

**Bebauungsplanverfahren  
XXIII-18**

**Begründung zur  
Festsetzung**

April 2000

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>4</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Planungsgebiet	5
2.1. Bestand	5
2.2. Planerische Ausgangssituation	6
<b>II. PLANINHALT</b>	<b>6</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	6
2. Planzielstellung	8
3. Wesentlicher Planinhalt	9
3.1. Begründung einzelner Festsetzungen	9
3.1.1. Art der baulichen Nutzung	9
<i>Gemeinbedarfsfläche</i>	9
<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	11
<i>Verkehrsfläche</i>	11
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung	12
<i>Grundflächenzahl</i>	12
<i>Geschoßflächenzahl</i>	13
<i>Geschossigkeit</i>	13
Gemeinbedarfsfläche	13
Allgemeines Wohngebiet	14
Höhe der baulichen Anlagen	14
3.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	14
Gemeinbedarfsfläche	14
Allgemeines Wohngebiet	15
<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS</b>	<b>15</b>
1. Eingriffsbetrachtung	15
Gemeinbedarfsfläche	15
Wohnbaufläche	16
2. Altlasten	16
3. Planungsrechtliche Auswirkungen	16
<b>IV. VERFAHREN</b>	<b>17</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB	17
Einleitung	17
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	17
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
Nochmalige eingeschränkte Trägerbeteiligung	19

	3
<b>Öffentliche Auslegung</b>	<b>19</b>
<b>Auswertung der Betroffenenbeteiligung</b>	<b>21</b>
<b>Verordnung zur Festsetzung</b>	<b>22</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>23</b>

## **I. Planungsgegenstand**

Die im Planungsgebiet benannte Fläche liegt südlich der B 1 inmitten des Siedlungsbereiches Mahlsdorf-Süd, das in seiner Struktur durch eine landschaftliche Prägung der Bauflächen gekennzeichnet ist. Das Planungsgebiet stellt sich zur Zeit als unbebaute Freifläche dar, die umgeben ist von Bereichen wohntypisch genutzter Grundstücke in Einzelhausbebauung. Östlich ist das Planungsgebiet unmittelbar am Hultschiner Damm gelegen

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der BA-Beschluß Nr. IV/423/1995 vom 14.03.1995 ist die Grundlage für die Sicherung der zur langfristigen Bedarfsdeckung erforderlich werdenden Standorte im Grundschulbereich.

Das dringende Erfordernis der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung des Standortes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule war durch das Vorliegen eines Antrages auf Vorbescheid beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 18.05.1995 zu Zwecken der Wohnbebauung im Planungsgebiet gegeben.

Diese beantragte Nutzungsart widersprach den Zielstellungen des Bebauungsplanverfahrens, der Sicherung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Schule. Nach erfolgter Zurückstellung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB wurde für das betreffende Flurstück 39/7 zur Sicherung der Planungsabsicht der Erlaß einer Veränderungsperre als Rechtsverordnung durch die BvV beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 14.08.1996 mit der Bezeichnung XXIII-18/3 veröffentlicht.

Im Ergebnis der Abwägung des Verfahrensschritts der TÖB wurde für die Entwurfs-erarbeitung im weiteren Verfahren von der Festsetzung der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule auf einer zusammenhängenden Fläche ausgegangen, einschließlich des zu entwidmenden Straßenlandes (ca. 870 m<sup>2</sup>) im Bereich Immortellenweg. Die somit erreichte Größenordnung liegt mit ca. 16.800 m<sup>2</sup> über dem seitens der Richtlinie von SenSchulSport geforderten Normativ 1,3 - 1,6 ha für eine dreizügige Grundschule.

Unter Berücksichtigung dieser Flächenbilanz waren die Bedingungen für die unbedingte Verlängerung der das Flurstück 39/7 betreffende Veränderungsperre nicht gegeben, sie trat mit Ablauf des 14.08.97 außer Kraft.

## 2. Planungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Blausternweg 32, 34, 36, 38
- im Norden südliche Grenzen der Grundstücke Immortellenweg 41, 42  
südliche Grenze des Grundstückes Hultschiner Damm 221
- im Osten Mittelachse der Straße Hultschiner Damm
- im Süden nördliche Grenzen der Grundstücke Phloxstr. 25, 27, 29, 31, 33  
nördliche Grenze Immortellenweg 30  
nördliche Grenze Hultschiner Damm 209

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-18, nach Planzeichenverordnung erstellt, liegt vor.

### 2.1. Bestand

⇒ Eigentumsverhältnisse

Bei oben benannter Fläche handelt es sich um privaten Grund und Boden und um öffentlich genutztes Straßenland, das sich in privatem Eigentum befindet.

⇒ Realnutzung

Gegenwärtig stellt sich die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Freifläche dar.

⇒ Erschließung

Durch die direkte Lage der Fläche am Hultschiner Damm unmittelbar im Osten des Planungsgebietes ist die verkehrliche Erschließung sowohl durch den anliegenden ÖPNV (Straßenbahn, Bus in Richtung Köpenick, Mahlsdorf und Kaulsdorf) als auch mit privatem Pkw gegeben. Die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltestelle beträgt ca. 100 m. Mit diesen Verkehrsmitteln ist ebenfalls die Anbindung an das Berliner S-Bahnnetz gegeben. Der Immortellenweg ist im Bereich des Plangebietes unbefestigt. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes ist über die Parler Straße möglich.

⇒ Stadträumliche Einordnung

Die ausgewiesene Fläche befindet sich innerhalb eines wohntypisch genutzten Gebietes, das überwiegend durch Einzelhausbebauung in Form von Einfamilien-

häusern geprägt ist. Durch den Verlauf des Immortellenweges im Planungsgebiet entsteht eine Teilung des zur Zeit unbebauten Planungsgebietes in zwei Flächen. Die Bebauung unmittelbar entlang des Hultschiner Damms ist durch ein- bis dreigeschossige Baukörper charakterisiert.

