

### III Planinhalt und Abwägung

#### 1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Zentrales Anliegen des Bebauungsplans ist die Transformation von „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ für eine Freizeitnutzung als Thermalbad in einen Gemeinbedarfsstandort für die dringend erforderliche Unterbringung einer Gemeinschaftsschule. Damit kommt der Plangeber einer wesentlichen Aufgabe der Daseinsvorsorge auf landeseigenen Flächen nach und leistet einen wichtigen Beitrag zur ausgewogenen Stadtentwicklung mit ihren Bedarfen an Folgeeinrichtungen für die gestiegene Bevölkerungszahl einschließlich Schülerzahlen im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die hohen Nutzungsanforderungen an das Grundstück durch den geplanten Bau der Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II auf dem Standort erzeugen einen hohen Nutzungsdruck. Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau von Gebäuden, Sportanlagen und Schulhöfen sind demnach unvermeidbar. Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ergibt sich im Vergleich zum geltenden Baurecht ein Delta, das ausgeglichen wird.

#### 2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XV-68b-1 ist im FNP als Wohnbaufläche W3, überlagert mit dem Symbol für Schule dargestellt. Letzteres ist vorgesehen für vorhandene und geplante Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung, die kleiner als 3 ha sind. Gemäß Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 sind aus Wohnbauflächen in der Regel Gemeinbedarfsflächen kleiner 3 ha entwickelbar. Die Größe der beabsichtigten Gemeinbedarfsfläche beträgt 3,5 ha. Da dies nur eine geringfügige Überschreitung der Regelgröße ist und mit dem Lagesymbol Schule gezielt ein Schulstandort von übergeordneter Bedeutung verortet wurde (s. FNP-Änderung 06/15), ist eine Übereinstimmung mit den Zielen und Darstellungen des FNP und damit die Entwickelbarkeit gegeben.

Das Symbol für „Schule“ schließt zugehörige Sportanlagen mit ein. Die für die Wohnbaufläche W3 festgelegte Dichte von maximal 0,8 GFZ gilt für den gewünschten Strukturtyp einer Wohnbaufläche. Die Ausführungsvorschriften zum FNP (AV – FNP) ermöglichen gemäß Punkt 2.4.1 aber auch eine Überschreitung der GFZ. Es heißt: „Die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte kann auch bei größeren Flächen eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglichen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan wird in diesen Fällen eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse erwartet.“

Dies liegt hier vor, da ein komprimierter Infrastrukturstandort aus dem Lagesymbol „Schule“ entwickelt werden soll. Obergrenzen der BauNVO kommen nicht zum Tragen, da es sich bei dem Gemeinbedarfsstandort nicht um ein Baugebiet nach BauNVO handelt.

Der Entwickelbarkeit des verdichteten Gemeinbedarfsstandortes aus dem FNP steht nichts entgegen.

#### 3 Begründung der Festsetzungen

##### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### **Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“**

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB]

Der Bebauungsplan XV-68b-1 setzt als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Die Festsetzung eines neuen Schulstandorts dient der planungsrechtlichen Vorsorge und dem Abbau von Defiziten in der Schulausstattung im Bezirk Treptow-Köpenick.

Die Standortauswahl ist u.a. aufgrund der Verfügbarkeit, der Lage am Landschaftspark bei gleichzeitiger guter verkehrlicher Erreichbarkeit und Nähe zu den neu geplanten, neu entstandenen und schon vorhandenen Wohnsiedlungsgebieten getroffen worden. Die Umgebung des Plangebiets befindet sich noch in der Entwicklung.

Die vorgesehenen Bürogebäude auf der anderen Seite der Hermann-Dorner-Allee und südlich des Eisenhutweges werden zur Verbesserung der städtebaulichen Einbindung des Standortes beitragen.

Auf Grund einer Erhebung im Bezirk Treptow-Köpenick wurde noch vor dem Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplans im Raum Adlershof ein Fehlkontingent von rd. 400 Grundschulplätzen identifiziert, wovon wesentlich die einzelnen Baufelder des Vorhabens „Wohnen am Campus“ zu Buche schlagen. Bei den Integrierten Sekundarschulen (ISS) wurde zunächst ein Fehlkontingent von knapp 8,7 Zügen innerhalb des Bezirks und 11 Zügen einschließlich der durch Binnenwanderung aus den Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg verursachten Bedarfe festgestellt. Man verständigte sich in der Folge darauf, dass ein Standort für eine 6-zügige integrierte Sekundarschule zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule gefunden werden sollte.

Darüber hinaus wurde bei Einleitung des Verfahrens ermittelt, dass sich allein aus den im Bereich der Entwicklungsmaßnahme und den im engeren Umfeld entstehenden Wohnungen ein Bedarf für eine zweizügige Grundschule ergeben würde. Grundschulen werden vorzugsweise zwar mit drei Zügen eingerichtet, die damalige Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaften plädierte jedoch im konkreten Fall vor diesem Hintergrund für einen gemeinsamen Standort mit der ISS, da hierdurch auf Bedarfsentwicklungen flexibler reagiert werden kann und durch Synergieeffekte eine Flächeneinsparung gegenüber zwei Einzelstandorten erwartet werden konnte.

Der demographische Wandel in Treptow-Köpenick sowie der verstärkte Wohnungsbau in diesem Bezirk haben zu einem stärkeren Schülerzahlwachstum geführt, als 2014 vorausgesehen war. In der Folge werden die zunächst angestrebten Bedarfszahlen als nicht mehr auskömmlich angesehen. Nunmehr soll eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II, nach den Bedingungen der neuen Schulumraumqualität, als Compartmentschule einschließlich einer Sporthalle mit sechs Hallenteilen und den erforderlichen Freiflächen auf dem Standort entstehen.

Unabhängig von den baulichen Kapazitäten besteht seitens der Schulaufsicht sowie der Schulbehörde das Ziel, dass die künftige Gemeinschaftsschule sich inhaltlich profiliert und ein Schulprogramm entwickelt, welches möglicherweise Kooperationsbeziehungen mit der Humboldt-Universität von Berlin beinhaltet. Es wird hier das Potential für einen attraktiven Bildungsstandort gesehen. Dazu gehört ggf. auch, die Kooperation mit ergänzenden Bildungs- und Weiterbildungsangeboten als originäres bildungspolitisches Ziel zu ermöglichen. So soll bereits bei der Planung der Raumbedarf der ergänzenden Angebote (hier u.a. Volkshochschule und Musikschule) geprüft werden. Ziel ist neben einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung für die Qualifizierung des Bildungsstandortes an sich auch die Unterstützung der angestrebten dezentralen Versorgung mit Weiterbildungsangeboten vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und geringer Flächenverfügbarkeit. Dies erhöht die Attraktivität des Bildungsstandortes und ermöglicht eine flexiblere Nutzung insgesamt. Dies fließt in das Raumbedarfsprogramm ein, sofern dies aufgrund der erhöhten Bedarfszahlen für die Gemeinschaftsschule möglich und gewünscht ist.

Bauleitplanung dient der langfristigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zu der beispielsweise auch die Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten zählt. Aus Sicht der Bauleitplanung ist es deshalb nicht erforderlich, Regelungen für den Schultypus, der realisiert werden soll zu treffen,

da sich bereits seit der Einleitung des Verfahrens Änderungen in den Bedarfszahlen ergeben haben und auch in Zukunft Änderungen in der internen Betriebsorganisation der Schulen zu erwarten sind und möglich sein sollen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung der Gemeinschaftsschule zu eröffnen, wird der Festsetzungskanon auf die Mindestanforderungen beschränkt. So wird mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ der Standortsicherung als zentralem Ziel des Bebauungsplans hinreichend entsprochen. Die Zweckbestimmung schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Dies gilt für Freiflächen und Freianlagen wie Schulhöfe, Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen, gedeckte Sportanlagen und ungedeckte Sportanlagen samt Umkleide- und Sanitäranlagen. Der vom Schulbetrieb einschließlich Sport ausgehende Lärm ist als sozialadäquat von Anwohnern in der Umgebung hinzunehmen.

Die Sportanlagen der Gemeinschaftsschule können ggf. neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden. Das Planungsrecht steht dem nicht entgegen. Innere schulische Angelegenheiten sowie Grundsätze der Vergabe von Hallenzeiten oder die außerschulische Nutzung von Sportplätzen können aber nicht im Rahmen eines Bebauungsplans geregelt werden. Dabei ist zwar zu beachten, dass der von Freizeit- und Vereinssport ausgehende Lärm nicht unter den Schutz der Sozialadäquanz fällt. Die schalltechnische Untersuchung kommt aber zu dem Ergebnis, dass „die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden. Sportanlagen in dieser Art und Ausstattung wären somit auf dem Schulgelände zulässig und würden zu keinen Beeinträchtigungen an den Gebäuden außerhalb des Plangebiets führen.“ Es besteht somit kein weiterer Regelungsbedarf.

Auf dem Schulstandort können planungsrechtlich gesehen Stellplätze untergebracht werden, auch wenn sie bauordnungsrechtlich nicht erforderlich sind. Bauordnungsrechtlich erforderlich sind nur Kfz Stellplätze für Behinderte und Abstellplätze für Fahrräder. Für den Schulbetrieb könnte ggf. eine größere Anzahl als diese gewünscht werden, etwa um Lehrer und Lehrerinnen, die umfangreiches Unterrichtsmaterial transportieren müssen, eine Möglichkeit zum Parken zu geben. Planungsrechtlich erfolgen diesbezüglich keine Regelungen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung / Anzahl der Vollgeschosse

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO]

Die Standorteignung für die Unterbringung des ursprünglich geforderten Raumprogramms für eine 6-zügige Sekundarschule zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule sowie einer zweizügigen Grundschule ist mittels einer Machbarkeitsstudie überprüft worden. Die von Huber Staudt Architekten in zwei Varianten erarbeitete Studie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Standort alle Anforderungen an die Flächenbedarfe sowohl hinsichtlich der schulischen und für Sportzwecke geprägten Gebäude als auch der ungedeckten Sportanlagen und sonstiger Freiflächen wie Schulhöfen erfüllt. Dabei ist gemäß der Beauftragung auch die Unterbringung einer Kindertagesstätte mit untersucht worden und für möglich befunden worden. Die Grundflächen für die baulichen Anlagen der Gebäude betragen nach der Machbarkeitsstudie vom Mai 2016 ca. 8.250 m<sup>2</sup>, die sich zusammensetzten aus 4.300 m<sup>2</sup> für die integrierte Sekundarschule, 2.250 m<sup>2</sup> für die Grundschule und 1.700 m<sup>2</sup> für die Sporthalle.

#### **Zulässige Grundfläche**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO]

Da sich das räumliche Anforderungsprofil inzwischen verändert hat und auch für das weitere Verfahren noch nicht im Detail feststeht, soll die Festsetzungsstruktur möglichst flexibel und ohne Funktionszuweisungen von Flächen gehalten werden. Dies erfolgt durch Festsetzung einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht - zum Vergleich - der Obergrenze für Mischgebiete nach BauNVO. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m<sup>2</sup> resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m<sup>2</sup>. In dieser Fläche sind neben den eigentlichen Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen entwurfsabhängig unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind.

Hinsichtlich der ungedeckten Sportanlagen wird von einer Größe entsprechend dem Musterraumprogramm von mindestens 7.560 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Gegenüber dem gültigen Planungsrecht im Bebauungsplan XV-68b mit einer zulässigen Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> wird die zulässige Grundfläche deutlich erhöht. Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie hat sich aber gezeigt, dass die für die Errichtung der Gebäude benötigte GRZ deutlich geringer sein wird als die GRZ für ungedeckte Sportanlagen und Schulhöfe.

Die gegenüber dem bestehenden Planungsrecht höhere Grundflächenzahl spiegelt aber das planerische Ziel wider, den Standort optimal, d.h. multifunktional und konzentriert zu nutzen. Die Lagegunst am Landschaftspark, die verkehrliche Erschließung, die Nähe zu neuen und alten Wohngebieten und zur Humboldt-Universität sprechen für eine hohe Nutzungsintensivität. So können ggf. auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Funktionen entstehen und etwa Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen reduzieren, was insgesamt einer Flächensparnis gleichkommt. Auch angesichts des Bevölkerungswachstums ist es geboten, gut erschlossene Grundstücke intensiv zu nutzen, um den Flächenverbrauch geringer zu halten.

### **Überschreitung der festgesetzten Grundfläche**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Die **textliche Festsetzung Nr. 1** beschränkt die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche auf der Basis des § 19 Abs. 4 Satz 3 auf 20 %. In diesem Rahmen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, überschritten werden. Damit wird die zulässige erweiterte Grundfläche auf annähernd 4.240 m<sup>2</sup> begrenzt. Unter die genannten Nebenanlagen fallen auch Rigolen, allerdings nur dann, sofern sie sich nicht unterhalb bereits versiegelter Flächen und Anlagen befinden.

Angesichts der Größe des Geltungsbereichs von rd. 35.320 m<sup>2</sup> verbleiben somit knapp 9.900 m<sup>2</sup> Freiflächen (28 % des Geltungsbereichs) außerhalb der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 mit rd. 21.190 m<sup>2</sup> und der Zulässigkeit der weiteren Versiegelung von 4.240 m<sup>2</sup> im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Lt. Musterraumprogramm für diesen Schultyp werden mindestens 14507 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Schulhöfe, Schulgarten, ungedeckte Sportanlagen, sonstige Nebenflächen) für die ca. 1332 Schüler und Schülerinnen benötigt. Dieser Bedarf kann teilweise innerhalb der (unversiegelten) Freiflächen von 9.900 m<sup>2</sup> abgedeckt werden. Andere Teile des Bedarfs (z.B. ungedeckte Sportanlagen, sonstige Nebenflächen) sind auf die GRZ anzurechnen und können im Rahmen der zulässigen weiteren Versiegelung von 3.240 m<sup>2</sup> realisiert werden. Ggf. verbleibende Flächendefizite können durch Doppelnutzungen (z.B. Nutzung von Teilen der ungedeckten Sportanlagen als Pausenfläche) abgedeckt werden.

### **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO]

Die gestiegenen Anforderungen an die Gemeinschaftsschule als Compartmentschule und aufgrund der Notwendigkeit mehr Züge unterbringen zu müssen als bei Einleitung des Verfahrens zunächst vorgesehen war, erfordern auch eine Flexibilisierung hinsichtlich der Festsetzung von zulässigen Gebäudehöhen. Die Unterbringung von mehr Bauvolumen kann durch die Erhöhung der Baukörper vorgenommen werden, um eine weitere Flächeninanspruchnahme aus ökologischen und funktionalen Gründen zu verhindern. Anstelle einer statischen Oberkante von 16 m wird nunmehr die zulässige Anzahl von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschosshöhen können je nach Nutzungsanforderungen variieren. Entsprechend den 2018 festgelegten Standards für den Schulneubau soll die mittlere lichte Raumhöhe in den Unterrichtsräumen 3 m betragen. Der Mensa-/ Mehrzweckbereich sollte aufgrund seiner großen Fläche und der gelegentlichen Nutzung als Bühnen- und Zuschauerraum eine mittlere lichte Raumhöhe von 4 m aufweisen. Unter 3 m lichte Raumhöhe können Verwaltungs-, Wirtschafts- und sonstige Räume haben.

Es handelt sich um die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, deren Zulässigkeit sich zwar über die gesamte überbaubare Grundstücksfläche erstreckt, tatsächlich aber nur im Bereich der Baukörper für die Sekundarstufen angeboten wird. Bei der Planung von weiterführenden Schulen sollen entsprechend den Vorgaben der Bildungsverwaltung fünf Vollgeschosse nicht überschritten werden. Grundschulen sollen maximal vier Geschosse haben.

