im Vollzug des Bebauungsplanes 10-84 das Maß der baulichen Nutzung und damit die versiegelbare Grundfläche nicht erhöhen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 bestehen folgende Biotoptypen: bebaute Fläche, befestigte Wege, befestigter Platz (Sportplatz), Scherrasen am nördlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 erfolgt. Festsetzungen über naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind somit gemäß § 1a Abs. (3) Satz 6 BauGB nicht notwendig.

Im Vollzug des Bebauungsplanes werden keine Biotope versiegelt bzw. beseitigt. Somit sind Lebensräume von Tieren oder Pflanzen nicht betroffen. Das Schutzgut Boden ist nicht betroffen. Im Geltungsbereich liegen keine Gewässer. Oberflächengewässer sind damit nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser in Form von Grundwasser ist nicht betroffen, da die Grundwasserneubildungsrate infolge von Neuversiegelung nicht verringert wird.

Das Schutzgut Luft, zu messen in der Belastung mit Luftschadstoffen, ist nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Kaltluftschneise. Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

Der Bebauungsplan 10-84 hat keine Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind keine FFH- oder SPA-Gebiete gemeldet worden. Das zum Bebauungsplan 10-84 nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 05 Falkenberger Rieselfelder. Dieses FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von knapp zehn km. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in dem FFH-Gebiet sind ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung als Erholungsgebiet für die Einwohnerinnen und Einwohner der umliegenden Wohngebiete.

Der Bebauungsplan 10-84 beachtet die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. (2) BauGB, da eine bereits versiegelte Fläche im Innenbereich überplant wird.

Die im Landschaftsprogramm Berlin genannten landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für das Umfeld des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 1.3.2.2) können aufgrund der Lage und der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Wernerstraße 48 nicht berücksichtigt werden.

### 3.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 10-84 berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.

Auf der festzusetzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind Wohngebäude oder für Arbeitsstätten relevante Gewerbegebäude unzulässig.

Durch den Bebauungsplan erfolgt weiterhin kein Entzug einer potenziellen Wohnbaufläche, da die Gebäude der Schulnutzung bereits vorhanden sind.

### 3.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Der Bebauungsplan 10-84 sichert planungsrechtlich eine ausgeübte und bestehende Nutzung auf einem Grundstück im Besitz des Landes Berlin.

Im Vollzug des Bebauungsplanes entstehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Nutzungsrechte. Damit entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für den Haushalt des Landes Berlin.

## 4. Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-84 wurde geprüft, inwieweit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird. Der Bebauungsplan 10-84 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Sicherung der vorhandenen Schulnutzung in den vorhandenen Gebäuden der Wernerstraße 48 entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Das Grundstück Wernerstraße 48 ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Im § 13a BauGB sind die Bedingungen aufgeführt, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein müssen.

Das betrifft im Wesentlichen die Größe der Grundflächen, die infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes neu angelegt, das heißt versiegelt werden dürfen. Hier gilt eine Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> und mit Einschränkungen 70.000 m<sup>2</sup>.

Weiterhin darf durch den Bebauungsplan kein Vorhaben für zulässig erklärt werden, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-84 ist 9.230 m<sup>2</sup> groß. Damit ist die Anforderung in § 13a (1) Satz 1 BauGB, dass ein beschleunigtes Verfahren nur bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> angewendet werden kann, ohnehin erfüllt.

Der Bebauungsplan 10-84 steht dabei nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan 10-84 begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Hier ist zu beachten, dass die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nutzung (Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist somit möglich.

Mit Schreiben vom 26.08.2015 wurde gemäß § 5 AGBauGB der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) sowie der gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht unter allgemeiner Angabe der Planungsabsichten mitgeteilt, den Bebauungsplan 10-84 aufzustellen.

#### Bebauungsplan nach § 7 AGBauGB

Mit Schreiben vom 09.10.2015 teilte SenStadtUm mit, dass das Bebauungsplanverfahren 10-84 nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit einem übergeordneten Standort des Gemeinbedarfs dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Schreiben vom 22.09.2015 mit, dass der mitgeteilte Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

#### Beschleunigtes Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-84 wird wegen folgender vorliegender Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Der Bebauungsplan erklärt keine Zulässigkeit für Grundflächen über 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan 10-84 steht dabei nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit angrenzenden Bebauungsplänen.
- Es wird kein Vorhaben als zulässig begründet, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wäre.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor.

#### Einfacher Bebauungsplan

Zur Umsetzung des Planungszieles setzt der Bebauungsplan 10-84 die Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich fest. Die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan 10-84 ist damit ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. (3) BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34.

Das Bebauungsplanverfahren 10-84 hat bisher folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB Berlin Schreiben FB Stadtplanung vom	26.08.2015
Schreiben von SenStadtUm II C mit der Mitteilung des Falls nach § 7 AGBauGB Schreiben SenStadtUm vom	09.10.2015
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10-84 „Schulstandort Wernerstraße 48“ Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom	05.04.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Amtsblatt für Berlin Nr. 17 / 2016 vom 29.04.2016, Seite 933	29.04.2016
Kenntnisnahme des Aufstellungsbeschlusses durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf Ausschuss für Wirtschaft, Jobcenter und Ökologische Stadtentwicklung	11.05.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Berliner Zeitung vom	27.05.2016
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. (1) BauGB durch öffentliche Auslegung vom	06.06.2016 - 08.07.2016

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben worden.