## **2.2. Planerische Ausgangssituation**

Für das beschriebene Plangebiet bestehen zur Zeit hinsichtlich der übergeordneten Planung Aussagen des Flächennutzungsplans Berlin FNP 94 vom 01. Juli 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Amtsblatt S. 4367). Weiterhin liegen Ausarbeitungen der BEP im Siedlungsbereich Kaulsdorf/Mahlsdorf im Entwurf, Stand Januar 1994 vor. Während aufgrund der Darstellungssystematik im FNP Berlin nur die Erfassung von Flächen größer 3 ha gelingt und für das Planungsgebiet insgesamt Wohnbauflächen W4 ausgewiesen wird, so ist die Zielstellung der BEP für diesen Standort Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in ihrem Nutzungskonzept ablesbar.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurde der STEP (Stadtentwicklungsplan) "öffentliche Einrichtungen - Versorgung mit Sport- und Schulflächen" erarbeitet. Auf Grund der prognostizierten Schülerzahlenentwicklung im Siedlungsgebiet Hellersdorf wurde gemäß BA-Beschluß Nr. IV/423/1995 vom 14.03.1995 der Standortsicherung für Grundschulen zur Bedarfsabdeckung in diesem Bereich beschlossen.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Für o. g. Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin FNP Berlin Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen. Die zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes geringe Bevölkerungsdichte im gesamten Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf führte im Bereich der Grundschulversorgung zu einem sehr weitmaschigen Standortnetz. Ausgehend von ablesbaren Entwicklungstendenzen geht sowohl die übergeordnete Planung in Form den FNP als auch die BEP des Bezirkes Kaulsdorf / Mahlsdorf von einem Bevölkerungsanstieg aus. Dieser Prozeß wird deutlich durch die bereits jetzt vorliegende Vielzahl der Grundstücksteilungen und Bauanträgen im Siedlungsgebiet sowie durch die Erschließung neuer Flächen als Wohnungsbaustandorte.

Auf Grund der im Rahmen der Untersuchungen zur BEP für den Siedlungsbereich Kaulsdorf / Mahlsdorf erarbeiteten Prognose der Bevölkerungsentwicklung ist es notwendig, resultierend aus der bestehenden Schulpflicht, den entstehenden Mehrbedarf an Schülerplätzen abzusichern.

Für das gesamte Siedlungsgebiet im Bezirk Hellersdorf wird ein Bevölkerungszuwachs von derzeit ca. 38.836 EW (Stand 12/98) auf 58.000 bis 65.000 EW infolge

der verdichteten Bebauung bzw. neu erschlossener Wohnungsbaustandorte prognostiziert. Das Schulgesetz von Berlin bestimmt für Grundschüler eine Versorgung in Wohnortnähe. Das hat zur Folge, daß eine Mitnutzung der im Bereich der Großsiedlung von Hellersdorf vorhandenen Grundschulkapazitäten nur in den Randbereichen von Schülern aus dem sich verdichtenden Siedlungsbereich Kaulsdorf / Mahlsdorf möglich ist und für den gesamten Mittelbereich Kaulsdorf / Mahlsdorf auf Grund der Bevölkerungsprognose im Rahmen der Grundschulversorgung entsprechende, wohnortnahe Standorte planungsrechtlich zu sichern sind.

Der resultierend aus dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg im gesamten Siedlungsgebiet entstehende Mehrbedarf an Grundschulplätzen ist nur über die Schaffung neuer Standorte abzusichern, da die vorhandenen Grundschulstandorte in ihrer Kapazität bereits zur Zeit ausgelastet sind und auch langfristig eine Erweiterung nicht zulassen.

Im Ergebnis der Untersuchungen zur BEP wurde für den Bereich Mahlsdorf-Süd die Notwendigkeit noch 2er zusätzlicher Standorte im statistischen Gebiet 190 nachgewiesen. Derzeitig steht zur Versorgung der Schüler im Grundschulbereich resultierend aus der Einwohnerzahl von 11554 im statistischen Gebiet 190, Stand 12/98, lediglich der Standort 32. Grundschule zur Verfügung, deren Aufnahmekapazität mit 2,5 Zügen bereits ausgelastet ist und zur vorübergehenden Abdeckung des darüber hinaus gehenden Bedarfs bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zusätzlich die Errichtung von mobilen Unterrichtsräumen erforderlich wurde. Laut Bereichsentwicklungsplanung wird im Rahmen der Prognose zur Einwohnerentwicklung für dieses Gebiet mit einer Einwohnerzahl von 15.400 gerechnet. Entsprechend Berliner Durchschnitt kann von einem 1,2 %igen Anteil von Schülern pro Jahrgang ausgegangen werden. Für das statistische Gebiet 190 sind somit zur Abdeckung des langfristigen Bedarfs von 7-8 Zügen zwei zusätzliche Standorte erforderlich. Um eine zumutbare Erreichbarkeit der Grundschulen zu gewährleisten ist im entsprechenden Einzugsgebiet südlich der B 1 jeweils ein Standort westlich und ein Standort östlich des Hultschiner Damms auszuweisen. Durch die Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens ist eine planungsrechtliche Sicherung eines Schulstandortes westlich des Hultschiner Damms geplant.

Dem Land Berlin standen zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eigene Flächen in der für die Schulnutzung erforderlichen Größe (1,3 - 1,6 ha) im Einzugsbereich nicht zur Verfügung. Die BEP in der Fassung vom Januar 1994 beinhaltet im Nutzungskonzept für oben beschriebenes Planungsgebiet die Ausweisung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

Zur Überprüfung der Bedarfe der sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere die Schulplanung betreffend, erfolgte im Auftrag der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen eine Erarbeitung eines Handlungskonzeptes durch das Planungsbüro Jeschke, Stand Dezember 1996. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wurde im Ergebnis die Erforderlichkeit der Sicherung des Schulstandortes auf o.g. Planungsgebiet mit oberster Priorität bereits zur Sicherung des gegenwärtigen Bedarfs nachgewiesen.