Es ist davon auszugehen, dass gegenüber dem bestehenden Planungsrecht mit einer Oberkante von 16 m über Gehweg eine Überschreitung der bisherigen Höhenentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird, aber eine Festlegung auf welchem tatsächlichen Geländenniveau des z.T. gegenüber den Gehwegen deutlich tiefer liegenden Geländes gebaut werden soll, nicht besteht.

Im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1 soll diese Option genutzt werden, um die Flexibilität für den Entwurf des zukünftigen Schulneubaus möglichst groß zu gestalten.

Belastbare Flächenaufteilungen und die Abfolge der Gebäudehöhen stehen erst seit dem Herbst 2020 fest. Sie wurden im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens ermittelt.

### 3.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]

Ein wichtiges Ergebnis des Verhandlungsverfahrens ist die Klärung der städtebaulichen Einbindung der Gemeinschaftsschule in das Umfeld. Die Lage am offenen Landschaftsraum einerseits und am strengen Straßenraster mit gegenüberliegender Gewerbenutzung andererseits ermöglicht unterschiedliche Lösungen. Eine strenge straßenbegleitende Bebauung ist ebenso denkbar wie eine aufgelöste Bebauung im Innern des Grundstücks. Der Bebauungsplan gibt deshalb einen möglichst großen Spielraum hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen vor. Das Baufenster umfasst den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme von jeweils 4 m breiten „Vorgartenbereichen“ entlang der beiden Straßen und der Südfuge des Landschaftsparks mit unmittelbar angrenzendem Parkweg. Da im Norden Grünfläche angrenzt, erübrigt sich hier ein Vorgartenbereich. Ferner ist die freizuhaltende Schutzfläche um die Tiefenanode der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft von einer Überbauung ausgenommen. Die halbkreisförmige Baugrenze im Südosten des Plangebietes ist dem durch Dienstbarkeit verbrieften Schutzbereich geschuldet, die weitere kleine Aussparung berücksichtigt die Netzstation von Vattenfall.

Eine Besonderheit stellt die „Vorgartenzone“ entlang dem Eisenhutweg mit ihrem Höhensprung im Gelände dar. Dieser wird z.Zt. durch eine Böschung ausgeglichen. Ob diese Geländemodellierung zukünftig bleibt bzw. wie dieser Bereich gestaltet werden soll, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung ist festgestellt worden, dass der Gehweg entlang der Hermann-Dorner-Allee mit einer Breite von 2 m bei Aufnahme des Schulbetriebs zu schmal sein

wird und zu Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Radweg führen wird. Um diese zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, eine Lösung des Konflikts zu finden. Da die Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ohnehin nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, war die Lösung außerhalb planungsrechtlicher Regelungen zu suchen. In Abstimmung der zuständigen Fachbehörden auf Bezirks- und Senatsebene ist vereinbart worden, dass die Parkstände in der Hermann-Dorner-Allee entfallen und der Radweg im Straßenprofil neu angelegt wird. Der vorhandene Radweg kann dann dem Gehweg zugeordnet werden. Der Bezirk wird die Maßnahme in seiner Finanzierungsplanung berücksichtigen.

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO]

Mit der Festsetzung der Vorgartenbereiche wird der Duktus der übrigen Bauflächen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme aufgegriffen: Die Baufelder sollen in der Regel mit Grünbändern eingefasst werden (s.u.), die eine Breite von mindestens 3 m, meist 4 m aufweisen. Davon ausgenommen ist die Rudower Chaussee, die entsprechend ihrer Funktion als Einkaufsboulevard und Erschließungsachse für die Entwicklungsmaßnahme ohne Vorgärten geplant und ausgebaut wird bzw. ausgebaut worden ist.

Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Werbeanlagen, Tiefgaragenrampen sowie Nebenanlagen wie Müllabstellplätze gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** soll verhindern, dass diese ansonsten aufgrund der seit dem 1. Februar 2006 geltenden BauO Bln in den Vorgartenbereichen entlang der Hermann-Dorner-Allee, des Eisenhutwegs und der Südfuge zugelassen werden können. Die Vorgartenzonen sollen als durchlaufende "Grünbänder", die ein Charakteristikum innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Adlershofs sind, in ihrer gestalterisch homogenen Wirkung nicht unterbrochen werden. Baumpflanzungen auf den privaten Vorgartenbereichen können dabei eine optische Ergänzung des Straßenraums bilden. Hinweisschilder bzw. Werbeanlagen unmittelbar am Gebäude bzw. auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind von diesem Ausschluss ebenso wenig betroffen, wie die Anlage von Zufahrten zum angrenzenden Straßennetz.

Im südöstlichen Eckbereich des Plangebiets befindet sich die Netzstation 30460 der Stromnetz Berlin GmbH/Vattenfall Europe Distribution in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Nutzung ist mit einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch bereits gesichert, so dass für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf besteht (siehe Kapitel I.3.9 und I.3.10 der Begründung).

Desgleichen befindet sich im südöstlichen Eckbereich an der Hermann-Dorner-Allee eine Tiefenanode für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft, die mit Belastungen des Grundstücks durch eine Schutzfläche verbunden ist. Die Belastungen sind durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so dass sich eine planungsrechtliche Belastung von Flächen mit einem Leitungsrecht erübrigt (siehe Kapitel I.3.9 und I.3.10 der Begründung). Die betroffene Schutzfläche erstreckt sich kreisförmig um die Tiefenanode, hauptsächlich im Bereich des Flurstücks 6319. Bauliche Maßnahmen sind in der Schutzfläche nicht zulässig und andere Nutzungen in nur sehr eingeschränktem Umfang und nur nach Abstimmung mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.5 Grünfestsetzungen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB]

#### Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen

Da Stellplatzanlagen erfahrungsgemäß zu einer Minderung der Qualität von Außenräumen führen, wenn sie nicht gestaltet sind, enthält dieser Bebauungsplan eine Regelung (**textliche Festsetzung Nr. 5**) zur Sicherung von Qualitätsmerkmalen mit Bepflanzungen und Gestaltung mit

Pergolen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

Da der Bebauungsplan keine Regelung zu Stellplätzen trifft, kann auch keine Aussage getroffen werden, wie hoch die Anzahl der hierdurch zu pflanzenden Bäume sein wird. Für die ggf. acht Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte Personen sind lediglich zwei Bäume zu pflanzen.

Mit dem Anpflanzungsgebot von Laubbäumen bei ebenerdigen Stellplatzanlagen soll neben der Anrechenbarkeit für die Eingriffsbilanzierung erreicht werden, dass ansprechend gestaltete und gegliederte Außen- und Stellplatzanlagen entstehen.

### Dachflächenbegrünung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB i.V. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB]

Die Festsetzung zur Dachbegrünung (**textliche Festsetzung Nr. 6**) erfolgt zur Minimierung der durch bauliche Verdichtung verursachten Verringerung der Freiflächen und Vegetationsbestände sowie des Rückhaltevermögens von Niederschlägen, was angesichts der nur begrenzt für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen besonders wichtig ist. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Ein Gründach hat beispielsweise den positiven Effekt, dass gegenüber einem Bitumendach nur 42 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird. Bei einem Bitumendach werden hingegen 95 % der Strahlungsbilanz während des Sommers in Wärme umgewandelt.

Die Errichtung von Solaranlagen, Fahrstuhlschächten etc. soll ermöglicht und gleichzeitig eine Begrünung von mindestens 50 % der Dächer gesichert werden. Abgesehen von dem Biotopwert sorgt die Dachbegrünung für eine Abflussverzögerung und eine stärkere Bindung der Niederschläge im Raum. Aufgrund der Notwendigkeit, das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern und der vorhandenen Versickerungsverhältnisse ist eine Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen erforderlich. Dies ist im Vorfeld gutachterlich ermittelt worden.

Die Wirksamkeit der textlichen Festsetzung ist an die Festsetzung von Flachdächern gebunden. Ein Neigungswinkel von unter 15°, der eine Begrünung der Dachflächen ermöglicht, wird durch textliche Festsetzung gesichert. Diese Festsetzung wird in nahezu allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um eine Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Durch die Festsetzung soll dieser Gestaltungsgrundsatz auch im Geltungsbereich XV-68b-1 umgesetzt werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen.

### Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 6 wird die Verwendung einer Rasensaat der beigefügten Liste empfohlen, um den Biotopverbund und die Biodiversität zu stärken. Zusätzlich sollten Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter entwickelt werden. Dies kann auch durch Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken sowie Anhögelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, unterstützt werden.

### Baumpflanzungen

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB]

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist gemäß **Festsetzung Nr. 7** pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume die vorhandenen Laubbäume und die Baumpflanzungen gemäß der

textlichen Festsetzungen Nr. 5 einzurechnen. Ohne Bäume, die erhalten werden, würde aus der Festsetzung die Anpflanzung von 101 Bäumen resultieren. Mit dieser Festsetzung knüpft der Bebauungsplan an den festgesetzten Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der pflanzenden Bäume wieder an. Durch die Sicherung der Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 18- 20 cm kann eine vollständige Kompensation in den Eingriff in die geschützten Bäume innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden und die Ersatzpflanzungen von 29 Bäumen sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich sind mit der zulässigen Grundfläche (GRZ) von 0,6 und der beschränkten Überschreitungsmöglichkeit gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Grundsatz genügend Flächen für das Gros von Baumpflanzungen verfügbar (siehe Kapitel 3.2). Es können aber auch Baumpflanzungen im Bereich von versiegelten Flächen wie den Schulhöfen oder auf Versickerungsflächen unter dem Einsatz von Baumrigolen erfolgen. Im Übrigen vgl. Umweltbericht Kapitel II. 2.2.6.

Mit dieser Festsetzung wird ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen gesichert. Neben dem Erfordernis der Kompensation, der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Laubbäume als Schattenspende im Sommer tragen zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei. In den Vorgartenbereichen können sie zur Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

Durch Schattenspende und Staubbildung sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen gespeicherten Wassers werden besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Durch die Festsetzung eines Mindeststammumfanges von 18-20 cm wird auch eine bestimmte Qualität der Pflanzungen vorgeschrieben, damit die Ersatzpflanzungen vorrangig im Plangebiet untergebracht werden können. Von einer Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist abgesehen worden, weil dies insbesondere mit den ungedeckten Sportanlagen in Konflikt stehen würde. In der Abwägung hält der Plangeber mit dieser Festschreibung des Stammumfanges den Ausgleich für den Gehölzwertverlust für angemessen. Es ist auch in die Abwägung einzustellen, dass die Anwuchsbedingungen bei zunehmendem Stammumfang schwieriger werden.

#### Außenwandbegrünung

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Die **textliche Festsetzung Nr. 8** verpflichtet den Bauherren dazu bei den errichteten Gebäuden 30 % der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung stellt eine Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft dar (passive Gebäudekühlung, Beschattung). Mit Ausnahme der Eingriffe in geschützte Biotope kann der Biotopflächenverlust im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht in Kombination mit anderen grünordnerischen Festsetzungen (Baumpflanzungen mit höherer Pflanzqualität (StU 18-20 cm, statt 12-14 cm), und Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen) mit der Begrünung von 30% Wandflächen vollständig kompensiert werden. Es bleibt bei Realisierung des Schulgebäudes dem Träger unbenommen, mehr Fassadenanteile zu begrünen. Darüber hinaus sind damit Aufwertungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und das Landschaftsbild verbunden (vgl. auch Kapitel II.2.4.2 des Umweltberichts). Hinzu kommt, dass eine Verpflichtung zur Begrünung der Außenwandflächen von Gebäuden zu einer besseren Integration des Gebäudekomplexes in den teilweise landschaftsgeprägten Raum führen. Da die Disposition der Gebäude nicht feststeht, ist auch eine Festlegung der Fassadenausrichtungen für eine Begrünung nicht möglich.



### 3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung

#### **Versickerung**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 Nr. BauGB i.V.m. § 36a Abs. 3 BWG]

Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 3** sind für das auf den Flächen für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme wie z.B. Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang auch der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Bei der im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich. Die Festsetzung dient - wie auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen - einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz für das Entwicklungsgebiet.

Durch die dezentrale Entwässerung vor Ort können weitere Eingriffe in den Naturhaushalt wie der Bau von Regenrückhaltebecken, der Ausbau der Kanalisation und der Bau von Vorflutern vermieden und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.

Zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen soll die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrüneten Böden genutzt werden. Daher wird die Begrünung der Versickerungsanlagen festgesetzt. Die Sickerfähigkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind untersucht worden und stehen der Festsetzung nicht entgegen (vgl. auch Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4 (Umweltbericht)). Dies gilt auch durch die Tatsache, dass nach Ablauf der vorläufigen Anordnung vom 18. Januar 2016 ab dem 17. März 2017 wieder vollumfänglich die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) gilt, die durch Artikel 1 der Verordnung vom 06. April 2009 (GVBl. S. 168) geändert worden ist. Hierzu siehe Kapitel I.2.3 der Begründung.

#### Ergebnisse Baugrundgutachten

Auf Grundlage der durchgeführten Aufschlussbohrungen und der bodenphysikalischen Laboruntersuchungen der im Untersuchungsbereich vorliegenden natürlich gewachsenen Sande lassen sich zur Vor-Ort-Versickerung anfallender Niederschlagswässer aus dem Dach- und Befestigungsflächenbereich der geplanten Bebauung folgende Schlussfolgerungen ableiten.

- Die Durchlässigkeit, der im versickerungsrelevanten Tiefenbereich, d. h. oberhalb des Bemessungswasserstandes (zeHGW) vorwiegend vorliegenden, nicht bindigen Sande mit z. T. gering erhöhten Schluff- und Humusanteilen (SE/SU/OH) wurden auf Grundlage der im Labor ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte mit  $k_f = 1 \times 10^{-4}$  m/s bis  $k_f = 6,4 \times 10^{-5}$  m/s ermittelt.
- Nach ATV-DVWK-A 138 ergibt sich im Mittel als gemittelter Bemessungswert ein  $k_f$ -Wert von  $1,64 \times 10^{-5}$  m/s, der eine ausreichend gute Voraussetzung zur Versickerung anfallender Wässer darstellt.
- Eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit besteht aufgrund des höheren Anteils an Feinkorn für die lokal erbohrten schluffigen Sande [SU\*]. Die labormechanische Untersuchung der

der exemplarischen Bodenprobe BS 1-4 (Tiefe von 1,6 - 2,7 m u. GOK) ergab einen unzureichenden Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 3,7 \times 10^{-6}$  m/s. In diesen Bodenbereichen muss partiell mit aufstauendem Sickerwasser gerechnet werden.

- Südlich der ehemaligen Straße am Flugplatz ist die Versickerungsfähigkeit der Böden durch Entnahme der organischen Bodenschichten (u.a. Torf) sowie durch Auftragen einer zusätzlichen Deckschicht von 1,5 m über zeHGW zu ertüchtigen.

Die textliche Festsetzung wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36a Abs. 3 Berliner Wassergesetz im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung ist eine Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Sie wird jedoch aus rechtlichen Gründen nicht als Ausgleich in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 in Anwendung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt.

Die Versickerungspflicht besteht nur, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn Verunreinigungen des Grundwassers und sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer zu erwarten sind sowie in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden (vgl. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Im Übrigen vgl. Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4.(Umweltbericht).

