

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan 8-83**

- Schul- und Sportstandort Koppelweg -

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB,
- frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
- eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung) und
- eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Eigentümer) sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Absatz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Zur Ermittlung der Umweltbelange im Bebauungsplan 8-83 wurden folgende Gutachten erstellt:

- Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 8-83 „Schul- und Sportstandort Koppelweg – Ergebnisse, Bewertung, Konfliktanalyse – vom Nov. 2017,
- Orientierende Altlastenuntersuchung vom Nov. 2017,
- Kompensationsmöglichkeiten für Amphibien und ausgewählte Brutvögel vom Aug. 2018,
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag vom Sept. 2018, fortgeschrieben Okt. 2019,
- Machbarkeitsstudie – Schalltechnische Untersuchung für einen Schul- und Sportstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-83 vom Juni 2019,
- Entschlammungskonzept Kienpfuhl vom Nov. 2019,
- Konzept für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Naturdenkmals Kienpfuhl vom Jan. 2020.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte im Bebauungsplan 8-83 über folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Erhaltung vorhandener Gehölzflächen,
- Ergänzung der vorhandenen Gehölzflächen,
- Sicherung der Vorgartenflächen (anteilig),
- Pflanzung großkroniger Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm je 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (vorhandene Bäume außerhalb der Gehölzflächen können angerechnet werden),
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf mindestens 65 % der jeweiligen

Dachfläche Schule, Sporthalle und Kindertagesstätte,

- Herrichtung des Naturdenkmals Kienpfuhl östlich des Geltungsbereiches.

Auf Grundlage der konkreten Planung sind im Nachgang zum Bebauungsplan Niederschlagsentwässerungskonzepte, mit dem Ziel der vollständigen Versickerung vor Ort, für das Schulgrundstück, das Kita-Grundstück und die öffentlichen Verkehrsflächen zu erstellen.

## **2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan**

Im Rahmen der Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind Anregungen vorgebracht worden, die nach der Abwägung im Bebauungsplan folgendermaßen berücksichtigt wurden:

- Erstellung eines Verkehrsgutachtens und eines Lärmgutachtens,
- Überprüfung der Eingangswerte im Lärmgutachten, die Grundlage für die zunächst beabsichtigte Lärmschutzmaßnahme im Bereich der Kita waren; Abstimmung mit der Fachbehörde SenUVK, I C mit dem Ergebnis, auf die textliche Festsetzung, die eine Festverglasung der Kita zum Gewerbegebiet erforderlich machen würde, zu verzichten,
- Untersuchung der Sportlärmimmissionen aus dem Vereinssport,
- weitergehende Vorklärungen zu Lärm und Geruch, ausgehend vom BSR-Standort; Sichtung der vorliegenden Gutachten im Hinblick auf Lärm und Geruch für die geplanten Gemeinbedarfsstandorte,
- Verbreiterung des Koppelweges nach Norden zur Erweiterung des Gehweges,
- Verzicht auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nördlich und östlich der Kita-Fläche, stattdessen Festsetzung einer Kita-Erweiterungsfläche und öffentlicher Verkehrsfläche, Verzicht auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung innerhalb der Verkehrsfläche, um flexibel auf den Bedarfsfall reagieren zu können (z.B. Oberflächenentwässerung, Parkplätze),
- Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von III auf IV,
- Herausnahme der Dicke der Substratschicht für die Dachbegrünung aus der TF 11, Erweiterung der zu begrünenden Dachfläche von 50 % auf 65 %,
- Untersuchungen zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Vogelarten, Amphibien und den Nashornkäfer und deren Herrichtung im Bereich des Naturdenkmals Kienpfuhl vor Beginn der Baumaßnahmen.

Die Anregungen zur Erarbeitung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes, weitergehenden Bodenuntersuchungen werden im nachgeordneten Verfahren durch SenSW, V, sowie SenUVK, III, berücksichtigt bzw. erfolgen bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren. Gleichmaßen ist durch den zukünftigen Träger der Kita ein Niederschlagsentwässerungskonzept auf Grundlage der Planung zu erarbeiten. Auf den Grundstücken verbleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend Flächen, die für eine Oberflächenentwässerung zur Verfügung stehen. Für die Verkehrsflächen Schlangenweg und Verbreiterung Koppelweg wurden Vorplanungen erstellt, die durch das Straßen- und Grünflächenamt mit den Berliner Wasserbetrieben abgestimmt werden.