Der im Planungsgebiet ausgewiesene Standort ist im Vergleich zu seiner Anordnung im statistischen Gebiet zum bestehenden Schulstandort, der Versorgung eines gesonderten Einzugsbereiches zugeordnet. Auf Grund der o. g. Erschließungsmöglichkeit über den Hultschiner Damm sind Bedingungen gegeben, die für eine Schulnutzung an diesem Standort von Vorteil sind. Da sich die Fläche des gesamten Planungsgebiets in Privatbesitz befindet und die Umsetzung des Ziels der Sicherung der Schulnutzung den Flächenerwerb durch das Land Berlin bedingt, wurde durch eine Machbarkeitsstudie die mindestens erforderliche Flächenausweisung unter Beachtung der städtebaulichen Randbedingungen untersucht, um die haushaltmäßigen Aufwendungen für das Land Berlin auf ein Minimum zu beschränken und gleichzeitig die privaten Interessen zu berücksichtigen.

## **2. Planzielstellung**

- Mit dem Ziel der Festsetzung von Flächen der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Plangebiet werden die Voraussetzungen für die entsprechend Schulgesetz von Berlin geforderte Versorgung der Grundschüler in Wohnortnähe in dem zugrunde liegenden Einzugsbereich geschaffen. Entsprechend des nachgewiesenen Bedarfs ist für das Planungsgebiet eine dreizügige Grundschule planungsrechtlich zu sichern.
- Auf Grund der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf auf einer zusammenhängenden Fläche ist die Fläche des Immortellenweges innerhalb des Geltungsbereiches in diese Nutzungsart einzuschließen.
- Erhalt der stadträumlichen Gliederung des Planungsgebiets durch Baufensterfestsetzungen und somit Sicherung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang des Hultschiner Damms zur Betonung des überörtlichen Charakters dieses Straßenraumes durch die Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche.
- Entlang des Hultschiner Damms sowie im Zusammenhang mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als fußläufige Verbindung dorthin sowie im Bereich der Parler Straße zur Ausbildung eines Wendehammers sind die erforderlichen Flächen zum Ausbau und zur Erweiterung der Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern.
- Für eine Teilfläche des Planungsgebiets wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 3. Wesentlicher Planinhalt

Im Planungsgebiet werden Flächen mit folgenden Nutzungen ausgewiesen:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen

Aufgrund der stadträumlichen Situation dieses Planungsgebietes soll durch die Sicherung von Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien die bauliche Fassung des Straßenraums und die Darstellung der öffentlichen Nutzung im Straßenraum gesichert werden.

#### 3.1. Begründung einzelner Festsetzungen

##### 3.1.1. Art der baulichen Nutzung

###### *Gemeinbedarfsfläche*

Innerhalb des Planungsgebiets ist es das Ziel des Bebauungsplanes, Flächen für eine 3zügige Grundschule entsprechend Musterraumprogramm SenSchulSport für den Raum und Flächenbedarf zu sichern. Der erforderliche Flächenbedarf gemäß Richtlinie SenSchulSport für eine 3zügige Grundschule geht von 1,3 - 1,6 ha aus. Im Sportbereich werden neben 2 Hallenteilen ein Spielfeld von 27 m x 45 m, eine 75 m Laufbahn, eine Weitsprunganlage und eine Gymnastikwiese von 400 m<sup>2</sup> am Standort erforderlich. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1,36 ha für eine Schulnutzung festgesetzt. Auf Grund der konkreten Grundstückssituation ist eine geringfügige Überschreitung der unteren Richtwertgrenze des Flächenbedarfs am Standort notwendig, um die Umsetzung des Bedarfsprogramms sowie die Einhaltung der Abstandsflächen zu gewährleisten. Den durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vorhandenen Standortbedingungen steht vor allem positiv die große Lagegunst durch die Anbindung an den Hultschiner Damm und die zentrale Position dieses Standortes innerhalb des Einzugsbereiches für Grundschulen im Siedlungsgebiet gegenüber. Äquivalente landeseigene Flächen stehen im Einzugsgebiet nicht zur Verfügung.

Zur Aufrechterhaltung der Erschließungsfunktion im Planungsgebiet war es nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Ziel, den Immortellenweg als öffentliche Verkehrsfläche zu sichern und die Schulfläche auf zwei voneinander getrennten Flächen auszuweisen. Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der TÖB wurde dem Einwand, der aus schulfunktionaler und schulorganisatorischer Sicht Bedenken gegenüber einer getrennten Schulflächenausweisung betraf, gefolgt und es wird zugunsten der Sicherheit des Schulbetriebes eine zusammenhängende Fläche innerhalb des Planungsgebiets für die Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche mit

der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Nach nochmaliger Prüfung der Erschließungssituation im Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen ist das Gebiet auch ohne Durchführung des Immortellenweges ausreichend erschlossen, da eine relativ geringe Anzahl von Anliegern unmittelbar über den Immortellenweg in diesem Bereich erschließt.

Die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule entspricht einer innerhalb der nach § 34 (1) BauGB zu beurteilenden wohntypisch genutzten Umgebung des Planungsgebiets zulässigen Nutzungsart.

Aus den Zielstellungen des FNP Berlin, der für den Geltungsbereich Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausweist, ist die Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche mit o.g. Standortgrößen entwickelbar.