#### Ergebnis der Berechnung der Muldenversickerung

Mit Datum vom 10. Juni 2016 ist ein erstes Entwässerungskonzept vorgelegt worden, das um eine Berechnung und Vorplanung der Muldenversickerung mit Datum vom 04.08.2017 ergänzt wurde. Dabei wurde als verschärftes Prüfkriterium eine GRZ von 0,8 und eine Dachbegrünung von 50% zugrunde gelegt. Die Berechnungen ergaben, dass die Möglichkeit besteht, auf den nicht versiegelten Restflächen den Regenabfluss über Mulden sicherzustellen. Diese Mulden müssen ein Fassungsvermögen von mehr als 800 m<sup>3</sup> aufweisen.“

#### **Minderung der Bodenversiegelung**

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen unterstützt das Ziel, einen möglichst hohen Anteil des Niederschlages vor Ort zu versickern und damit dem Grundwasser zuzuführen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Der Plangeber hat sich – gegenüber vorausgegangenen Entwurfsfassungen entschieden, die Festsetzung auf alle entstehenden Wegeflächen anzuwenden. Hintergrund ist der Sachverhalt, dass es bei 72% der überbaubaren bzw. versiegelten Grundstücksflächen möglich sein sollte, dass vollständig versiegelte Wege innerhalb dieses Flächenumfanges realisiert werden können. Der Anteil des Versiegelungsgrades soll nicht durch die Flächen von Wegen zusätzlich erhöht werden. Im Übrigen vgl. Kapitel II.2.2.3 und 2.2.4 (Umweltbericht).

### 3.7 Immissionsschutz

#### Verbot luftverunreinigender Stoffe

[Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB]

Das Gelände liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung, in dem regelmäßig in Bebauungsplänen die Verwendung luftverunreinigender Stoffe zu beschränken ist. In der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans von Berlin wird jedoch unter anderem auf die erhebliche Feinstaubbelastung durch Kohle und Holzverbrennung in Kleinf Feuerungsanlagen verwiesen. Demnach liegen die Emissionsfaktoren für Kohle und Holz um den Faktor 100 über denen von Öl. Aus diesem Grund ist es geboten, auch außerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung die Wahl

des Energieträgers durch die Textfestsetzung zu beschränken. Gleichzeitig sollen damit die im benachbarten Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof angestrebten erhöhten Umweltstandards auch im Bereich der öffentlichen Liegenschaften umgesetzt werden.

Die **textliche Festsetzung Nr. 9** gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die geplanten Nutzungen.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

### Lärmschutz

Mit der Änderung der Zielvorgaben für das Plangebiet von Thermalbad in einen Schulstandort ist die Empfindlichkeit gegenüber Immissionen deutlich angestiegen. Im Rahmen der Planungen sind durch die schalltechnische Untersuchung (ALB Akustiklabor vom 20. Februar 2018) Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb des Gebietes und für die Umgebung getroffen worden, um aus den Ergebnissen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung abzuleiten. Die Untersuchungen bezogen sich auf Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.

### Straßenverkehrslärm

Das Gutachten hat als wesentliche Lärmquellen die Straßen Hermann-Dorner-Allee, den Eisenhutweg bzw. Rudower Chaussee sowie die Bundesautobahn BAB A 113 in Hochlage identifiziert, wobei letztere die maßgebliche Lärmquelle ist. Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist mit freier Schallausbreitung, d. h. ohne die geplanten Schulgebäude, berechnet worden und hat folgende Verkehrsbelastungen zugrunde gelegt:

„Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen vom Straßenverkehr der angrenzenden Straßen ein. Vor allem wirken die Geräuschimmissionen von der BAB A 113 sehr stark auf das Untersuchungsgebiet ein. Aus der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz geht hervor, dass zwischen der Anschlussstelle (AS) 4 und der AS 5 Richtung Zentrum 57.700 Kfz und Richtung Schönefeld 57.800 Kfz täglich fahren. Aus der von der LK Argus GmbH erstellten verkehrstechnischen Untersuchung lässt sich entnehmen, dass sich die Verkehrsmengen im Prognosefall (ohne Planvorhaben) und Prognoseplanfall (mit Planvorhaben) für die im Untersuchungsraum relevanten Straßen kaum unterscheiden.“

Sie betragen für

- Eisenhutweg: 8.400 bzw. 8.500 Kfz/24 h,
- Hermann-Dorner-Allee: 5.300 bzw. 6.100 Kfz/24 h,
- Rudower Chaussee: 13.700 bzw. 13.800 Kfz/24 h

im Prognosefall bzw. im Prognoseplanfall. Die Verkehrszahlen für das Ernst-Ruska-Ufer wurden mit 25.000 Kfz/24 h abgeschätzt. Weitere stärker frequentierte Straßen wie der Segelfliegerdamm mit 16.300 bzw. 16.500 Kfz/24 h und der Groß-Berliner Damm mit 10.500 bzw. 10.900 Kfz/24 h sind mehr als 1,0 bzw. 1,6 km entfernt und durch Einfamilienhäuser bzw. gewerbliche Bebauung abgeschirmt. Sie werden im Berechnungsmodell berücksichtigt, haben aber keinen nennenswerten Einfluss auf das Untersuchungsgebiet.“

Die durchgeführten Berechnungen sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm zeigen, dass der schalltechnische Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) – für die Gemeinbedarfsfläche "Schule" heranziehbar – bereits im Prognosefall tags im gesamten Plangebiet überschritten wird. Die höchsten Überschreitungen sind am Freifeldpunkt in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung Eisenhutweg und Hermann-Dorner-Allee zu verzeichnen. Mit 66,1 dB(A) liegt der Beurteilungspegel im

- das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 9.000 m<sup>2</sup>,
- das mittig auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen gelegene Baufenster der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 16 m über Gehweg,
- eine Fläche mit Pflanzbindung an der Grenze zur öffentlichen Parkanlage,
- eine größere Fläche für Stellplätze an der Hermann-Dorner-Allee

### 3.9 Hinweise

#### **Textlicher Hinweis Nr. 1**

Bei Begrünungsmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird empfohlen, Arten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzliste ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für alle Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wird ihre Berücksichtigung jedoch empfohlen. Die genannten Gehölze, Gräser und Kräuter sind auf die örtlichen Standortbedingungen und Gestaltungsanforderungen des Plangebietes abgestimmt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist als Minimierungsmaßnahme die ausschließliche Verwendung von LEDs für die Außenbeleuchtung zu empfehlen.

Maßgeblich für die Eignung ist die Angepasstheit bzw. die Fähigkeit zur Anpassung der Pflanzen an den Standort und seine spezifischen Bedingungen (standorttypische / standortgerechte Pflanzen). Es werden Pflanzen empfohlen, die den lokalen Biotopverbund und die Biodiversität stärken und Nahrungs- und Entwicklungshabitats insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter bieten.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf stark generalisierende Angaben, damit ausreichend Entscheidungsspielraum gegeben ist und auch der Objektplanung noch genügend gestalterische Freiheit verbleibt.

#### **Textlicher Hinweis Nr. 2**

Der Hinweis auf die sich unterirdisch auf dem Flurstück 6319 befindliche Tiefenanode und den Abstimmungsbedarf mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft bei Nutzungen in ihrem Schutzbereich soll sicherstellen, dass die grundbuchlich eingetragenen und gesicherten Beschränkungen auch eingehalten werden.

#### **Textlicher Hinweis Nr. 3**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abteilung VF ihr grundsätzliches Einverständnis mit dem Bebauungsplan erklärt. Der südliche Randbereich des Geltungsbereichs liegt aber nach § 9 Abs. 2 FStrG im weiteren Schutzbereich der Bundesautobahn A 113, weil er im Bereich von 40 bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, liegt. Hier sind bei Bauvorhaben Anforderungen zu berücksichtigen, so dass sie der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde, in diesem Fall von SenUVK, Abt. VF bedürfen. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben bedürfen Bauvorhaben einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung dieser Landesstraßenbaubehörde. Dieses Zustimmungserfordernis bzw. der Genehmigungsvorbehalt ist als Hinweis Nr. 3 auf der Planzeichnung aufgenommen worden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genannte Zustimmung einzuholen sein.

#### 4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren ist geprägt von der Umsetzung öffentlicher Anliegen und Belange. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, also in der öffentlichen Hand. Es ist zudem vollständig umgeben von öffentlichen Flächen (Straßenland und öffentliche Parkanlagen), so dass keine direkte Nachbarschaft zu Privatgrundstücken besteht, die unmittelbar von der Planung betroffen sein könnten. Das Aufstellungsverfahren dient der Sicherung eines dringend benötigten Standortes für die Unterbringung einer Gemeinschaftsschule mit Grundstufe für den örtlichen Bedarf und Sekundarstufe I und II, die die bezirksweiten Fehlkontingente reduzieren wird. Zu den schulischen Einrichtungen gehören auch die zugehörigen Sportanlagen in gedeckter und nicht gedeckter Form. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur ausgewogenen Stadtentwicklung mit ihren Bedarfen an Folgeeinrichtungen für die gestiegene Bevölkerungszahl und damit auch Schülerzahlen und dem erfolgten und geplanten Wohnungsneubau im Bezirk Treptow-Köpenick.

Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass das Plangebiet geltendem Planungsrecht unterliegt und zwar für „Sport- und Spielanlagen“ und den Bau eines Thermalbades mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 16 m. Die zukünftigen Schulgebäude werden bei maximal fünf zulässigen Vollgeschossen im Mittel etwa bei der gleichen Höhe der zukünftigen Bebauung liegen. Anlieger auf den gegenüberliegenden Straßenseiten oder westlich der öffentlichen Parkanlage (Südfuge) werden nicht mit einer grundsätzlich neuen Baulandentwicklung und damit verbundenen baulichen Ausprägung baulicher Anlagen konfrontiert. Ähnliches trifft auch für die verkehrliche Entwicklung zu, die sich hinsichtlich der Ziel- und Quellverkehre entspannt.

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ergibt sich im Vergleich zum geltenden Baurecht ein Delta, das ausgeglichen wird. Die hohen Nutzungsanforderungen an das Grundstück durch den Bau einer Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundstufe, einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II auf dem Standort machen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bau von Gebäuden, Sportanlagen und Schulhöfen unvermeidbar. Im Übrigen siehe Kapitel II (Umweltbericht).

Von öffentlichem wie auch privaten Belang ist die noch vorzunehmende Verbesserung der Schulwegsituation für die Schüler und Schülerinnen hinsichtlich der Sicherheit des Schulwegs und der besseren Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Die technischen Anlagen der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft /NBB (Tiefenanode) und die Vattenfall Netzstation sind in der Planung berücksichtigt. Sonstige private Belange, die von der Planung betroffen sein könnten, sind nicht erkennbar.

## IV Auswirkungen der Planung

### 1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bau der Gemeinschaftsschule und den dazugehörigen Sporteinrichtungen wird ein entscheidender Beitrag zur Attraktivierung der Flächen und Nutzungen innerhalb (und außerhalb) der Entwicklungsmaßnahme geleistet. Die schulische Versorgung an einem bisher nicht vorhandenen Standort schließt eine Lücke in der sozialen Infrastruktur und wirkt sich mithin positiv auf die Wohnbedürfnisse aus.

Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist für qualifizierte Fachkräfte ein wichtiger Faktor bei der Entscheidung für einen Arbeitsort. Hierzu gehört die Möglichkeit, Arbeit und Wohnen mit den daraus resultierenden Bedürfnissen auf kurzem Wege zu erledigen.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist „für das westlich gelegene Wohngebiet zu erwarten, dass die geplanten Schulneubauten wegen der Abschirmung des Verkehrslärms der Hermann-Dorner-Allee örtlich zu Verringerungen des Verkehrslärms führen werden.“ Dies bedeutet eine Verbesserung der Lebensqualität.

Im Übrigen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Kapitel 2.2.1 (Umweltbericht) nachzuvollziehen.

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

Der Bebauungsplanentwurf soll eine öffentliche soziale Infrastrukturmaßnahme planungsrechtlich sichern, deren Finanzierung im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive vorerst durch die Aufnahme in die Investitionsplanung 2018-2022 des Landes Berlin unter Kapitel 2710, Sammeltitle 70700 und 70800 veranschlagt wurde. Mit der Übernahme des Vorhabens durch die HOWOGE wird die Finanzierung über eine Kreditaufnahme der HOWOGE erfolgen. Die Kosten für die Infrastrukturmaßnahme wurden in einer Höhe von 106,0 Mio. € bei der Prüfung des Bedarfsprogramms festgestellt. Weiterhin werden das Bebauungsplanverfahren selbst und diverse Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus dem Treuhandvermögen des Entwicklungsträgers finanziert.

### 3 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Bebauungsplan XV-68b-1 greift nicht in das vorhandene und bereits ausgebaute Straßennetz ein. Die Flächen im Geltungsbereich waren bereits als Spiel- und Sportflächen für ein Thermalbad festgesetzt, so dass eine Betrachtung der durch den Bebauungsplan XV-68b-1 hervorgerufenen Verkehre sich lediglich auf die mögliche Differenz und auf die dafür notwendigen Maßnahmen zur Erbringung der Leistungsfähigkeit bezieht.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden mittels eines Verkehrsgutachtens zunächst vom 28. Februar 2017 mit einer Aktualisierung vom 23. Oktober 2017 untersucht, sowie einer Schulwegeuntersuchung vom 14. August 2019.

#### 3.1 Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit

Laut gutachterlicher Aussage bildet sich der Prognoseplanfall aus der Summe des Prognosenullfalls und des auf das Straßennetz umgelegten Verkehrsaufkommens der Bebauungspläne. In den „Prognosenullfall 2030“ müssten alle im Umfeld befindlichen verkehrsrelevanten Vorhaben eingehen. Eine Untersuchung zur Ermittlung der entsprechenden Verkehre wurde in 2017/2018 erstellt. Da die Ergebnisse für diese Untersuchung noch nicht zur Verfügung standen, wurde im Rahmen

einer Sondervereinbarung festgelegt, die vorliegenden Verkehrsmengen der Senatsprognose 2025 pauschal um 5 % zu erhöhen.“ Diese Annahmen sind im Nachhinein bestätigt worden.

Die Querschnittsmengen der durchschnittlichen werktäglichen Verkehrsstärke (DTVw) für den Prognosenullfall sind auf dieser Basis ermittelt worden und stellen sich für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen wie folgt dar:

<b>Straßenname</b>	<b>Abschnitt zwischen...</b>	<b>DTVw Bestand [Kfz/24h]</b>	<b>DTVw Prognose- nullfall [Kfz/24h]</b>	<b>DTVw Prognose-plan- fall [Kfz/24h]</b>
<b>Eisenhutweg</b>	Straße am Flugplatz und Hermann-Dor- ner-Allee	7.600	8.400	8.500
<b>Hermann- Dorner-Allee</b>	Rudower-Chaussee und Karl-Ziegler- Straße	3.000	5.300	6.100

Die darauf basierende Verkehrsfolgenabschätzung und die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der betroffenen Knotenpunkte ist für den maßgebenden Fall, also den Prognoseplanfall in Früh- und Spätspitze durchgeführt worden.

Der an den Bebauungsplan unmittelbar angrenzende Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee ist ein vierarmiger, signalisierter Knotenpunkt.

Generell wird die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den maßgebenden Fall, also den Prognoseplanfall in Früh- und Spätspitze durchgeführt. Wird in diesem Fall mindestens QSV „D“ erreicht, so ist der Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts gegeben

Die gutachterliche Untersuchung ergab für den benannten Knoten folgende Einstufung:

#### **Prognoseplanfall**

QSV des Stroms mit der höchsten Warte-  
zeit

Frühspitze „B“

Spätspitze „C“

Damit ist die Leistungsfähigkeit nachgewiesen worden.