Ebenso werden die Anregungen und Hinweise zum Vorgehen beim Abfangen der Amphibien, zum Absuchen der Fläche vor Baubeginn auf Igel, zu Schlupflöchern in Zäunen für Igel, dem Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse, zum Stellen von Amphibienzäunen durch SenSW, V, und SenUVK, III, in Abstimmung mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit geprüft. Hierbei handelt es sich nicht um Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Mit den Maßnahmen zur Herrichtung des Kienpfuhls wurde bereits begonnen.

Weitergehende Altlasten-Untersuchungen auf der Kita-Erweiterungsfläche müssen, sollte

die Fläche im Zusammenhang mit der Realisierung der Kita erworben / gepachtet werden, durch den Kita-Träger erfolgen. Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, die Altlasten in diesem Bereich erwarten lassen. Die Fläche ist durch ein starkes Gefälle gekennzeichnet und wurde daher in der Vergangenheit nicht baulich oder für Lagerzwecke genutzt. Sie ist eingezäunt, so dass auch kein Sperrmüll, Bauschutt oder ähnliches abgeladen werden konnte.

Ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren wird gegenwärtig die Entsorgung der Tanks auf der ehemaligen Gärtnereifläche vorbereitet.

Das Konzept zur Schulwegsicherung ist zu konkretisieren. In den Beteiligungen erfolgten hierzu Anregungen und Hinweise, die im Weiteren hinsichtlich ihrer Eignung zu überprüfen sind.

Nicht gefolgt wurde folgenden Anregungen:

- genereller Verzicht auf die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf in der Nähe zu den Anlagen der BSR: Die im Zusammenhang mit beantragten und beabsichtigten Nutzungen vorliegenden Gutachten der BSR haben keine Hinweise ergeben, die die geplanten Nutzungen nicht zulassen. Hinzu kommt, dass sich bereits sensible Nutzungen in geringerer Entfernung zu den BSR-Nutzungen befinden und damit bereits Maßnahmen zum Emissionsschutz erforderlich sind.
- Wendeanlage mit mind. 25 m Durchmesser: Weitergehende Abstimmungen mit der BSR haben ergeben, dass ein Radius von 18 m ausreichend ist, wenn die Wendeanlage nicht durch z.B. parkende Fahrzeuge weitergehend eingeengt wird.
- Tausch der Standorte von Sporthalle und Kita, da eine Mehrbelastung der Sporthalle durch die gegenüberliegende Gewerbenutzung unkritisch ist: Das Kita-Grundstück befindet sich in privatem Eigentum. Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens hat der Bezirk versucht, das Grundstück zu erwerben. Die Verhandlungen sind seinerzeit an den Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert. In der Folge wurde das Schulgrundstück festgelegt. Die frühzeitige Festlegung des Grundstücks war Voraussetzung für die weitere Bepanung durch die Senatsverwaltungen.
- Untersuchung des Sport-, Spielplatz- und Pausenlärm: Hier handelt es sich um privilegierten Lärm nach BImSchG. Der Schwerpunkt der schulischen Freiflächen ist gemäß den Abstimmungen mit den Senatsverwaltungen nördlich des geplanten Schulgebäudes vorgesehen, damit ist ein gewisser Schutz für die gegenüberliegende Wohnbebauung gegeben.
- Dachbegrünung mit einer Aufbaustärke von mind. 20 cm, die hügelig und mit etwas höheren Pflanzen auf den Hügeln angelegt wird sowie eine entsprechende Pflanzenauswahl zum dauerhaften Erhalt der Fledermäuse im Gebiet: Der Schulneubau ist als Typenbau vorgesehen. Die vorgeschlagene Dachbegrünung hätte erhebliche statische Auswirkungen.
- Unterbringung der Stellplätze im Vorgarten: In der Vergangenheit erfolgte bereits eine Anpassung der Planung dahingehend, dass Fahrradstellplätze ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Fläche parallel zum Koppelweg untergebracht werden können. Die übrigen Flächen sind mit Ausnahme der Fläche für den Vorplatz und notwendiger Flächen für Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen zu begrünen.
- Zulässigkeit der Ausführung von Wegen und Zufahrten in Asphalt: Die Planung erfolgt auf bislang weitgehend unbebauten Flächen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch. Daher sind Maßnahmen erforderlich, die den Eingriff minimieren. Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind hierbei typische Flächen für wasser- und luftdurchlässige Beläge, um hierdurch einen angemessenen Beitrag zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Ökosystems zu leisten.