Es sind zur Gewährleistung der Verträglichkeit zwischen den unmittelbar aneinandergrenzenden Nutzungen Wohnen und Schulnutzung die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Unzumutbare Belastungen sind durch die Ausweisung mit der Zweckbestimmung Schule nicht zu erwarten, da in jedem Fall durch den Betreiber die Bestimmungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18. Juli 91 einzuhalten sind. Wie bereits in der Trägerbeteiligung wurde nochmals die Problematik der Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte durch die zu sichernde Sportfreiflächennutzung in der öffentlichen Auslegung angesprochen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 18. BImSchV ist vor allem für die zu sichernde außerschulische Nutzung maßgeblich, da die an den Schulbetrieb gebundene Sportfreiflächennutzung in jedem Fall im Gebiet eine zulässige Nutzungsart darstellt und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen in jedem Fall hinzunehmen sind. In bezug auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Mitnutzungsmöglichkeiten für außerschulische Spiel- und Sportzwecke wird weiterhin davon ausgegangen, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung über das gemäß 18. BImSchV zulässige Maß hinaus nicht entsteht. Städtebaulich ist diese Nutzungsart an diesem Standort verträglich, die für den angrenzenden Bereich charakteristische landschaftliche Prägung ist, durch Bepflanzung der Fläche fortzusetzen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird gewährleistet, daß durch die Mitnutzung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen für außerschulische Sport- und Spielzwecke eine Auslastung der Kapazität der Fläche erfolgt und der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewahrt ist. Dies ist besonders aufgrund der Versorgungssituation in diesem Bereich des Siedlungsgebietes erforderlich, da keine äquivalenten Flächen zur Verfügung stehen. Eine Wertminderung angrenzender Grundstücke durch die Errichtung einer Infrastruktureinrichtung, insbesondere einer Grundschule, ist nicht nachweisbar, denn die Integration einer solchen Einrichtung in ein Wohngebiet ist eher positiv zu werten, da der Bedarf unmittelbar aus der Wohnnutzung resultiert.

Selbst nach Realisierung der im Rahmen des FNP Berlin und des Entwurfs zur BEP geplanten Standorte dieser Nutzungsart wird langfristig im Siedlungsgebiet auch bei Mitnutzung dieser öffentlichen Flächen für den Freizeitbereich insbesondere in der Sportfreiflächennutzung das bestehende Versorgungsdefizit an offenen Spiel- und Sportflächen nicht auszugleichen sein. Somit kann das derzeit bestehende Defizit

an Spiel- und Sportflächen zu einem geringen Teil durch die Realisierung dieser Gemeinbedarfsfläche abgebaut werden.

Entgegen der im Rahmen der nochmaligen eingeschränkten Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken die Festsetzung Nr. 1 betreffend, wurde innerhalb der Abwägung für eine Beibehaltung und planungsrechtliche Sicherung dieser außerschulischen Mitnutzungsmöglichkeit entschieden. Es wird nicht davon ausgegangen, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die angrenzenden Sportfreiflächen bei primärer Schulnutzung über das gemäß 18. BImSchV zulässige Maß hinaus entsteht. Inwiefern bei laufender Nutzung innerhalb der Ruhezeiten punktuell eine Überschreitung der Grenzwerte Einschränkungen der Nutzbarkeit bedingen, ist abhängig vom Nachweis der Beeinträchtigung im Einzelnen. Durch die Festsetzung einer Fläche entlang der Parler Straße mit der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" entsteht kein neuer Aspekt bezüglich der Beeinträchtigung durch die Sportfreiflächennutzung, da bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche an bestehende Wohnbauflächen angrenzte.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Entgegen der Ausgangssituation zum Verfahrensstand frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach abschließender Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den mindestens erforderlichen Flächenanspruch, der im Rahmen der Machbarkeitsstudie nachgewiesen wurde, eine gesamte Flächenbilanz für das Planungsgebiet entstanden, die zusätzlich zur Gemeinbedarfsflächenausweisung das Festsetzen einer Fläche für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ermöglicht.

Die Fläche mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird östlich der Parler Straße festgesetzt, um somit die Erschließungsmöglichkeit dieser Straße zu nutzen. Damit wird gleichzeitig das private Interesse, hier Wohnungsbau zu realisieren, berücksichtigt und dies zumindest auf diesen Teilflächen ermöglicht.

#### *Verkehrsfläche*

Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung zur TÖB wird der Bereich des Immortellenweges innerhalb des Planungsgebiets als öffentlich genutztes Straßenland entwidmet und in die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule miteinbezogen. Eine öffentlich, rechtliche Erschließung über die 10 m breiten Sackgassenbereiche ist gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, daß durch die Sicherung des Grundschulstandortes kein erheblicher zusätzlicher Verkehr entsteht, der nicht vom verbleibenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Aufgrund des im Immortellenweg vorhandenen Bestandes an Versorgungsleitungen werden den Versorgungsbetrieben Leitungs- und Wegerechte planungsrechtlich gesichert, um dem öffentlichen Belang der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes gerecht zu werden.

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straßenraum der Parler Straße in deren vorhandenen Breite gewährleistet in ausreichendem Maß die Berücksichtigung des Individualverkehrs sowie des Fußgänger – und Radverkehrs entsprechend dem zu erwarteten Aufkommen einer Anliegerstraße.

Eine Inanspruchnahme privater Flächen ist nicht erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der Erschließungsfunktion der bestehenden Parler Straße als Sackgasse ist unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von möglichst wenig privaten Grundstücksflächen aufgrund der Länge und der vorhandenen Straßenbreite die Einordnung eines Wendehammers erforderlich.

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit wird der Wendehammer entsprechend Richtlinie EAE 85/95, Punkt 5.2.1.9., Blatt 40 festgesetzt. Die innerhalb des Planungsschrittes der öffentlichen Auslegung hierzu erfolgte Flächenkorrektur ist auf dem Deckblatt zum Bebauungsplan dargestellt.

Der B-Plan weist zur Sicherung der fußläufigen Anbindung des Planungsbereiches an den Hultschiner Damm eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Breite von 5,0 m aus. Entlang des Hultschiner Damms sind für den langfristigen, zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnlinie die Flurstücke 39/15, 39/17, 39/19 als Straßenland auszuweisen. Langfristige Flächenbedarfe diesbezüglich sind innerhalb dieser Flächen abgedeckt.

Die Erschließung des Schulgrundstückes ist sowohl über den Immortellenweg als auch über den Hultschiner Damm möglich. Für die verkehrsmäßige Erschließung kann die Überfahrt im Gleisbereich des Hultschiner Damms genutzt werden.

### 3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschosflächenzahl (GFZ) und
- Geschossigkeit

geregelt.