### **3.2 Zusammenfassende gutachterliche Einschätzung und Empfehlungen**

“Das Straßennetz ist für den Kfz-Verkehr gut ausgebaut. Durch die Nähe zur Autobahn bestehen überörtlich viele Verbindungen. Im Bestand sowie im Prognosefall sind die Straßenquerschnitte und der Knoten Eisenhutweg/ Hermann-Dorner-Allee/ Rudower Chaussee auch inkl. der Neuverkehre durch die Planvorhaben leistungsfähig. Im näheren Umfeld des Schulstandortes sind Fußverkehrs- und Radverkehrsinfrastruktur vorhanden. Es sind jedoch Flächenkonflikte zwischen Fuß- und Radverkehr im Seitenraum zu erwarten.

## V Verfahren

### 1 Zuständigkeit gemäß § 4c AGBauGB

Wegen der außergewöhnlichen stadtpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme ist die Zuständigkeit des Bebauungsplanverfahrens in der Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof gemäß § 4c AGBauGB (jetzt § 9 Abs. 3 AGBauGB) auf die damalige Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen übergegangen (Senatsbeschluss vom 20. Dezember 1994).

### 2 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Den Beschluss, den Bebauungsplan XV-68b-1 (Schulzentrum) für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof aufzustellen, hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 27. Januar 2016 gefasst. Der Bebauungsplan ändert den Bebauungsplan XV-68b. Die Bekanntmachung erfolgte am 11. Februar 2016 im Amtsblatt 8 / 26. Februar 2016. Mit der Durchführung wurde das Referat IV D beauftragt.

### 3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

#### **Art und Weise der Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-68b-1 wurde in der Zeit vom 30. August 2016 bis einschließlich 13. September 2016 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 17.00 Uhr, Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 9.00 bis 15.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter: [www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/](http://www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/) einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 26. August 2016 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein, eine über das im Internetangebot bereitgestellte Formular.

#### **Ergebnis der Beteiligung**

##### Stellungnahme:

Da es sich um die frühzeitige Beteiligung handle, fehle noch der ausführliche Umweltbericht. Man werde nach Vorlage dessen im weiteren Verfahren dazu Stellung nehmen. Auf dem o. g. Grundstück solle ein Schulstandort entstehen, also ein Standort des Landes Berlin. Die Lage unmittelbar am LSG / NSG Flugfeld Johannisthal erfordere genaueste Untersuchungen zur Verträglichkeit.

##### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Umweltbelange**

##### Stellungnahme:



Laut „Arbeitskarte Biotopverbund“ von 2009 handle es sich außerdem um eine Kernfläche des Biotopverbunds für Mauerbiene und Blauflügelige Ödlandschrecke. Demzufolge müssten auch für diese Leitarten des Biotopverbundes entsprechende Untersuchungen erfolgen. Man fordere daher eine Ausweitung der Untersuchungen auf Insekten.

#### Abwägung:

Kleinere Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bilden den südlichen Randbereich einer derzeitigen Kernfläche für den Biotopverbund der Mauerbiene und der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Der Hauptbereich des Biotopverbundes wird vom zentral gelegenen Landschaftspark Johannisthal inklusive der „Fugen“ gebildet. Er ist derzeitige und potenzielle Kernfläche für mehrere Arten des Biotopverbundes.

Dieser Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Damit wurden Artenschutzbelange bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan XV-68b berücksichtigt und ausgeglichen. Im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts werden daher ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Stellungnahme:

Man fordere das auch deshalb, weil die Fläche als Kernfläche des Biotopverbunds eingestuft sei und den vorkommenden Tieren die Möglichkeit zur Wanderung, Unterschlupf und Reproduktion gegeben werden müsse. Eine Begrenzung der Biotopverbundflächen nur auf die Breite der Südfuge, welche bereits jetzt einem starken Nutzungsdruck unterliege, und in Anbetracht dessen, dass die neue Planung eine höhere Vollversiegelung auf dem o. g. Grundstück vorsehe, halte man für inakzeptabel. Tieren müsse die Möglichkeit zum Ausweichen gegeben werden, sonst werde hier ein Inselvorkommen ohne die Möglichkeit des genetischen Ausgleichs geschaffen, zumal die umliegenden Flächen auch immer weiter versiegelt werden.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Biotopverbund wird bei der Erstellung des Umweltberichtes betrachtet und der Einwand geprüft. Zu einer ersten Einschätzung siehe auch oben.

Auf Schulhöfe und ungedeckte Sportanlagen kann nicht zugunsten von Biotopverbundflächen verzichtet werden. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

#### Stellungnahme:

Frischluftschneisen und -entstehungsgebiete müssten erhalten bleiben, sonst nehme die Anzahl der Tropennächte auch hier immer weiter zu, was den Standort als Wohnstandort dann zunehmend unattraktiver macht. Einen Ausgleich dessen darüber, dass Wege zu 50% in wasser- u. luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden sollen, sehe man als nicht gegeben an.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Standortes für das Schutzgut Klima/Luft wird bei der Erarbeitung des Umweltberichtes untersucht. Es handelt sich jedoch um ein Baugebiet mit geltendem Planungsrecht für ein Thermalbad etwa in der Höhe der nun vorgesehenen Bebauung und ebenso in der gleichen Grundfläche für die Bebauung.

Die vorgesehene Festsetzung zum wasser- u. luftdurchlässigen Aufbau bei 50% der Wege ist eher den Schutzgütern Boden und Grundwasser geschuldet als vorrangig dem Klima.

### **Baumpflanzungen**

#### Stellungnahme:

Je 500 m<sup>2</sup> solle 1 Baum gepflanzt werden. Man fordere die Festsetzung, dass großkronige Laubbäume gepflanzt werden müssten, da kleinkronige Bäume die Sauerstoffproduktion und Luftreinigungsfunktion eines großkronigen Baumes nicht mal ansatzweise erfüllten. Deren Erhalt solle als „dauerhaft“, also für mind. 25 Jahre (TF 6 und 8), festgesetzt werden, da die Pflanzbindung gegenüber der alten Planung reduziert werde (XV-68b). Es müsse eine Pflanzliste erstellt werden.

#### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf geprüft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ausschließliche Pflanzung großkroniger Bäume ggf. zu Zielkonflikten mit dem Schutzgut Klima/Luft selbst (Minderung des Luftaustauschs bei Kronenschluss) sowie mit anderen Schutzgütern führen kann (z.B. Schutzgut Pflanzen/Tiere).

Da weder die Anordnung der Baukörper noch der Freiflächen geklärt ist und großkronige Laubbäume etwa mit der Sportflächennutzung in Konflikt kommen könnten, verzichtet der Plangeber auch die diesbezügliche verbindliche Festlegung bei der Pflanzung von Bäumen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ausschließlich kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Eine Pflanzliste mit Empfehlungscharakter wird im weiteren Verfahren erstellt werden.

Der Forderung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzungen über 25 Jahre kann nicht gefolgt werden, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Der Erhalt der Bepflanzungen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6 geregelt und gilt so lange, wie der Bebauungsplan Bestandskraft hat - und das kann deutlich über 25 Jahre hinausgehen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Stellungnahme:

Die nördliche Fläche sei mit einer 16 Meter Bauabstandsfläche und einer Laubbaumgruppe (unregelmäßig, nicht in Reihe bepflanzt) zu versehen. Der Bereich könne den Schülern als Aufenthaltsfläche dienen. Die Fläche sei insgesamt besser zu begrünen. Der Schulstandort selbst gewinne dadurch. Außerdem passe er sich besser in die Umgebung ein.

#### Abwägung:

Es nicht sinnvoll, landschaftsplanerische Festlegungen festzulegen und zu verorten, noch bevor feststeht, wo Gebäude und Pausenhöfe und Sportanlagen entstehen werden. Der vorgesehene Wettbewerb wird zusammen mit einem Landschaftsplanerischen Beitrag durchgeführt werden. Erst danach kann entschieden werden, wo etwa Baumgruppen gepflanzt werden können und sollen. Das Land Berlin als Grundstückseigentümer kann dies auch außerhalb planungsrechtlicher Regelungen sichern. Die mit der Stellungnahme verbundene Intention einer Durchgrünung wird vom Plangeber mitgetragen. Der Stellungnahme kann im weiteren Verfahren gefolgt werden.

#### Stellungnahme:

Die Festsetzung Nr. 8 sei auf das alte Maß zu reduzieren: je 350 m<sup>2</sup> sei ein Laubbaum zu pflanzen. Die nach Nr. 6 festgesetzten Bäume für den Baumbestand und die Stellplätze seien insoweit NICHT einzubeziehen sondern zusätzlich vorzusehen.

#### Abwägung:

Auf dem Grundstück besteht aufgrund des geplanten kombinierten Schulkomplexes mit Sportanlagen ein hoher Nutzungsdruck. Dies ist insbesondere auf die ungedeckten Sportanlagen zurückzuführen, wo Bäume nur sehr eingeschränkt untergebracht werden können. Dies folgt den Vorgaben des Bezirksamts Treptow-Köpenick und ist durch die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie bestätigt worden.

Da die Stellplätze Teil des Baugrundstücks sind, können sie extra gerechnet werden. Die geringe Anzahl von 7 Bäumen beim jetzigen Entwurfsstand mit maximal 25 Stellplätzen ist angesichts der 77 zu pflanzenden Bäume gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 ohnehin nicht erheblich. Die Stellungnahme führt aber zu einer Überprüfung der textlichen Festsetzung im weiteren Verfahren.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

### Stellungnahme:

Aufgrund der Festsetzung des früheren B-Planes XV-68b wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Da sich der Sandtrockenrasen jedoch in den Jahren seit Brachliegen der Fläche ausgedehnt hat, soll weiterer Ausgleich geplant werden. Leider soll das nur verbal argumentativ und höchstwahrscheinlich wie bisher im LSG / NSG Flugfeld Johannisthal geplant werden bzw. erfolgen. Dem widersprechen wir. Bereits in anderen Verfahren zu Bebauungsplänen wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im o. g. Schutzgebiet geplant. Dieses ist daher bereits mehrfach überplant und kann somit nicht mehr als eine solche Maßnahme anerkannt werden. Diesen Widerspruch haben wir bereits in anderen Verfahren kundgetan und werden auch weiterhin daran festhalten. Es müssen andere Flächen zum Ausgleich gesucht werden. Sollten keine Flächen vorhanden sein, muss eine Anpassung der Planung erfolgen, so dass der Erhalt bzw. Ausgleich auf der Fläche selbst erfolgen kann. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich für Verluste von nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasen erfolgt auf der Basis aktueller Kartierungen und nach geltendem Recht, so, wie im Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan XV-68b-1 auf Seite 31 beschrieben. Von einem verbal-argumentativen Bewertungsverfahren ist in diesem Zusammenhang nicht die Rede. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

### Stellungnahme:

Es sei eine zusätzliche Ausgleichsfläche für die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung festzusetzen. Dafür geeignet sei der nördlich der Fläche liegende, schmale Streifen zwischen Hermann-Dorner-Allee und Landschaftspark. Sie sei dem Park zuzuordnen und mit Laubbäumen zu begrünen. Es biete sich zum Ausgleich die Anlegung einer Streuobstwiese inkl. Wallnussbäumen entsprechend der derzeit im südlichen Teil der Fläche bestehenden an. Der Bereich könne als öffentlich zugänglicher (wichtig!!!) Schulgarten dienen.

### Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ermittlung der Art und des Umfangs notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Suche nach passenden Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Planungsverlauf mit der Erstellung des Umweltberichtes.

Der Anregung, den nördlich des Bebauungsplans gelegenen schmalen Streifen zwischen Hermann-Dorner-Allee und Landschaftspark als Ausgleichsfläche festzusetzen kann nicht gefolgt werden. Diese Fläche ist bereits Teil des Landschaftsparks. Dieser Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Eine erneute Überplanung der Fläche ist von daher nicht möglich. Die Stellungnahme führt zu keiner Planänderung.

## **Ortsbild/ Erholung**

### Stellungnahme:

Der Erhalt von Frei- und Grünflächen sowie Grünzügen ist auch für die Gesundheit studierender und arbeitender Menschen, deren Zahl in dieser Umgebung immer weiter steigt, enorm wichtig.

### Abwägung:

Eine wachsende Stadt steht grundsätzlich in dem Zwiespalt zwischen Flächenverbrauch und Freiflächenenerhalt. Vorliegend handelt es sich aber gerade um eine privilegierte Situation angesichts des angrenzenden Landschaftsparks mit einer Größe von 68 ha. Dieser kann auch von Studenten zur Erholung genutzt werden.

### Stellungnahme:

Man befürchte nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und fordere daher durch Festsetzungen, eine bessere städtebauliche Einbindung des Vorhabens in den bestehenden offenen Landschaftspark. Insbesondere vor dem Hintergrund der deutlichen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (21.000 m<sup>2</sup> GFZ!!!). Dem begehbaren Teil des direkt angrenzenden Landschaftsparks komme als Erholungsfläche eine hohe Bedeutung zu, die durch die jetzigen Festsetzungen nicht angemessen berücksichtigt werde. Schon nach dem bestehenden B-Plan sei die Grenze zur öffentlichen Parkanlage durch eine Fläche mit Pflanzbindung zu schützen. Das sei beizubehalten. So ist zum einen die Südfuge besser vor angrenzender Bebauung zu schützen. Die Abstandsfläche sei von 4 auf 8 m zu vergrößern und mit einer Laubbaumreihe zu bepflanzen.

### Abwägung:

Die Einschätzung, dass sich der Schulneubau nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken würde, wird nicht geteilt. Es ist vorgesehen, ein Wettbewerbsverfahren für den Schulkomplex durchzuführen, so dass von einer hochwertigen Architektur und städtebaulichen Integration auszugehen ist, die sich nicht hinter Baumpflanzungen verstecken muss bzw. es besteht kein Schutzbedürfnis zur Südfuge hin. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Aussage zur städtebaulichen Figur und somit zur Frage, ob sich der zukünftige Schulkomplex als Abschluss der urbanen Struktur der Wissenschaftsstadt Adlershof oder als Teil der Landschaft versteht, gemacht werden. Vielmehr kann der Kontrast von Natur und Architektur auch eine Bereicherung des Ortsbildes darstellen. Der Anstieg der Geschossfläche ist im Wesentlichen nicht auf den Anstieg des Gebäudevolumens und dessen Höhe zurückzuführen, sondern auf die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der gleichen Gebäudehöhe.

Auf die Festsetzung zur Anpflanzung ist verzichtet worden, weil zum derzeitigen Planungsstand eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden, Außenanlagen und Nebenanlagen erforderlich ist. Dies schließt jedoch nicht aus, dass es im weiteren Verfahren zu zusätzlichen Pflanzbindungen kommen kann. Im Übrigen hatte der festgesetzte Bebauungsplan im nördlichen Drittel entlang der Südfuge sowie an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auch keine Abschirmung durch Bepflanzung vorgesehen. Die Anregung einer Vergrößerung der sog. Vorgartenzone wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

### **Maß der Nutzung, Versiegelung, Höhe der Bebauung**

#### Stellungnahme:

Ursprünglich sei ein eingeschossiges Gebäude geplant (s. S. 8 Begründung) gewesen. Maß der baulichen Nutzung = 9.000 m<sup>2</sup>, zulässige Geschossfläche: 9.000 m<sup>2</sup>, zulässige Höhe baulicher Anlagen 16 m + 350 Kfz-Stellplätze (Thermalbad) = 6.878 m<sup>2</sup> -Vollversiegelung. Nun schein es sich um ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude zu handeln, denn die neuen Planungen und Maße lauteten: 9.000 m<sup>2</sup> Versiegelung für Gebäude und 13.700 m<sup>2</sup> Schulhöfe und ungedeckte Sportanlagen. Geschossfläche: 21.000m<sup>2</sup>.

#### Abwägung:

Das Thermalbad wäre ein Sonderbau mit großer Geschosshöhe geworden. Entscheidend war die zulässige Höhe von 16 m über Gehweg, die im vorgelegten Bebauungsplan annähernd gleich geblieben ist.