### 3. Geprüfte in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt für Berlin, Seite 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (Amtsblatt für Berlin 2019, Seite 1638), trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzende Umgebung folgende Aussagen: Die Flächen sind nahezu vollständig als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche befindet sich das Lagesymbol „Kleingarten“. Eine genaue Abgrenzung der verschiedenen Grünnutzungen innerhalb der Grünfläche erfolgt nicht. Neben der Schwerpunktsetzung können weitere kleinere Grünflächennutzungen bestehen. Lediglich eine Teilfläche östlich des Schlangenweges in Verlängerung der Straße Am Brandpfuhl ist als Wohnbaufläche W3 (Geschossflächenzahl bis 0,8) mit hohem Grünanteil dargestellt.

Für die Flächen beiderseits des Koppelweges wurde zwischenzeitlich ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet (laufende Nummer 06/17, Bekanntmachung vom 15.09.2017, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nummer 45 am 20.10.2017 auf Seite 5144). Die eingeleitete Flächennutzungsplanänderung bezieht zwar die Gemeinbedarfsflächen mit ein, ist, nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B, jedoch insbesondere wegen der neu geplanten Wohnbauflächen südlich des Koppelweges erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 8-83 sind sowohl aus den bisherigen als auch aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Da der Bebauungsplan 8-83 vor Abschluss der Flächennutzungsplanänderung festgesetzt werden soll, wird zuvor SenSW, I B, wegen einer gegebenenfalls erforderlichen Flächennutzungsplan-Planreife informiert.

Geeignete und kurzfristig verfügbare Flächen für den Neubau einer Schule und / oder Schulen für die Nachnutzung stehen in Britz nicht zur Verfügung. Vor der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für eine öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung ist zunächst zu prüfen, inwieweit hierfür geeignete öffentliche Flächen zur Verfügung stehen. Durch die derzeit aufgerufenen Grundstückspreise würden sich die Kosten für die Errichtung der Grundschule bei der Inanspruchnahme privater Flächen erheblich erhöhen. Dies gilt insbesondere dann, wenn für die Flächen bereits Baurechte bestehen.

Für den Standort Koppelweg sprechen neben der Verfügbarkeit der mit rund 1,8 Hektar ausreichend großen Fläche im Eigentum des Landes Berlin, die Nähe zu den bereits entstandenen beziehungsweise noch entstehenden Wohngebieten, die Nähe zu weiteren geplanten Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte) sowie die hinreichende Erschließung.

Nach Umsetzung der sonstigen geplanten Kita-Standorte in der Planungsregion verbleibt weiterhin ein Defizit von rund 150 Kita-Plätzen. Die Standortsuche im Konzept der sozialen Infrastruktur 2017 hat ergeben, dass Ersatzstandorte gleicher Eignung mit ausreichend großen Freiflächen nicht vorhanden sind.

Die Flächen stehen daher für alternative Nutzungen nicht zur Verfügung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Grundsätzlich wäre auch die Entwicklung von Grünflächen oder Wohngebieten geringer Dichte denkbar. Dann würde das Defizit im Grundschulbereich und in der Kitaplatzversorgung mittel- und langfristig fortbestehen und könnte in Abhängigkeit von der Nutzung noch anwachsen.

Berlin-Neukölln, den 25.8.2020



**Grotth**

Leiter des Stadtentwicklungsamtes