#### *Grundflächenzahl*

Für die Fläche mit der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um somit die Umsetzung des Raumprogramms für eine 3-zügige Grundschule unter Berücksichtigung der konkreten Standortsituation zu gewährleisten.

Für den Bereich "Allgemeines Wohngebiet" wird die Festsetzung der GRZ mit 0,2 getroffen. Dieses Maß berücksichtigt die vorhandenen ortstypischen Strukturen und ermöglicht eine gebietsverträgliche Verdichtung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung.

### *Geschoßflächenzahl*

Für die Gemeinbedarfsfläche wird durch eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl von 1,2 gleichzeitig die gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zulässige Obergrenze in Abhängigkeit von der GRZ 0,4 angegeben. Damit sollen sowohl die Voraussetzungen für die Realisierung des bestehenden Bedarfsprogramms geschaffen werden als auch eventuell künftig sich ändernde Anforderungen an diese Gemeinbedarfsfläche am Standort umsetzbar bleiben. Die im Rahmen dieser festzusetzenden GFZ mögliche Konzentration der Baumasse entspricht der städtebaulichen Zielstellung der Darstellung der öffentlichen Funktion des Schulbaukörpers gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im öffentlichen Raum entlang des Hultschiner Damms als eine überörtliche Verkehrsverbindung.

Für die Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wird eine GFZ von 0,4 festgesetzt, welche ein effektives Nutzungsmaß ermöglicht und auf die vorhandene zweigeschossige Bebauung insbesondere westlich der Parler Straße Bezug nimmt. Die festgesetzte GFZ steht in Übereinstimmung mit den Zielen des FNP Berlin.

### *Geschossigkeit*

#### Gemeinbedarfsfläche

Entlang des Hultschiner Damm hat sich bereits derzeit entsprechend seiner Funktion als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (FNP Berlin) eine mehrgeschossige Bebauung entwickelt, so daß sich eine mehrgeschossige Bebauung hier harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt. Gleichzeitig kann sich das öffentliche Gebäude auch durch eine entsprechende Gebäudehöhe im Straßenraum präsentieren, entsprechend den Traditionen des öffentlichen Berliner Schulbaus. Mit dem Bebauungsplan wird eine 4Geschossigkeit als obere Grenze festgesetzt. Gegenüber der ursprünglich geplanten Festsetzung von 3 Geschossen soll damit auf Grund der Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche und somit einer geringeren Inanspruchnahme von privatem Grund und Boden sichergestellt werden, daß das Bedarfsprogramm vollständig realisiert werden kann. Daraus sind unter Berücksichtigung der Höhenbegrenzung des Baukörpers auf die angrenzenden Wohnbauten keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

## Allgemeines Wohngebiet

Die Geschossigkeit für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich sowohl an dem durch die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung bestimmten Rahmen und soll das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung gewährleisten als auch an den gemäß BEP Entwurf Stand Januar 94 getroffenen Aussagen. Dementsprechend wird als Obergrenze für den Bereich WA an der Parler Straße eine II-Geschossigkeit festgesetzt.

## Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 ist das Höchstmaß für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Gemeinbedarfsfläche auf 59,0 m über NN beschränkt. Damit wird eine städtebauliche Betonung des Straßenraums ermöglicht, ohne von den vorhandenen stadträumlichen Strukturen abzuweichen. Diese Festsetzung ist hier erforderlich, da die Geschosshöhen im Schulbau das im Wohnungsbau übliche Maß überschreiten.

### 3.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden innerhalb des Planungsgebiets mit Baugrenzen definiert. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde sich auf die Festsetzung der wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Ordnung damit beschränkt.

#### *Gemeinbedarfsfläche*

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein Baufenster festgesetzt. Zur Realisierung des städtebaulichen Ziels, den Straßenraum des Hultschiner Damms mit dieser öffentlichen Einrichtung straßenbegleitend zu fassen, war im Entwurf zur TÖB die Festsetzung einer Baulinie entlang dieser Hauptverkehrsstraße enthalten.

In Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird dem vorgebrachten Belang des Schallschutzes Rechnung getragen, in dem die ursprüngliche Baulinie im weiteren Verfahren in eine Baugrenze geändert wird und somit die Berücksichtigung des passiven Schallschutzes erfolgt, indem eine Anordnung der Unterrichtsräume im gesamten Baufenster ermöglicht wird. Die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung, die Darstellung der öffentlichen Nutzung im Straßenraum betreffend, durch eine straßenbegleitende Bebauung ist auch infolge der Änderung dieser Festsetzung aufgrund der hohen Anforderungen des Bedarfsprogramms gewährleistet.

Die Berücksichtigung des anstehenden hohen Außenlärmpegels am Hultschiner Damm hat im Rahmen der Erarbeitung der konkreten Planung des Schulstandortes zu erfolgen, gesetzliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule erforderlichen Flächen für den Schulsport sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

### *Allgemeines Wohngebiet*

Im gesamten Bereich mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde die offene Bauweise festgesetzt, um die vorhandenen gebietstypischen Strukturen zu erhalten. Für die Fläche mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" werden durch Baugrenzen die ortsüblichen Vorgartenbereiche von 5,0 m planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung der hinteren Baugrenze soll durch die Einordnungsmöglichkeit der Baukörper im Abstand von mindestens 10 m zur Gemeinbedarfsfläche eine optische Abschirmung gewährleistet werden.

## **Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens**

### **1. Eingriffsbetrachtung**

#### Gemeinbedarfsfläche

Grundsätzlich entspricht die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort einer planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB zulässigen Nutzungsart. Da im Vergleich mit der prägenden Bebauungsstruktur der Umgebung durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht wird, ist ein Eingriff gemäß § 8a BNatSchG zu erwarten. Die Notwendigkeit der Sicherung dieses Standortes als Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Einzugsbereiches resultiert vor allem durch die ablesbar steigende Tendenz der Bevölkerungsentwicklung im Siedlungsgebiet. Diese Tendenz entspricht den Zielstellungen des Landes Berlin im Rahmen der Förderung der Eigenheiminitiative durch Verdichtung der Siedlungsgebiete unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualitativ hochwertigen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen und damit der Abwanderung entgegenzuwirken. Unter diesem Aspekt ist der Eingriff hinzunehmen und entsprechende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Über die in den Festsetzungen Nr. 3, Nr. 4 beschriebenen Pflanzbindungen ist der entstehende Eingriff zu mindern.