Die Stellungnahme referiert die Festsetzungen/vorgesehenen Festsetzungen zutreffend, interpretiert sie aber falsch. So beträgt die Grundfläche für Gebäude in beiden Fällen 9000 m<sup>2</sup>. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von etwa 7000 m<sup>2</sup> auf 13.700 m<sup>2</sup> ist ausschließlich auf die erforderlichen ungedeckten Sportanlagen und Schulhöfe zurückzuführen. Diese sind aber dem Wesen eines Schulzentrums immanent und können nicht einfach reduziert werden, da hierfür verbindliche Vorgaben und Richtlinien außerhalb des Planungsrechts existieren.

Die letztendliche Form der Schulgebäude wird erst im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs (vgl. 2017) geklärt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

### Stellungnahme:

In Anbetracht dessen, dass der Bodenverbrauch in Berlin seit der Erhöhung des Wohnungsbauprogrammes extrem zugenommen habe und in Zeiten des Klimawandels, welcher auch mit dem Bodenverbrauch im Zusammenhang stehe, erscheine eine solch flache Bauweise verbunden mit der Erhöhung der Vollversiegelung auf einem solchen Grundstück als unangebracht. In Zeiten des zunehmenden Bedarfs an Wohn- und Sozialraum müsse von der Bauweise in die Breite umgedacht und stattdessen wieder mehr in die Höhe gebaut werden. Die Umgebungsbebauung gebe eine Anpassung dahingehend her. Die Büro-, Gewerbe- und Studiengebäude in der näheren Umgebung seien überwiegend höher und zwischen dem o. g. Grundstück und der bereits vorhandenen Einfamilienhaussiedlung liege die Südfuge, so dass eine mögliche Verschattung bei größerer Höhe des Gebäudes nur gering ausfallen würde. Weitere Wohnbebauungen in der Umgebung seien auch höher geplant. Da der Bebauungsplan sowieso angepasst werden müsse, könne das auch in diesem Punkt erfolgen, wenn das Ergebnis eine geringere Bodenversiegelung nach sich ziehe.

### Abwägung:

Die Feststellung zielt auf einen Kern der Stadtentwicklung, da eine wachsende Stadt nicht ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme auskommen kann. Wie dargelegt sind höhere Baukörper zur Reduzierung der Grundfläche nicht möglich, da die Flächeninanspruchnahme im Wesentlichen auf die nicht gedeckten Anlagen (überwiegend Pausenflächen und Sportanlagen) zurückzuführen sind. Diese könne aufgrund der an sie gestellten Anforderungen nur zum Teil wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden. Die zulässige Gebäudehöhe mit 15 m über Gehweg ist bereits aus der östlich gelegenen gewerblichen Bebauung bzw. der östlichen zulässigen Umgebungsbebauung abgeleitet worden und nicht aus der Wohnbebauung westlich der Südfuge. Die letztendliche Form der Schulgebäude – und somit auch die Gebäudehöhe – wird erst nach Vorliegen des Bedarfsprogramms im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs (vsl. 2018) geklärt.

## **Sonstiges**

### Stellungnahme:

Man halte die Standortwahl direkt am LSG / NSG Flugfeld Johannisthal deshalb für sehr bedenklich, da Jugendliche oft keinen Bezug zur Umwelt und zur Reinhaltung dieser haben. Ein Müllkonzept mit ausreichend Auffangbehältern auch außerhalb des Standortes und ein Programm zur Müllvermeidung an diesem Standort festzusetzen, fänden wir sinnvoll.

### Abwägung:

Regelungen eines Bebauungsplanes können sich nicht auf verhaltensbedingte Steuerungsmechanismen beziehen. Inwieweit die Stellungnahme in die Wettbewerbsvorgaben einfließt, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### Stellungnahme:

Der Schuleingang sei zur Hermann- Dorner-Allee und möglichst weit weg von der Kreuzung vorzusehen. Die Allee werde auch zu zukünftig weniger befahren sein als der Eisenhutweg. Erfahrungsgemäß würden die Eltern ihre Kinder leider allzugern mit dem Auto zur Schule bringen. Das Ein- und Aussteigen sei für die Grundschüler dort gefahrloser als auf dem Eisenhutweg und behindert dort auch weniger dem Verkehr. Der Bereich könnte mit einer Tempo30-Zone versehen werden.

### Abwägung:

Abgesehen davon, dass der Vorschlag außerhalb der Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans liegt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt ohnehin keine Auskunft über die Zugangssituation gemacht werden kann, trifft die Einschätzung, dass der Eisenhutweg deutlich weniger belastet ist

langfristig nicht zu. Die anliegenden Straßen Hermann-Dorner-Allee und Eisenhutweg sind im Bestandsnetz und im Zielnetz 2025 als Kategorie III, örtliche Straßenverbindung klassifiziert.

## **Fazit**

Bestandteile der Stellungnahmen fließen in die Erarbeitung des Umweltberichtes ein oder sollen im weiteren Verfahren nochmals einer Überprüfung unterzogen werden. Der Beteiligungsschritt führt zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

## **4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

### **Art und Weise der Beteiligung**

Mit Schreiben vom 30.08.2016 sind insgesamt 23 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 30.09.2016 aufgefordert worden. Ergänzend wurden die WISTA-MANAGEMENT GMBH sowie die Humboldt-Universität in Berlin, im gleichen Zeitraum um eine Stellungnahme gebeten. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran ging von insgesamt 21 Stellen eine Stellungnahme ein.

### **Abwägung der Äußerungen im Einzelnen**

#### **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft**

##### Stellungnahme:

Mit dem zur Stellungnahme vorgelegten Bebauungsplanentwurf werde das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zwischen der SenStadtUm, dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin und unserem Haus vom Grundsatz her abgestimmten Neubau eines Schulzentrums in Adlershof zu schaffen. Im Vorfeld der Erarbeitung des B-Planentwurfs sei eine durch die SenStadtUm beauftragte Machbarkeitsstudie erstellt worden. Mit dieser Studie sei der Nachweis erbracht worden, dass die Schulhäuser, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sowie Pausenflächen etc. auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück realisierbar seien. Zugleich verfüge der Bezirk mit dieser Studie über eine gute Grundlage, die Schulbaumaßnahme zu Investitionsplanung des Landes Berlin 2017 bis 2021 anzumelden. Die für Bildung zuständige Senatsverwaltung stimme der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans XV-68b für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ zwischen dem Landschaftspark Johannisthal, dem Eisenhutweg und der Hermann-Dorner-Allee zugunsten einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ grundsätzlich zu.

##### Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

##### Stellungnahme:

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 sowie die textlichen Festsetzungen seien bereits sehr differenziert vorgenommen worden. Die SenStadtUm wird gebeten zu prüfen, ob damit für den noch auszulobenden Architektenwettbewerb nicht zu strenge Vorgaben gemacht worden seien, die eine zu erhoffende Vielfalt an Realisierungsvorschlägen ausschließen. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft schlägt folgende Änderungen zur Begründung zum Bebauungsplan XV-68b-1 vor:

Streichung S. 5, 3. Absatz:

„Die in den kommenden Jahren ... führen zu einer entsprechenden Steigerung des Raumbedarfs.“

Streichung S. 5 4. Absatz:

„Da im Bezirk ... keine ausreichenden räumlichen Reserven vorhanden ...“

Abwägung:

Es gibt keinen erkennbaren Grund, diese Sätze zu streichen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 5 4. Absatz:

„Die Sportanlagen sollen zudem in Teilen von der HU-Berlin genutzt werden.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt, weil der Inhalt nicht mehr zutrifft. Entsprechend wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auf „Schule“ reduziert.

Stellungnahme:

Streichung des Wortes „städtebauliche“ in den Überschriften auf den Seiten 13 und 14

Bei den Schulentwicklungsplänen für das Land Berlin sowie für den Bezirk Treptow-Köpenick handelt es sich um keine städtebaulichen Planungen

Abwägung:

In den Absätzen sind zwar auch städtebauliche Planungen wie die BEP aufgeführt, es ist aber unschädlich den Begriff zu streichen.

Stellungnahme:

Änderung S. 33 unten, Streichung

„Ergänzt werden soll das Schulzentrum mit Sportanlagen, die nicht nur dem Schulsport, sondern auch dem universitären Sport der HU-Berlin, und ggf. dem Vereinssport dienen.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Entsprechend wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche auf „Schule“ reduziert.

Stellungnahme:

Änderung S. 33 unten, Ergänzung

Die Sportanlagen des Schulzentrums stehen neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird mit Einschränkungen und Hinweisen auf die Lärmthematik gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 34, 6. Absatz und 7. Absatz, Sätze 2, 4 und 5:

„Seitens der Schulaufsichts- sowie der Schulbehörde besteht das Ziel, dass die künftige ISS mit gymnasialer Oberschule ein Schulprogramm entwickelt, welches u. a. Kooperationsbeziehungen mit der Humboldt-Universität von Berlin beinhaltet.“

Abwägung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die Humboldt Universität in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan betont hat, dass sie den Schulneubau sehr begrüßt und die mit der Naturwissenschaftlichen Fakultät besprochene Zusammenarbeit unterstützen wird.

Stellungnahme:

Streichung: „Aus Sicht der Bauleitplanung ist es deshalb nicht erforderlich, Regelungen für den Schultypus, der realisiert werden soll zu treffen ...“

Abwägung:

Es ist nicht erkennbar, warum der erste Satz gestrichen werden soll. Im Übrigen wird dem Vorschlag gefolgt.

Stellungnahme:

Innere schulische Angelegenheiten sowie Grundsätze der Vergabe von Hallenzeiten sollten nicht im Rahmen eines B-Planentwurfs geregelt werden.

Abwägung:

Der Satz wird zwar sinngemäß übernommen, allerdings kann die Bauleitplanung die genannten Inhalte gar nicht regeln, weil es dafür keine Rechtsgrundlage gibt.

Stellungnahme:

Streichung S. 35, 5. Absatz:

- 4.300 m<sup>2</sup> integrierte Sekundarschule
- 2.250 m<sup>2</sup> Grundschule
- 1.700 m<sup>2</sup> Sporthalle

Abwägung:

Es handelt sich nicht um Festsetzungen, sondern lediglich um eine Erläuterung, auf welcher Basis die Festlegung der zulässigen Grundfläche von 9.000m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Erläuterungen/Aufteilung der Grundflächen stellt für die weitere Planung keine rechtsverbindliche Festlegung dar, sondern gibt lediglich einen Anhaltspunkt. Dies wird in der Begründung deutlicher herausgestellt. Da es zwingend erforderlich ist, die zulässige Grundfläche festzusetzen, damit eine Eingriffsbewertung vorgenommen werden kann und damit ein Flächenanteil für ein nachfolgendes Versickerungskonzept gesichert ist, wird die Begründung an dieser Stelle grundsätzlich beibehalten, ggf. aktualisiert. Dem Vorschlag zur Streichung nicht gefolgt.

Stellungnahme:

Streichung S. 36, 5. Absatz:

„Die ... Machbarkeitsstudie hat gemäß der Vorgaben ... folgenden Geschossflächen für die einzelnen Hauptnutzungen ermittelt:

- 10.140 m<sup>2</sup> integrierte Sekundarschule
- 4.320 m<sup>2</sup> Grundschule
- 5.075 m<sup>2</sup> Sporthalle“

„Im Bebauungsplan ist deshalb eine GF von 21.000 m<sup>2</sup> zur Festsetzung vorgesehen.“

Abwägung:

Es ist richtig, dass es nicht einer Festsetzung der Geschossfläche bedarf. Der Plangeber wollte aber im frühzeitigen Verfahrensschritt den Trägern öffentlicher Belange eine Größenordnung über das zu erwartende Volumen bzw. die zu erwartende Dichte geben. Für den nächsten Verfahrensschritt wird aber auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet, da es noch erhebliche Unwägbarkeiten in Bezug auf die Anforderungen an das Raumprogramm gibt. Dem Vorschlag wird gefolgt und der Bebauungsplan geändert.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B**

Stellungnahme:



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen. Es sei hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, WBL**

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans solle die Realisierung eines Schulkomplexes ermöglicht werden, welcher nicht nur mit einer Grundschule die örtlichen Bedarfe befriedige, sondern auch mit einer Integrierten Sekundarschule die bezirksweiten Fehlkontingente reduziere. Des Weiteren seien gedeckte Sportanlagen vorgesehen, die in Teilen von der HU Berlin genutzt würden. Entsprechend seien die Belange der Wohnungsbauleitstelle nicht berührt. Die Wohnungsbauleitstelle begrüße die Schaffung von Planungsrecht für den neuen Schul- und Sportstandort als wichtigen flankierenden Beitrag für den Wohnungsneubau in Berlin.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung)**

Stellungnahme:

Gegen den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplan bestünden in verkehrsplanerischer und straßenraumgestalterischer Hinsicht folgende Hinweise und Bedenken:

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Grundsätzlich sei die Erschließung der im B-Plan vorgesehenen Fläche für das Schulzentrum über die angrenzenden Straßen Eisenhutweg und Hermann- Dorner- Allee möglich. Beide Straßen seien Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Dies sei auf Seite 8 unter Gliederungspunkt 2.5 im 1. Absatz zu ergänzen und präzisieren. Sämtliche Anbindungen und Auswirkungen auf diese Straßen und die vorhandene Straßenbegrenzungslinie seien mit der Abteilung VII abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird beachtet und die Begründung ergänzt. Sobald geklärt ist, wie die Zufahrt zum Grundstück erfolgen soll, wird die Abt. VII jetzt SenUVK Abt. IV außerhalb des formalen Beteiligungsschritts in die weitere Planung erneut einbezogen werden.

Stellungnahme:

Für die Erstellung der erforderlichen verkehrlichen Untersuchung werde auf den entsprechenden Leitfaden auf unserer Homepage unter [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik\\_planung/leitfaden\\_vorhaben/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/leitfaden_vorhaben/) hingewiesen. Auch in die Erarbeitung dieser Untersuchung bitten wir, frühzeitig und kontinuierlich eingebunden zu werden (s. auch nachfolgende Einschätzung zur ÖPNV – Erreichbarkeit des Standortes).

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.

Stellungnahme:

Aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers erfolge folgende Stellungnahme:  
Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schulzentrums, bestehend aus einer 2-zügigen Grundschule, 6-zügigen integrierten Sekundarschule, 2 Zügen gymnasialer Oberstufe sowie Sport- und Sportfreiflächen.

Abwägung:

Die Ziele werden korrekt wiedergegeben.

Stellungnahme:

Gemäß Darstellung in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes auf Seite 17 seien durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft in Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt des Bezirks Treptow-Köpenick und der Adlershof Projekt GmbH mehrere potenzielle Schulstandorte untersucht und der Standort innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b ausgewählt worden. Für diesen Standort spräche demnach u. a. die relativ gute verkehrliche Erschließung.

Abwägung:

Die Begründung ist richtig wiedergegeben worden.

Stellungnahme:

Da insbesondere bei der Sekundarschule und der gymnasialen Oberstufe (die hinsichtlich der Schülerzahlen den Schwerpunkt des Schulzentrums bilden werden) auch eine Anreise mit dem ÖPNV aus weiter entfernten Bereichen des Bezirks Treptow-Köpenick (z. B. östlich der Görlitzer Bahn) bzw. auch aus angrenzenden Bezirken (z. B. Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln) zu berücksichtigen sei, würde grundsätzlich bei der Standortwahl eine gute ÖPNV-Anbindung entlang der ÖPNV-Hauptachsen anzustreben sein, da so eine möglichst direkte ÖPNV-Erreichbarkeit des Schulstandortes und ausreichende Platzkapazitäten des ÖPNV gewährleistet sein würden. Der ausgewählte Standort erfülle diese Anforderungen nur ungenügend.

Abwägung:

Die vorgetragene Auffassung wird zwar im Grundsatz geteilt. Bei der Standortentscheidung sind aber auch andere Kriterien zu berücksichtigen als die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Hierbei spielt die Größe und Verfügbarkeit über das Grundstück eine besondere Rolle. Die Dringlichkeit der Realisierung des Schulkomplexes lässt es nicht zu, einen verkehrlich optimal erschlossenen Standort zu suchen – falls es den im Südostraum überhaupt gibt – der aber über Jahre hinweg etwa aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht beplanbar ist. Hinzu kommt, dass für den Grundschulstandort nur ein Standort in Frage kommt, bei dem die Nähe zu den genannten Wohngebieten gegeben ist. In der Abwägung wird folglich der ÖPNV Erschließung nicht die erste Priorität eingeräumt.

Stellungnahme:

Bei der aktuellen Standortwahl werde das Schulgelände nur durch die Buslinie 160 direkt mit kurzen Fußwegen erschlossen. Diese Linie verkehre jedoch im Regelangebot nur in einem 20-Minuten-Takt und böte auch keine direkte Anbindung an den S-Bahnhof Adlershof, nach Köpenick oder zur U-Bahn-Linie U7. Die Buslinien 162 und 164 und die Straßenbahnlinien 61 und 63, die die benannten verkehrlichen Anforderungen erfüllen würden, befänden sich je nach Haltestelle in einer Luftlinienentfernung von rund 500 m (Bushaltestelle Rudower Chaussee/Wegedornstraße und Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße) bis rund 700 m (Straßenbahnhaltestelle Magnusstraße) bis zum Rand des Plangebietes. Diese Entfernungen seien für Sekundarschüler zwar nicht unüberwindbar, könnten bei einer Neuplanung eines Schulstandortes jedoch nicht als anzustrebende, gute ÖPNV-Erschließung bewertet werden.

Abwägung:

Es gibt eine Buslinie, die direkt an der Schule vorbeiführt, bzw. mit einer Haltestelle bedient. In diesem Teil des Südostraums gibt es z.B. keinen direkten U-Bahnanschluss, sondern für den schienengebundenen Verkehr nur Straßenbahnen und S-Bahnen. Die Straßenbahn ist fußläufig und die S-Bahn über 3 bis 4 Straßenbahnstationen bzw. Bushaltepunkte zu erreichen. Die U-Bahnlinie 7 ist über 7 bis 8 Bushaltestellen angebunden. Die genannten Taktzeiten treffen zwar für die heutige Situation zu, können aber geändert werden, etwa zum Unterrichtsbeginn und Ende verstärkt werden. Die BVG hat im Übrigen Bereitschaft und Interesse geäußert, ihr Verkehrsangebot an die Entwicklungen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere auch nach Realisierung der Wohnbebauung am Campus anzupassen. Dabei kann auch der Schulstandort stärker berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Wenn es dennoch – aus anderen Gründen – bei der erfolgten Standortwahl bleiben sollte, würde zumindest sicherzustellen sein, dass sich die Haupteingänge des Schulkomplexes an den vorhandenen ÖPNV-Angeboten orientieren und möglichst kurze Fußwege von/zu den Haltestellen (ohne Umwege) ermöglicht werden sollten. Dementsprechend sei der Eingang im Bereich Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee vorzusehen. Zudem solle auch eine zweite Zugangsmöglichkeit auf Höhe der Johann-Hittorf-Straße vorgesehen werden, sodass der Schulkomplex auch von der Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße auf direktem Wege erreicht werden könne. Die Bushaltestelle James-Franck-Str. befinde sich derzeit östlich des Knotens Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee. Bei Errichtung eines Schulneubaus an dem gemäß vorliegender Planung vorgesehenen Standort sei zu prüfen, ob diese Haltestelle auch westlich des Knotens und somit direkt vor das Schulgelände verlegt werden könne. Dies würde entsprechende straßenbauartige Investitionen seitens des Bezirks Treptow-Köpenick erfordern.

Abwägung:

Die Hinweise werden bei den Wettbewerbsunterlagen für den Schulneubau beigelegt. Für den Bebauungsplan spielen sie keine direkte Rolle.

Stellungnahme:

Abschließend weise man darauf hin, dass beide Straßen in Bezug auf Verkehrsbehördliche Anordnungen in der Zuständigkeit der Verkehrslenkung Berlin lägen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – VIII D 25**

Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele des o.g. Bebauungsplanes bestünden keine grundsätzlichen Bedenken. Nach den Ausführungen des Planmaterials liege ein erstes Konzept zur Niederschlagsentwässerung vor, das nicht Bestandteil der Planunterlagen gewesen sei (s. S. 29), insoweit könne dazu nicht Stellung genommen werden. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept für das Plangebiet mit der Wasserbehörde abzustimmen; da die Entwässerungsplanung auch den Anforderungen eines zukünftigen Wasserschutzgebietes erfüllen müsse.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung. Auf die Inhalte des Bebauungsplans hat sie keine Auswirkung, da nach jetzigem Kenntnisstand die Anforderungen an die Versickerung auf dem Grundstück eingehalten werden.

Stellungnahme:

Wie unter Ziffer I. 3.8 (S. 15) der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt, liege der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal. Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung sei jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen erfolgt, so dass das Plangebiet nunmehr außerhalb der Schutzzonen liege. Diese vorläufige Anordnung vom 18. Januar 2013 sei am 18. Januar 2016 bis zum 04.03.2017 verlängert worden (ABl. Nr. 9 vom 04.03.2016).

Wenn keine neue Rechtsverordnung erlassen werde, kämen ab 05.03.2017 die alten Schutzgebietsgrenzen wieder zum Tragen. Sollten die alten Schutzgebietsgrenzen wieder gelten, seien dann innerhalb der Planung die Rahmenbedingungen mit der Wasserbehörde, SenStadtUm VIII D, zu klären.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung bereits dargelegt. Auf den Festsetzungskanon hat das keinen direkten Einfluss, da nach bereits erfolgter Klärung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D keine wasserschutzgebietspezifischen Betrachtungen bzw. Festlegungen erfolgen müssen.

Stellungnahme:

Hinweise zur Entwässerungsplanung: Die Nutzung des Grundstücks sei von der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung abhängig. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A -138 zu beachten. Ist eine Ableitung von Niederschlagswasser über anliegende Regenwasserkanäle der BWB und gegebenenfalls eine Überleitung des Niederschlagswassers zu einem Bodenfilter notwendig, ist dies zunächst mit den BWB abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Planern der Entwässerung zur Verfügung gestellt.

**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung IX Umweltpolitik, Abfallwirtschaft und Immissionsschutz**

Stellungnahme:

Nach Fertigstellung der Lärm- und Luftgutachten zum Bebauungsplans XV-68b-1 bitte man um erneute Beteiligung zur umfassenden Einschätzung des B-Plans. Bis dahin behalte man sich eine Stellungnahme vor.

Abwägung:

Die genannten Gutachten werden der Abteilung IX zur Verfügung gestellt werden.

#### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - Z MH 21 -**

##### Stellungnahme:

Zum Bebauungsplanentwurf gebe es keine Anmerkungen und Hinweise.

##### Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

#### **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanungsamt**

##### Stellungnahme:

Inhaltliche Ergänzung: Infrastrukturkonzept 2015 - Bezirksliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick:

##### Abwägung:

Die Begründung wird um die zentrale Aussage des Infrastrukturkonzepts ergänzt. Der Bebauungsplan folgt den Zielen des Konzepts und trägt zu seiner Umsetzung wesentlich bei.

##### Stellungnahme:

Schulentwicklungsplan Treptow-Köpenick 2016-2012: Hier wären unbedingt Ergänzungen vorzunehmen:

##### Abwägung:

Die vorgetragene Ergänzung ist vorgenommen worden.

##### Stellungnahme:

Pkt. 3 Begründung der Festsetzungen/ 3.1 Art der baulichen Nutzung. Hier: Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Sport) /Zulässigkeitskatalog (S.33)

Inhaltliche Ergänzung: Ggf. nach 5. Absatz ... für einen attraktiven Bildungsstandort gesehen. Ergänzend dazu soll die Kooperation mit ergänzenden Bildungs- und Weiterbildungsangeboten als originäres bildungspolitisches Ziel am Standort umgesetzt werden. So soll bereits bei der Planung der Raumbedarf der ergänzenden Angebote (hier u.a. Volkshochschule und Musikschule) berücksichtigt werden.

Ziel ist neben einer bedarfsgerechten Angebotserweiterung für die Qualifizierung des Bildungsstandortes an sich auch die Unterstützung der angestrebten dezentralen Versorgung mit Weiterbildungsangeboten vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und geringer Flächenverfügbarkeit. Dies erhöht die Attraktivität des Bildungsstandortes und ermöglicht eine flexiblere Nutzung insgesamt.“

##### Abwägung:

Es wird ein ähnlich lautender Ergänzungstext in die Begründung aufgenommen, so dass der Vorschlag aufgegriffen wird.

##### Stellungnahme:

Ggf. Ergänzung TF 1: Schulen und weitergehende Bildungsangebote o.ä.

##### Abwägung:

Die oben aufgeführten Bildungsangebote können unter dem Begriff „Schule“ subsummiert werden und stellen keine eigenständige Kategorie dar. Im Rahmen der Profilierung der Schultypen können diese Angebote berücksichtigt werden. Dem Festsetzungsvorschlag wird zwar nicht direkt gefolgt, allerdings wird die damit verfolgte Zielstellung trotzdem berücksichtigt.

Stellungnahme:

Sonstiges: Aus bezirklicher Sicht sei eine Verkehrsuntersuchung notwendig, bei deren Erarbeitung das Bezirksamt (FB Stadtplanung, FB Tief) einzubeziehen.

Abwägung

Der Plangeber hat ein Verkehrsgutachten beauftragt, das den genannten bezirklichen Fachämtern zur Kenntnis und Stellungnahme gegeben wird.

Stellungnahme:

Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es zu diesem Planungsstand keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Hinweis: Die weiterführenden Erkenntnisse des StEP Klima sollten konkret angewendet werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung, da er keine diesbezüglichen Konkretisierungen für die Ebene der Bauleitplanung enthält. Hinweise werden aber in die Ausschreibung des Wettbewerbs aufgenommen.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt  
Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz**

Stellungnahme:

Arten- und Gebietsschutz: Das Plangebiet habe hinsichtlich des Biotopverbunds und der unmittelbaren Nähe zum Schutzgebiet ehem. Flugfeld Johannisthal, seiner Strukturvielfalt sowie geschützter Biotop eine besonders hohe Bedeutung für den Arten- und Gebietsschutz. Gegen die geplante Bebauung bestünden daher seitens zuständigen UNB erhebliche Bedenken.

Abwägung:

Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Einzelnen wie folgt behandelt: Dabei ist zu berücksichtigen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XV-68b-1 Teil des bereits festgesetzten B-Plans XV-68b ist. D.h., es besteht bereits ein Baurecht. Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits im Landschaftspark (LSG/NSG) als zentraler Ausgleichsfläche der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ umgesetzt.

Stellungnahme:

Biotopverbund: Das durch den B-Plan überplante Gebiet stelle derzeit nachgewiesenermaßen für zwei Arten (Mauerbiene und Blauflügelige Ödlandschrecke) eine unmittelbare Kernfläche des Biotopverbundes dar und wird umfasst von Kern- und potentiellen Kern- und Verbindungsflächen von mindestens sechs weiteren Zielarten (als Leitarten stünden diese wiederum stellvertretend für eine Reihe weiterer Arten!) des Biotopverbunds. Damit habe diese Fläche aus artenschutzfachlicher Sicht eine außerordentlich hohe Bedeutung. Erhalt und Weiterentwicklung der Verbundfunktion seien bei der weiteren Planung erforderlich.

Abwägung:

Kleinere Teilbereiche des Untersuchungsgebietes bilden den südlichen Randbereich einer derzeitigen Kernfläche für den Biotopverbund der Mauerbiene und der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Der Hauptbereich des Biotopverbundes wird vom zentral gelegenen Landschaftspark Johannisthal inklusive der „Fugen“ gebildet. Er ist derzeitige und potenzielle Kernfläche für mehrere Arten des Biotopverbundes.

Im Rahmen der Abstimmung am 2.7.2018 (AP, bgmr, Umweltamt) wurde mit dem Umweltamt abgestimmt, dass zur Stärkung des Biotopverbundes die empfehlende Pflanzliste um Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt wird. Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Stellungnahme:

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung sollten daher zu den in der Begründung aufgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen folgende weitere Arten-(gruppen) untersucht werden:

- Feldhase (*Lepus europaeus*)
- Tagfalter
- Bienen (Apidae)
- Feldheuschrecken (Caelifera)
- Echte Webspinnen (Araneomorphae)

#### Abwägung:

Der Landschaftspark (als NSG/LSG geschützt) wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/Adlershof geschaffen. Damit wurden Artenschutzbelange bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan XV 68b berücksichtigt und ausgeglichen. Im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts werden daher ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen.

#### Stellungnahme:

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Es sei nachzuweisen, dass durch aktuelle Planvorhaben die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht berührt würden.

#### Abwägung:

Eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt.

#### Stellungnahme:

Gehölzbestand: Die sich im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage befindenden Obst- und Walnussbäume, sowie die Pappelreihe entlang des Mittelweges sollten aufgrund ihres hohen Wertes für die Artenvielfalt und den Biotopverbund erhalten werden. Gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) zählen Obstgehölze in der freien Landschaft als Relikte der Kulturlandschaft als gesetzlich geschützte Biotope. Die Ausgleichbarkeit dieser alten gewachsenen Obstgehölze hinsichtlich ihres ökologischen Wertes sei fraglich. Sie stellen Lebensraum und -grundlage für eine spezielle Faunenzusammensetzung dar, deren relevante Arten hinsichtlich der Eingriffsbewertung untersucht werden sollten.

#### Abwägung:

Die mögliche Erhaltung des Obst- und Walnussbaumbestandes der südlichen Senke und der Pappelreihe entlang des Mittelweges wird durch verschiedene Rahmenbedingungen erschwert aber trotzdem geprüft:

Aufgrund des geplanten kombinierten Schulkomplexes mit Sportanlagen entsteht ein hoher Nutzungsdruck im Bebauungsplangebiet. Die Anordnung der Gebäude und Sportflächen muss zudem den Erfordernissen der Baugrundeignung und Versickerungsfähigkeit der Böden Rechnung tragen (Auffüllung der südlich gelegenen Senke kaum abwendbar, da Baugrund ungeeignet und

Grundwasser hoch anstehend). Zudem sind die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (südlich gelegene Verkehrsflächen), so dass die Spielräume stark eingeschränkt sind. Die vorgenommene Einstufung der Obstgehölze als Relikte der Kulturlandschaft und damit als geschützte Biotope gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 5 NatSchG Bln wird nicht geteilt. Es handelt sich hier nicht um „die freie Landschaft“, sondern um eine Fläche mit geltendem Baurecht, auf der sich ein Obstbaumbestand ehemaliger Kleingärten befindet. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen Verkehrs- und Gewerbeflächen an. Hinsichtlich der geforderten Untersuchung relevanter Arten der spezifischen Faunenzusammensetzung des Obstbaumbestandes sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Überplanung des geltenden Baurechts ausschließlich die faunistischen Artengruppen erfasst und bewertet werden, die eine artenschutzrechtliche Relevanz im Bebauungsplanverfahren besitzen.