Die ursprünglich geplante Festsetzung zur Begrünung geschlossener Außenwandflächen wird nicht als Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen, da eine Bestimmung der anrechenbaren Flächen nicht möglich ist

und sich somit die Auswirkungen dieser Maßnahme im Rahmen der Eingriffsbetrachtung vorab quantitativ nicht ermittelt werden können. Um die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsfläche nicht weiter einzuschränken, sollen keine zusätzlichen Festsetzungen getroffen werden.

#### Wohnbaufläche

Die Festsetzung der Nutzungsart und des Nutzungsmaßes auf diesen Flächen des Geltungsbereiches sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Fortsetzung der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden für diesen Teilbereich nicht erforderlich, da das festgesetzte Maß nicht über den Rahmen des bereits nach § 34 (1) BauGB zulässigen Maßes hinausgeht.

## **2. Altlasten**

Für die gesamten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-18 sind keine Eintragungen im Altlastenkataster enthalten.

## **3. Planungsrechtliche Auswirkungen**

Zur Durchsetzung der Planzielstellungen der Sicherung des Schulstandortes wird der Erwerb von in Privatbesitz befindlichen Flurstücken durch das Land Berlin erforderlich.

Der für die Sicherung der Gemeinbedarfsfläche erforderliche Erwerb der Grundstücksflächen ist bereits bis auf eine abschließende Eigentumsumschreibung im Grundbuch vollzogen. Die Eigentumsumschreibung ist durch die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten des Landes Berlin in den entsprechenden Grundbüchern gesichert.

Für den Grunderwerb der Fläche mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche ist eine Bereitstellung der Grunderwerbsmittel seitens des Landeshaushaltes bereits erfolgt. Für die Realisierung der Investitionsmaßnahme der 3-zügigen Grundschule sind entsprechend bestätigtem Bedarfsprogramm Mittel in Höhe von insgesamt 21,5 Mio DM in den Bezirkshaushalt eingestellt. Der Baubeginn ist für 1999 geplant. Darüber hinaus sind zur Realisierung der Planzielstellung für Erwerb und Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes Mittel in Höhe von ca. 640.000 DM einzuplanen.

Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB sind nicht zu erwarten.

## **IV. Verfahren**

### **Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB**

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes im August 1995 war das AGBauGB vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) gültig. Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB ist mit Schreiben vom 24.05.1995 und der Bitte um Stellungnahme an Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II, Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, Abt. III sowie Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Abt. II erfolgt. Grundsätzlich wurden keine Bedenken gegenüber der Planungsabsicht geäußert. Gemäß Mitteilung SenBauWohn, Abt. II wurde darauf hingewiesen, daß aufgrund der Angrenzung des Planungsgebietes an den Hultschiner Damm als überregionale bzw. regionale Straßenverbindung Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt werden und somit das Verfahren nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird.

### **Einleitung**

Mit Bezirksamtsbeschuß Nr. IV/527/1995 vom 11.08.95 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-18 durch das Bezirksamt Hellersdorf beschlossen. Im Amtsblatt Berlin Nr. 44, Seite 3076 vom 08.09.1995 erfolgte die Bekanntmachung über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

In der Zeit vom 04.01.96 bis 01.02.96 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Ein Bürger erklärte schriftlich die Zustimmung zum Planungsziel, weitere schriftliche Äußerungen liegen nicht vor. Die mündlich vorgetragenen Argumente wurden in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

2 Anlieger des Planungsgebietes wandten sich im Zeitraum April 97 an das Bezirksamt. Die vorgebrachten Belange führten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu keinen wesentlichen Änderungen, die Notwendigkeit für die nachträgliche Einstellung in das Verfahren war nicht gegeben. Von einer Wertminderung der betreffenden Grundstücke ist im Zusammenhang mit der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule nicht auszugehen.

Seitens der privaten Eigentümer des Planungsgebiets lagen keine schriftlichen Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor. Ein Eigentümer hatte seine Bauabsichten zu Wohnzwecken durch einen eingereichten Vorbescheid vor Planungsbeginn erklärt.

Der private Belang der Nutzung zu Wohnzwecken ist dem öffentlichen Belang im Rahmen der Abwägung unterzuordnen, unter Berücksichtigung der Zielstellung des

Landes Berlin, der Tendenz der Abwanderung der Bevölkerung in das Umland von Berlin entgegenzuwirken. Das wirksamste Mittel gegen die Abwanderung in das Umland, so entsprechende Prognosen, ist das Sichern und das Wiedergewinnen von urbanen Qualitäten auch in Siedlungsgebieten wie Mahlsdorf und Kaulsdorf. Mit dieser Zielstellung befindet sich die Eigenheimstrategie Berlin 2000 in Einklang. Eine wichtige Säule der Eigenheimstrategie ist die Förderung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser durch Ergänzung (Verdichtung) in Gebieten offener Bauweise und die Einordnung innovativer, umweltgerechter und gartenbezogener Wohnformen auf neuen Bauflächen als Ergänzung in der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dieser öffentliche Belang - die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum in den Siedlungsgebieten - hat eine Verdichtung zur Folge, die infrastrukturelle Maßnahmen verursacht, wie der hier planungsrechtlich zu sichernde Grundschulstandort. Entsprechend dem Berliner Schulgesetz besteht eine Versorgungspflicht für Grundschüler in Wohnortnähe im Gegensatz zur weiterführenden Schule. Da dem Land Berlin keine landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen und der Bedarf der Grundschule besteht (vgl. Pkt. II.1.) soll dem öffentlichen Belang gegenüber dem privaten Belang, hier Wohnungen zu errichten, Vorrang eingeräumt werden.