Stellungnahme:

Trockenrasen: Das voraussichtlich zusätzliche Ausgleichserfordernis von geschütztem Sandtrockenrasen solle vor Ort innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Hierdurch werde auch die Qualität der Fläche in ihrer Funktion für Biotopverbund gestärkt.

Abwägung:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da im Plangebiet keine Flächen zur Verfügung stehen. Mit dem Bezirk wurde in 2017 ein Maßnahmenkonzept für den Landschaftspark Johannisthal zum Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope abgestimmt. Ein entsprechender Ausnahmeantrag zur Beseitigung der Biotope ist seitens der Adlershof Projekt GmbH bereits am 7.6.2017 gestellt worden. An dieser Stelle sei bereits auf Zielkonflikte hingewiesen, die mit einer i.d.R. intensiven Nutzung der Grünflächen durch Schulkinder einhergehen können.

Stellungnahme:

Verwendung von gebietsheimischen Saatgut: Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen werde im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Vorgriff entsprechend § 40 Abs. 4 Nr. 4 des BNatSchG als hoher ökologischer Standard die Verwendung von gebietsheimischem Saat- und Pflanzgut gefordert.

Abwägung:

Der Hinweis wird aufgegriffen und fließt in die Pflanzliste ein, die für Pflanzungen Empfehlungen ausspricht. Auf das Planungsrecht hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

Stellungnahme:

Weiterhin sei es von ökologischer Relevanz, alle auf den derzeitigen Offenflächen des Plangebietes eventuell vorkommenden Rote-Liste- und Pflanzenarten des Berliner Florenschutzkonzeptes zu erfassen und vor Baubeginn umzusiedeln (Umpflanzen bzw. Saatgutgewinnung), bei Eignung auch auf die Gründächer.

Abwägung:

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden die geschützten Trockenrasen hinsichtlich ihres Artenbestandes untersucht. Es wurden keine streng geschützten, sondern nur besonders geschützte Arten erfasst, wie z.B. die Heidenelke. Da die vorkommenden Trockenrasenarten mit Rote Liste Status in der Regel häufig im benachbarten Landschaftspark (geschützt als NSG/LSG) vorkommen, ist eine Umsiedlung mit Saatgutgewinnung aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Die Anregung der Verwendung gebietseigenen Saat- und Pflanzgutes für die geplante Dachbegrünung wird aufgenommen und geprüft.

Stellungnahme:



Baumschutz: Aufgrund der sehr hochwertigen Ausstattung der Fläche an unterschiedlichen Gehölzarten und Entwicklungsstadien dieser, gelte es zu prüfen, ob eine Kompensation von einem Laubbaum pro 500 m<sup>2</sup> nicht zu niedrig angesetzt sei.

Abwägung:

Die Unterbringung der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück mit Gebäuden, Schulhöfen, Sportanlagen und Nebenanlagen erfordert eine hohe Flächenintensivität, um allen Anforderungen entsprechen zu können. Dazu gehört auch, dass insbesondere die ungedeckten Sportflächen wegen des zusätzlichen Pflegeaufwands im Konflikt zu Baumpflanzungen stehen. Dies ist im Rahmen der Diskussion um die Machbarkeitsstudie des Schul- und Sportstandorts von den zuständigen Behörden vorgetragen worden. Aus der Festsetzung Nr.8 resultiert die Anpflanzungsverpflichtung für 71 Bäume, sofern nicht vorhandene Bäume erhalten werden. Dies stellt bereits eine Herausforderung dar. Die Stellungnahme führt aber zu einer erneuten Überprüfung im weiteren Verfahren.

Stellungnahme:

Aufgrund der Lage der Fläche angrenzend an das LSG „Ehemaliges Flugfeld Johannisthal“ sei für die Ersatzpflanzungen zwingend standortgerechtes und gebietsheimisches Pflanzmaterial vorzuschreiben um einen Eintrag von „Fremdarten“ in das LSG zu verhindern.

Abwägung:

Der Hinweis wird bei der Erstellung der Pflanzliste, die Empfehlungscharakter hat, berücksichtigt. Auf den Festsetzungsinhalt hat die Stellungnahme keinen Einfluss.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz**

Stellungnahme:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten würden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-68b-1 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Bodenschutz/Altlasten: Der nördliche Grundstücksteil gehöre jeweils anteilig zu den Altlastenverdachtsflächen Nr. 7546a, 7548I und 7549b. Für alle drei Verdachtsflächen hätte im Zuge verschiedener Maßnahmen (Rückbau, Baufreimachung, Bodensanierungen, Altlastenuntersuchungen etc.) der Altlastenstatus aufgehoben werden können. Für den südlichen Grundstücksteil lägen keine Verdachtsmomente vor.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand würden sich bezüglich Boden- und Grundwasserschutz keine wesentlichen Einschränkungen für die Durchsetzung der Planungsziele ergeben.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Es werde jedoch empfohlen, folgende weiterführende Hinweise aufzunehmen.

Hinweis zu Kapitel 3.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Hier solle auf Seite 28 nach dem Absatz „... Nach den gegebenen Erkenntnissen ist hingegen kein sanierungsbedingter Bodenaushub...“ ergänzend folgender Absatz eingefügt werden:

Wie zuvor beschrieben, kann es aus bautechnischen Gründen erforderlich werden Füllboden einzubauen. Füllboden der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA einhält kann ohne Zustimmung des

Fachbereiches Umweltschutz eingebaut werden. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Hinweis zu Kapitel 3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung

Hier solle ergänzend auf Seite 40 nach dem letzten Anstrich „... Insgesamt bedarf es rd. 3.000 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche...“ eingefügt werden:

Für die Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass unterhalb der Sohle keine anthropogenen Aufschüttungshorizonte anstehen. Aufschüttungshorizonte und gegebenenfalls nicht versickerungsfähige Bodenschichten (u.a. Torfe) sind gegen Boden auszutauschen, der die Zuordnungswerte Z 0 nach LAGA einhält. Für anzuliefernde und aufzutragende Oberböden ist der Nachweis zu erbringen, dass diese die Vorsorgewerte nach Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

Abwägung:

Die vorgeschlagenen Textbausteine werden in den Umweltbericht eingefügt.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt.- Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau**

Stellungnahme:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestünden seitens des Straßen- und Grünflächenamtes keine Einwände zu den genannten Planungsabsichten.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Jugend und öffentliche Ordnung, Jugendamt**

Stellungnahme:

Vom Jugendamt des Bezirkes Treptow-Köpenick gebe es keine Äußerungen, die in die weiteren Planungen zu diesem B-Plan einfließen sollten.

Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Schul- und Sportamt**

Stellungnahme:

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 „Schulzentrum“ umfasse die Herstellung des Baurechts für die Errichtung von schulischen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Sportanlagen in gedeckter und ungedeckter Form. Die Notwendigkeit, schulische Kapazitäten zu erweitern und die entsprechenden sportlichen Folgeeinrichtungen zu schaffen, sei begründet im demografischen Wandel in Treptow-Köpenick sowie auf Grund des Bevölkerungswachstums in Folge des verstärkten Wohnungsbaus. Die aktuellen Daten würden belegen, dass der Trend des Schülerzahlwachstums noch stärker steige, als in 2014 vorausgesagt. Die bisherigen Vorplanungen zur Errichtung eines Schulzentrums, das eine sechszügige Integrierte Sekundarschule mit zweizügiger gymnasialer Oberstufe, eine zweizügige Grundschule sowie die erforderlichen Sportanlagen umfassen solle, sind in enger Zusammenarbeit zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Schul- und Sportamt Treptow-Köpenick als bezirklichem

Schulträger erfolgt. Sowohl hinsichtlich der Organisationsgröße des zu entwickelnden Schulkomplexes als auch in Bezug auf die örtliche Lage seien die bezirklichen Belange berücksichtigt worden. Es sei folgerichtig, schulische Kapazitäten in einem Gebiet zu schaffen, das eines der größten bezirklichen Wohnungsbaupotentiale umfasse.

Abwägung:

Die Stellungnahme dokumentiert das Einvernehmen des bezirklichen Schulamtes mit der Planung einer 6-zügigen ISS zuzüglich 2-zügiger gymnasialer Oberschule und einer zweizügigen Grundschule sowie der erforderlichen Sportanlagen.

Stellungnahme:

Für die Entwicklung des ÖPNV's sei zu berücksichtigen, dass mit dem Bau der schulischen Anlagen Schülerströme entstehen werden, auf die das Verkehrsnetz mengenmäßig vorbereitet sein müsse. Es solle in den weiteren Planungen geprüft werden, ob die Verkehrsmittel noch dichter an den zukünftigen Schulstandort herangeführt werden können.

Abwägung:

Der Hinweis ist richtig, hat aber auf die Regelungen des Bebauungsplans keinen Einfluss. Im Übrigen siehe Abwägung zur Stellungnahme SenStadtUm VII.

Stellungnahme:

Der Sportbereich nehme in obiger Angelegenheit wie folgt Stellung:

In den kommenden Jahren werde es durch Baumaßnahmen steigende Einwohnerzahlen und damit verbundene Infrastrukturfächenbedarfe geben.

Auf Seite 33, vorletzter Absatz, sei davon die Rede, dass die Sportanlagen gegebenenfalls dem Vereinssport dienen sollen.

Seite 34, fünfter Absatz, sei zu entnehmen, dass aus der Schulplanung die Notwendigkeit der Errichtung von 5 Hallenteilen ermittelt worden sei. Ein sechster Hallenteil solle für den universitären Sport geschaffen werden.

Aus Seite 34, letzter Absatz, sei ersichtlich, dass eine gedeckte Sportanlage mit 6 Hallenteilen und ungedeckte Sportanlagen einschließlich zugehöriger Umkleide- und Sanitäranlagen gebaut werden solle und gegenwärtig noch nicht feststünde, welche Sportanlagen in welchem Umfang dem außerschulischen Sport zugeordnet werden sollen.

Gemäß Nummer 4 (10) der Sportanlagennutzungsvorschriften (SPAN) sollen die Sportanlagen auf Schulstandorten montags bis freitags ab 16 Uhr in erster Linie den förderungswürdigen Sportorganisationen zur Verfügung stehen (mit Ausnahmen, siehe dort). Diese Nutzung sei in der Vergangenheit so üblich gewesen und müsse grundsätzlich auch am neuen Standort gegeben sein. Unabhängig davon sei man durch die Kosten- und Leistungsrechnung gezwungen, soweit möglich bei schlechter Auslastung von Sporthallen durch die Sportvereine die Standorte zu konzentrieren, um die Umlage von Infrastrukturkosten auf das Produkt des Sportbereichs zu verhindern. Das habe zur Folge, dass einige Schulsporthallen nicht mit Vereinssport belegt seien.

Nach hiesiger Kenntnis habe sich die Humboldt-Universität aus dem Projekt zurückgezogen.

Im Umkreis von 3 km lägen 14 Schulsporthallen, die sämtlich von Montag bis Freitag fast vollständig ausgelastet seien. Am Wochenende hingegen gäbe es in 6 von den 14 Hallen noch erhebliches Potential. Hier werde eingeschätzt, dass die neu zu bauenden 5 Hallenteile für die künftige Nutzung durch den Vereinssport, bei dem auf Grund des Zuzugs auch mit Aufwuchs zu rechnen ist, ausreichend seien. Gleichwohl möge es aus baufachlicher Sicht gerechtfertigt sein, auf das sechste Hallenteil nicht zu verzichten.

Abwägung:

Es trifft zu, dass sich die Humboldt-Universität aus dem zurückgezogen hat und deshalb auf das sechste Hallenteil verzichtet werden kann. Die Entscheidung darüber wird vor Ausschreibung des

Wettbewerbsverfahrens fallen müssen, weil dies Gegenstand der Ausschreibung sein wird. Auf den Bebauungsplan hat dies keine Auswirkung, da die Nutzungsmaße hinsichtlich des ermöglichten Spielraums für die Grundfläche beibehalten werden. Die Begründung ist anzupassen. Weiterer Handlungsbedarf besteht im Rahmen des Bebauungsplans nicht.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen, Immobilien und Wirtschaft, Serviceeinheit Facility Management**

Stellungnahme:

Innerhalb des in Rede stehenden B –Planes befänden sich keine Grundstücke, die von der SE FM verwaltet würden. Auch bestehe seitens der SE FM keine fachliche Grundlage zur Bewertung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Insofern bestünden keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

**Berliner Wasserbetriebe (BWB)**

Stellungnahme:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befänden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und stützt die Planung. Die angesprochenen Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland außerhalb des Geltungsbereichs.

Stellungnahme:

Im Eisenhutweg lägen zwei Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 und DN 900/1000. Diese Leitungen seien in Betrieb und müssten erhalten bleiben.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und bereits in die Begründung eingeflossen.

Stellungnahme:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung sei gesichert. Die im Eisenhutweg liegende Trinkwasserhauptleitung DN 600 stünde für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplangebiet quere eine totegelegte Versorgungsleitung DN 80.

Abwägung:

Auf den Sachverhalt ist in der Begründung bereits hingewiesen worden.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung könne entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolge grundsätzlich nur entsprechend dem

Trinkwasserbedarf. Löschwasser könne nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt, dass das Erschließungserfordernis befriedigt werden kann.

Stellungnahme:

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stünden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Stellungnahme:

Die direkte Regenwassereinleitung stelle eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem dar. Daher sei ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gelte in Berlin das so genannte Versickerungsgebot. Unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen sei deshalb eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel III Punkt 3.6 Versickerung und Minderung der Versiegelung sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 4 seien bereits Festlegungen enthalten, die eine Versickerung festlegten und begründen würden.

Das Bebauungsplangebiet liege im Einzugsgebiet des Bodenfilters Adlershof. Damit ein Bodenfilter ordnungsgemäß funktioniere, dürfe er nur mit dem Niederschlagswasser einer begrenzten Fläche beaufschlagt werden. Die maximal anzuschließende Fläche sei für den Bodenfilter Adlershof ausgeschöpft. Ein Anschluss zusätzlicher Flächen an den Bodenfilter sei nur mit Zustimmung der Wasserbehörde möglich. Diese seien nicht in Aussicht gestellt worden. Deshalb sei die Versickerung des Regenwassers wie festgelegt umzusetzen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Bedeutung und Erforderlichkeit der Regelungen des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Minderung der Versiegelung und die textlichen Festsetzung Nr. 4, welche die Versickerung auf dem Grundstück zwingend festlegt. Zur Überprüfung der Umsetzbarkeit wird ein Versickerungskonzept erarbeitet werden, nachdem die Gebäudekonstellation und die Lage und Größe aller Außenanlagen feststeht.

Stellungnahme:

Baumaßnahmen seien derzeit im Bebauungsplangebiet vom Unternehmen BWB nicht vorgesehen. Außerhalb des Gebietes sei für das Jahr 2017 im Eisenhutweg der Neubau einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 von der Straße am Flugplatz bis zum Eisenhutweg Nummer 119 geplant. Es wird gebeten zu beachten, dass zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssten.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in 2017 noch keine Bautätigkeit für das Schulzentrum geben. Auf die Regelungen des Bebauungsplans haben die Hinweise keinen Einfluss.

Stellungnahme:

Grundsätzlich gelte:

Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung würden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und vorliegend der Fall.

Stellungnahme:

Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB seien dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.

Abwägung:

Dies trifft nur für übergeordnete Leitungen zu. Reine Hausanschlüsse sind davon nicht betroffen.

Stellungnahme:

Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt, trifft hier aber nicht zu.

Stellungnahme:

Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden.

Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt, ist aber für die Regelungen eines Bebauungsplans irrelevant.