Durch die im Verfahrensverlauf im Verfahrensverlauf geänderte Zielstellung im Ergebnis der Auswertung des Planungsschritts Beteiligung Träger öffentlicher Belange findet durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens der private Belang der Wohnnutzung Berücksichtigung.

Dem Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung stimmte das Bezirksamt gemäß Bezirksamtsbeschuß Nr. V/108/96 vom 16. April 1996 zu. Im Ergebnis des Verfahrensschritts der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde davon ausgegangen, die Grundschulfläche auf zwei durch Straßenland voneinander getrennten Teilflächen zu sichern. Desweiteren wurde die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zum Hultschiner Damm als Planzielstellung für die weitere Entwurfserarbeitung aufgenommen. Die BVV wurde in ihrer Sitzung vom 20.06.96 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind gemäß § 4 BauGB und § 4 Abs. 2 AGBauGB in einer Monatsfrist vom 11.12.96 bis 24.01.97 an der Bauleitplanung beteiligt worden. Im Ergebnis der Auswertung dieses Verfahrensschrittes wurde der Belang der Senatsverwaltung berücksichtigt und nach nochmaliger Überprüfung der Erschließungssituation zugunsten der Erhöhung der Sicherheit des Schulbetriebes die Festsetzung einer zusammenhängenden Schulfläche als Zielstellung aufgenommen. Die somit für das gesamte Planungsgebiet entstehende Flächenbilanz wurde insbesondere unter Berücksichtigung des erforderlichen Rückgriffs auf private Flächen hinsichtlich der Flächenbedarfe für die Gemeinbedarfsflächen, Zweckbestimmung Schule nochmals überprüft. Dabei wurden bezüglich des Mindestflächenbedarfs die Richtwerte für Standortgrößen der

Senatsschulverwaltung Stand 1995 zugrunde gelegt, von dem das Stadtplanungsamt nachträglich Kenntnis erhielt. Für eine 3zügige Grundschule sind dementsprechend 1,3 - 1,6 ha zu sichern.

Aufgrund der Überprüfung der daraus resultierenden neuen Flächenbilanz im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde nach Zugrundelegung der Mindestbedarfe für die Schulnutzung gemäß Richtlinie SenSchulSport zusätzlich die Festsetzung einer Teilfläche für die Nutzungsart Wohnen als Planungsziel aufgenommen. Durch die Reduzierung der Flächenbedarfe für die Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche konnte in einem Teilbereich somit im Ergebnis der Auswertung der Trägerbeteiligung den privaten Interessen entsprochen werden. Gleichzeitig wird das durch den FNP Berlin mögliche Nutzungsmaß voll ausgeschöpft. Die ursprünglich im Entwurf zur TÖB beabsichtigte Festsetzung einer Baulinie entlang des Hultschiner Damms wurde im Ergebnis der Auswertung zur TÖB in eine Baugrenze unter Berücksichtigung des Schallschutzes geändert, s. Pkt. 3.1.3.

Mit BA-Vorlage Nr. V/328/1997 vom 08.07.1997 wird mit der Zustimmung zur Auswertung der Trägerbeteiligung das Erfordernis beschlossen, bezüglich des Aspekts der Entwidmung der Verkehrsfläche Immortellenweg, innerhalb des Planungsgebiets nochmals eine eingeschränkte Trägerbeteiligung durchzuführen.

### **Nochmalige eingeschränkte Trägerbeteiligung**

In der Zeit vom 05.03.98 bis zum 14.04.98 wurden die von den Änderungen des Planungsziels betroffenen Träger erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Der Auswertung dieses Planungsschritts wurde mit BA-Beschluß Nr. V/577/98 vom 30.06.98 zugestimmt. Im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes erfolgte keine inhaltliche Änderung von Festsetzungen.

Lediglich die Festsetzung zur Beschränkung des Maßes der Höhe baulicher Anlagen wurde hinsichtlich ihrer Bezuggröße geändert, da nicht von vornherein von dem Bau eines Kellergeschosses ausgegangen werden kann.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung vom 27.08.98 abschließend über den Planungsschritt der Trägerbeteiligung informiert.

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.10.98 bis 19.11.98 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 15.10.98 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Es liegen zwei schriftliche Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vor. Mündliche Äußerungen wurden ebenfalls in die Abwägung einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. In der Auseinandersetzung mit dem geäußerten Widerspruch zur Entwidmung des Immortellenweges im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, als Ergebnis der Auswertung der Trägerbeteiligung, wurde im Rahmen der Abwägung auf die gesicherte verkehrliche Erschließung in diesem Bereich durch die Sicherung einer Straßenbreite von 10,0 m sowie der relativ geringen Anzahl der unmittelbar über den Immortellenweg erschließenden Anlieger hingewiesen.

Insbesondere wurde mit der Problematik des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit der Schulnutzung in der Abwägung umgegangen. Die geäußerten Bedenken gegenüber der Beeinträchtigung infolge der Zunahme des ruhenden Verkehrs resultierend aus laufendem Schulbetrieb konnten innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht vollständig ausgeräumt werden.

Neben dem Hinweis, daß gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, wurde im Abwägungsvorgang nach Prüfung der zuständigen Fachabteilung kein Handlungsbedarf für die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Fahrbahnbereiche, wo das Parken zulässig ist, gesehen.

Fragen zur Baudurchführung, wie die eingebrachten Äußerungen zu erwarteten erhöhten Umweltbelastungen der Anwohner während der Bauzeit sind nicht über planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens regelbar.

Ebenfalls gehört die Ausführungsplanung für den abschließenden Ausbau des angrenzenden Straßensystems nicht zum Umfang des Regelungsinhaltes von Bebauungsplänen.

Seitens der Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport wurde, wie bereits in der Trägerbeteiligung, nochmals im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Problematik der Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte durch die zu sichernde Sportfreiflächennutzung angesprochen. Dabei wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen, daß die Einhaltung der Grenzwerte der 18. BImSchV vor allem für die zu sichernde außerschulische Nutzung maßgeblich ist, da die an den Schulbetrieb gebundene Sportfreiflächennutzung in jedem Fall im Gebiet eine zulässige Nutzungsart darstellt und die damit im Zusammenhang stehenden Immissionen in jedem Fall hinzunehmen sind.

In bezug auf die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Mitnutzungsmöglichkeiten für außerschulische Spiel- und Sportzwecke wird weiterhin davon ausgegangen, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung über das gemäß 18. BImSchV zulässige Maß hinaus nicht entsteht.

Die Abwägung der im Zuge der öffentlichen Auslegung schriftlich geäußerte Ablehnung der geplanten Schulnutzung innerhalb des Planungsgebiets erfolgte durch die Herleitung der Erforderlichkeit dieses Planungsziels unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsebene. Dabei wurden die Planungsziele für die von dem Bürger für eine Grundschulnutzung vorgeschlagene Fläche nördlich des Planungs-

gebietes zwischen Parler Str./Valettistr. und dem Hultschiner Damm dargelegt, die aus der Bereichsentwicklungsplanung resultieren und in der Sicherung eines Oberschulstandortes von 1,2 - 1,8 ha sowie einer Sportanlage von 3-4 ha bestehen.

Ziel für eine bedarfsgerechte Versorgung im Oberschulbereich besteht im Aufbau eines Versorgungsnetzes, welches annähernd gleichwertige Bedingungen für alle Schüler auch im Siedlungsgebiet gewährleistet. Bei der langfristigen Bedarfsermittlung für die Oberschulen ist von der Gesamtbetrachtung des Bezirkes und der angrenzenden, verkehrsmäßig günstig (ohne Umsteigen) zu erreichenden Oberschulen auszugehen. Die dargelegten Flächenbedarfe schließen die zusätzliche Einordnung einer Grundschule am vorgeschlagenen Standort aus. Das Planungsziel des Bebauungsplanes XXIII-18 bleibt somit in bezug auf die Sicherung einer Fläche für einen Grundschulstandort unabweisbar.

Hinsichtlich des angesprochenen Aspekts der Sicherheit für Schüler bezüglich der Erschließungssituation am geplanten Schulstandort wird darauf hingewiesen, daß sowohl eine Anbindung aus dem angrenzenden Wohngebiet über den Immortellenweg und über die besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg zum Hultschiner Damm gesichert wird. Für ein sicheres Überqueren des Hultschiner Damms sind verkehrssichernde Maßnahmen für die Schüler zu treffen, die jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens regelbar sind. In Beziehung auf die angrenzende Bebauungsstruktur entspricht die Einordnung einer Grundschule innerhalb des wohntypisch genutzten Gebiets einer zulässigen Nutzungsart.

Die in der Abwägung vorgebrachten Anregungen und Bedenken führten im Ergebnis zu keiner wesentlichen Änderung des Grundinhalts des Bebauungsplanes, da die Grundzüge der Planung von den erforderlichen Korrekturen und Berichtigungen nicht berührt sind.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Auslegung sind auf einem Deckblatt sowohl das Datum der Rechtsgrundlage als redaktionelle Änderung zu berichtigen als auch die zeichnerische Darstellung des Wendehammers an der Parler Straße entsprechend der Richtlinie EA E 85/95 gemäß Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung zu verändern. Diese Änderungen bedingen keine nochmalige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Das Bezirksamt Hellersdorf hat in seiner Sitzung vom 02.03.99 mit BA-Beschluß Nr. 297/V dem Ergebnis der Abwägung während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken zugestimmt und gleichzeitig das Erfordernis einer Betroffenenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 BauGB als vereinfachtes Verfahren beschlossen.

### **Auswertung der Betroffenenbeteiligung**

Entsprechend § 13 Nr. 2 BauGB erhielten die von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffenen Bürger im Zeitraum vom 14.04.1999 bis einschließlich 28.04.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme. Zur Wahrnehmung dieser Möglichkeit wurden die betroffenen Bürger schriftlich über die Änderungen informiert. Sie erhiel-

ten die Möglichkeit, den geänderten Entwurf mit Begründung im Stadtplanungsamt einzusehen.

Mit BA-Beschluß Nr. 437/V stimmte das Bezirksamt dem Ergebnis der Auswertung der Betroffenenbeteiligung, die nach dem vereinfachten Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB aufgrund von Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanverfahrens XXIII-18 nach der öffentlichen Auslegung durchgeführt wurde, zu.

### **Verordnung zur Festsetzung**

In seiner Sitzung am 01.06.1999 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluß Nr. 450/V

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-18 vom 11.09.98 mit Deckblatt vom 14.04.99 mit der Begründung,
2. dem Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-18 im Bezirk Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

zu. Gleichzeitig beschloß das Bezirksamt, den Entwurf mit der Begründung des Bebauungsplanes XXIII-18 sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXIII-18 der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen.

Die BVV hat in ihrer Sitzung am 17.06.1999 mit Beschlußvorlage Nr.III/2282 den Entwurf des Bebauungsplanes XXIII-18 mit Begründung und die Rechtsverordnung beschlossen.

#### Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan ist im Wege des Anzeigeverfahrens der zuständigen Senatsverwaltung vorgelegt und nicht beanstandet worden.

#### Veröffentlichung

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-18 vom 14. September 1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 2. Oktober 1999 auf Seite 534 verkündet.

Der nach § 4 Abs. 5, jetzt § 6 Abs.5 AGBauGB erforderliche Beschluß über die Festsetzung wurde durch das Bezirksamt Hellersdorf am 29.02.2000 mit BA-Beschluß Nr. 690/V gefasst. Mit dieser Vorlage wurde die Festsetzung beschlossen und der Bebauungsplan gem. § 215a Abs.2 BauGB rückwirkend auf das Datum der fehlerhaften Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft gesetzt.

Es erfolgte nochmals die Verkündung der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XXIII-18 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr.14 vom 27.April 2000 auf Seite 305.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I. S 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)