Stellungnahme:

Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB seien einzuhalten. Es wird gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Vorschriften berühren keine planungsrechtlichen Vorschriften. Die Belange der BWB sind bereits berücksichtigt worden. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden die BWB erneut beteiligt werden.

Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

## **BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin**

Stellungnahme:

Entsprechend des. Stellungnahmeersuchens wird mitgeteilt, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB mit einem Primärenergiefaktor von 0,24 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV-68b-1, wie in der Begründung angegeben, erfolge. Anbei übersende werde ein Auszug aus unserem Leitungsbestand für dieses Gebiet übersendet.

Abwägung:

Die Fernwärmeleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenland und damit – wie in der Begründung dargelegt – außerhalb des Geltungsbereichs. Gleichwohl kann die Fernwärme zur Versorgung

des Schulzentrums herangezogen werden. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Erfordernis für planungsrechtliche Regelungen.

### **IT-Dienstleistungszentrum ITDZ - Berlin**

#### Stellungnahme:

Es seien keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

### **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**

#### Stellungnahme:

Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.

#### Abwägung:

Gemäß beigefügter Karte befinden sich die genannten Leitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenland.

#### Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

#### Abwägung:

Die medientechnische Versorgung des Plangebietes durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen ist sichergestellt.

Da sich die genannten Leitungsabschnitte ausschließlich im öffentlichen Straßenabschnitt befinden, erübrigt sich eine Sicherung von Flächen für Leitungsrechte durch den Bebauungsplan. Hinsichtlich der Sicherung von Flächen für den Bereich der Tiefenanode gibt die Stellungnahme keine planungsrechtlichen Hinweise.

#### Stellungnahme:

Im Bereich der Tiefen/Flächen-Anode seien gesonderte Schutzmaßnahmen erforderlich, die mit der NBB abzustimmen seien.

#### Abwägung:

Die rechtliche Sicherung ist bereits durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Demzufolge bedarf es keiner planungsrechtlichen Vorsorge mehr.

#### Stellungnahme:

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, sei der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

#### Abwägung:

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die NBB erneut beteiligt werden.

## **Vattenfall Europe Business Services GmbH**

### Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befänden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 30460 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalte man beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung seien eventuell Kabelumverlegungsarbeiten sowie die Verlagerung der Netzstation notwendig.

### Abwägung:

Die Kabelanlagen befinden sich alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Netzstation befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Bebaubarkeit durch die Netzstation nicht eingeschränkt wird. Auch hinsichtlich der Erschließung des Schulgrundstücks ist das Vorhandensein der Station kein Hemmnis. Die Station ist erst in jüngerer Zeit an diese Stelle verlegt worden und soll dort verbleiben. Ihre Sicherung ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt. Für den Bebauungsplan besteht kein weiteres Handlungserfordernis.

### Stellungnahme:

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung könne man zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen stehe der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin.

### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen haben aber für den Festsetzungsinhalt keine Relevanz.

## **Vattenfall Europe, Wärme**

### Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan habe man hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich sei kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

### Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

## **Humboldt-Universität zu Berlin**

### Stellungnahme:

Man bedanke sich für die Übermittlung der Informationen zum geplanten Schulzentrum in Adlershof und das damit verbundene Angebot, der Humboldt-Universität ein Segment der neuen Sporthalle für den Hochschulsport zur Verfügung zu stellen. Der Raumbedarf des Hochschulsports würde mit einem einzigen Hallensegment jedoch nicht einmal ansatzweise erfüllt werden. Benötigt würden mindestens vier Sporträume mit einer Gesamtfläche von rd. 800 qm. Zudem hätte man sich auch eine Nähe des Schulstandorts und der Sporthalle zur S-Bahnstation Adlershof gewünscht. Man bitte um Verständnis, dass sich die Humboldt-Universität aus diesem Grunde das sicher gut gemeinte Angebot nicht annehmen könne. Man bitte darum innerhalb der Senatsverwaltung zu kommunizieren, dass sich die Humboldt-Universität nicht an den Baukosten der Sporthalle beteiligen werden.

### Abwägung:



Der Plangeber nimmt zur Kenntnis, dass die Humboldt- Universität von der optionalen Mitnutzung der Sporthalle mit einem Segment keinen Gebrauch machen wird. Für den bereits gesteckten Festsetzungsrahmen ergeben sich daraus aber keine Änderungen, da dadurch lediglich der Spielraum für die weitere Planung des Schulzentrums erhöht wird. Der Spielraum muss nicht zwingend ausgeschöpft werden. Die Begründung ist aber anzupassen. Durch den Verzicht auf eine außerschulische Sporteinrichtung wird in der Zweckbestimmung „und Sport“ entbehrlich. Entsprechend wird das Planbild geändert.

#### Stellungnahme:

Abschließend möchte man ausdrücklich betonen. Dass die Humboldt-Universität den Neubau der Schule sehr begrüße und die mit der Naturwissenschaftlichen Fakultät besprochene Zusammenarbeit unterstützen werde.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme unterstützt indirekt die Intention des Bebauungsplans.

### **Fazit**

#### **Planzeichnung/textliche Festsetzungen/**

Aus der Planzeichnung wird die Festsetzung der maximalen Geschossfläche von 21.000 m<sup>2</sup> gestrichen. Die Zweckbestimmung wird auf „Schule“ reduziert. In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf die Pflanzliste aufgenommen.

#### **Begründung**

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegebenen Hinweise fließen in die Überarbeitung der Begründung ein. Ebenso werden die redaktionellen Hinweise und Ergänzungsvorschläge (dem Sinn nach) des Bezirks Treptow-Köpenick berücksichtigt.

Die Begründung wird in Teilen entsprechend der Hinweise der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft überarbeitet.

Die Änderungen durch den Verzicht der HU an der Nutzung der zukünftigen Hallenanlagen für Vereinssport sind in der Begründung zu berücksichtigen.

Die Pflanzliste wird unter Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen erarbeitet und der Begründung im Anhang beigelegt.

#### **Umweltbericht**

Bei der Erstellung des Umweltberichts fließt die Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz ein. Die vorgeschlagenen Ergänzungen des Fachbereichs Umweltschutz werden aufgenommen.

#### Änderungen im Nachgang zur Durchführung des Beteiligungsschritts

Zwischenzeitlich gab es eine Programmänderung für das Schulzentrum, die zu Änderungen des Bebauungsplans gegenüber dem Abwägungsstand Mitte 2017 führten:

Die Grundschule wurde um einen Zug erhöht. Die Sekundarstufe II soll nunmehr vier Züge gymnasiale Oberstufe statt zwei Züge enthalten. Die Aufstockung des Programms und damit höheren Schülerzahlen führen zu einer Verknappung der Freiflächen. Es wird davon ausgegangen, dass Sonderlösungen akzeptiert werden müssen.

Das Musterraumprogramm für die neue Schulraumqualität, welches derzeit aufgrund der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen zur Entscheidung bei der Senatsverwaltung für Finanzen liegt, sieht als Lösungsansatz sogenannte Compartments vor, die etwas mehr Geschossfläche und bestimmte Funktionszusammenhänge erfordern.

Es ist von einer Sporthalle mit 6 Hallenteilen auszugehen.

Aus den genannten Änderungen in der Schulplanung ergeben sich geänderte Anforderungen an den Standort insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Um für die zukünftige Schulplanung mehr Flexibilität zu ermöglichen, werden im Wesentlichen folgende Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Verzicht auf die textliche Festsetzung Nr. 1 („Zulässigkeitskatalog der baulichen Anlagen“), damit verbunden ist eine neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 19 Abs. 1 BauNVO durch eine Grundflächenzahl sowie einer Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse statt einer Oberkantenregelung.

Des Weiteren haben die erhöhte Neuversiegelung und die darauf basierende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu einem zusätzlichen Kompensationserfordernis geführt.

Dies führte zur Änderung der textlichen Festsetzung 4, indem nunmehr der 50 % Anteil für die Herstellung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau entfallen ist und nunmehr 100 % der herzustellenden Wege dieser Regelung unterliegt. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 7 (ehemals Nr. 8) wird die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen von einst pro 500 m<sup>2</sup> auf pro 350 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche erhöht.

Ergänzend wird eine Verpflichtung zur Begrünung von 30 % der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen als neue textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen. Die nachfolgenden Nummerierungen verschieben sich entsprechend.

## **5 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

### **Art und Weise der Beteiligung**

Mit Schreiben vom 21. März 2018 sind insgesamt 57 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis 26. April 2018 aufgefordert worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigefügt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran ging von insgesamt 26 Stellen eine Stellungnahme ein.

### **Abwägung der Äußerungen im Einzelnen**

#### **Senatsverwaltung für Finanzen (I D 14)**

##### **Stellungnahme:**

Gegen den o. g. B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Ich bitte jedoch, den folgenden Hinweis unserer Haushaltsabteilung zu berücksichtigen:

„Die dargestellten Auswirkungen bzw. das weitere Vorgehen in Bezug auf den Neubau des Schulzentrums sind weiterhin mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen“.

### Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Der Hinweis ist berücksichtigt worden, da die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Auch außerhalb der formalen Beteiligungsschritte finden regelmäßig Abstimmungen statt, um die Belange der Schulplanung zu berücksichtigen.

### **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie**

#### Stellungnahme:

Innerhalb des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich wie folgt Stellung:

Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule". Die planungsrechtliche Sicherung für den Neubau einer Gemeinschaftsschule wird begrüßt sowie die geplante Zügigkeit (dreizügige Grundstufe, sechszügige Sekundarstufe I und vierzügige Sekundarstufe II) bestätigt.

#### Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Planung seitens der zuständigen Fachbehörde auf Senatsebene in Bezug auf den Standort, den Schultypus und die Größenordnung (Zügigkeit) der Schule.

#### Stellungnahme:

Die -Maßnahme soll nach aktuellem Stand durch die HOWOGE umgesetzt werden. Für die geplanten Zügigkeiten sind nach aktuellem Musterraumprogramm folgende Flächen erforderlich:

- 10.387 qm pädagogische Nutzfläche ohne Sport,
- 6-Feld Halle mit 1.980 qm Nutzfläche Sport
- = 12.367 qm Nutzfläche \* Faktor für Verkehrsflächen (1,7) = 21.023,9 qm (BGF)
- zzgl. Freiflächen mind. 14.507 bis max. 18.582 qm. Darin enthalten sind Pausenflächen, ungedeckte Sportflächen, Schulgarten, Fahrradständer und KFZ- Stellplätze für Behinderte.

Unter Annahme einer Viergeschossigkeit am Standort wären somit rund 5.256 qm Grundfläche für Schulgebäude erforderlich. Zzgl. der o.g. Freiflächen ergibt sich insgesamt ein Flächenbedarf von rund 2,0 - 2,4 ha für den Schulstandort. Mit der geplanten bebaubaren Grundstücksfläche von 21.190 qm ist dieser Flächenbedarf grundsätzlich nachweisbar. Für die optimale Abdeckung des Musterraumprogramms ist ggf. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf Basis des § 19 Abs. 4 Satz 3 erforderlich.

#### Abwägung:

Im Laufe des Verfahrens sind die räumlichen Anforderungen an den Standort gestiegen, so dass planungsrechtlich hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen eine Flexibilisierung der Festsetzungen bzw. Erhöhung der Nutzungsmaße vorgenommen wurde. So sieht der Bebauungsplan keine Obergrenze für die zulässige Geschossfläche mehr vor, sondern ermöglicht nunmehr eine fünfgeschossige Bebauung. Rein optional wäre eine Geschossfläche möglich, die das Vierfache der zulässigen Grundfläche beträgt. Die genannten 21.023,9 qm BGF machen nur einen Bruchteil (etwa ein Viertel) der möglichen Geschossfläche aus. Dies ist dadurch bedingt, dass der größte Teil der zulässigen Grundfläche für die Unterbringung von Schulhöfen, nicht gedeckten Sportanlagen etc. verwendet werden muss.

Im Übrigen sind die Ausführungen in der Begründung einschlägig, die der planungsrechtlichen Systematik folgen und nicht mit der in der Stellungnahme aufgeführten Aufzählung vergleichbar sind. Hier heißt es: „Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m<sup>2</sup> resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m<sup>2</sup>. In dieser Fläche sind neben den eigentlichen

Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen und Schulhöfe unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind. Als versiegelte Plätze gehen ungedeckte Sportanlagen und Schulhöfe in die GRZ-Berechnung mit ein, selbst wenn sie nicht befahrbar sind.“ „So ist z.B. der genannte Schulgarten zwar eine Nutzfläche, aber nicht GRZ-relevant. Der Bebauungsplan sieht zudem bereits eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO vor, begrenzt diese jedoch auf einen Umfang von 20 %. Diese Begrenzung der Versiegelung ist angesichts der Flächenkonkurrenz etwa in Bezug auf die Niederschlagsversickerung, Baumpflanzungen sowie angesichts der Vermeidung noch größerer Eingriffe erforderlich. Eine weitere Erhöhung der Versiegelung ist nicht möglich. Der Geltungsbereich ist fix, Erweiterungsmöglichkeiten am Standort bestehen nicht. Der Stellungnahme kann in Bezug auf eine Erhöhung versiegelbarer Fläche nicht gefolgt werden. Bebauungsplan wird nicht geändert.

Stellungnahme:

Zusätzlich ist zu prüfen, inwieweit die nicht bebaubaren Flächen als Freiflächen genutzt werden können. Ggf. sind auch Flächen des Musterraumprogramms in diese Flächen integrierbar (z.B. Gymnastikwiese, Schulgarten). Ferner können soweit erforderlich auch Teile der ungedeckten Sportflächen als Pausenflächen genutzt werden.

Abwägung:

Die nicht überbaubaren Flächen stehen aus anderen wie Versickerung, Baumpflanzungen, Vermeidung von eingriffen nicht als direkt nutzbare Freiflächen für die Schule zur Verfügung. Die Prüfung von „Synergieeffekten“ etwa zwischen einzelnen Freiflächennutzungen steht im Rahmen der Wettbewerbsdurchführung an, hat aber keinen Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme:

Mit der Anlage erhalten Sie ferner das Musterraumprogramm mit Stand 16.05.2018 für eine Gemeinschaftsschule mit 3/6/4 Zügen. Bitte beachten Sie, dass dieses noch nicht veröffentlicht wurde und sich ggf. ändern kann.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (IV A)**

Stellungnahme:

Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Schulstandortes im Rahmen des B-Planverfahrens XV-68b-1 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken.

Mein für die Regionale Strukturpolitik, Wirtschaftsförderung zuständiges Referat IV D, Frau Winkelmann - Tel. 9138301 - weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass "die im Abschlussbericht Verkehrsuntersuchungen fast sämtliche dort erwähnten Straßen mit beträchtlichen GRW-Mitteln für den Wirtschaftsverkehr gebaut wurden. Dies trifft auch auf die Hermann-Dorner-Allee zu. Von daher ist es kontraproduktiv von einer zukünftigen Nutzung für Wohnen und Schule zu reden. Außerdem sollten die mit GRW-Mittel gebauten Gewerbestraßen nicht innerhalb der Zweckbindungsfrist zu Wohnstraßen umgewidmet werden oder mit breiteren Radwegen unter Streichung der extra gebauten Parkbuchten für die LKW's. Über die Straßenbreite und Ausrichtung der Gewerbestraßen ist jeweils lange diskutiert worden. Änderungen innerhalb der Zweckbindungsfristen können zu Rückforderung der GRW-Mittel führen, zumal wenn der Wirtschaftsverkehr behindert oder eingeschränkt wird".

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

Es ist derzeit (zum Zeitpunkt der Abwägung der Behördenbeteiligung 2018) weder beabsichtigt, in das realisierte Straßenprofil einzugreifen, noch die Straßen oder Abschnitte der Straßen umzuwidmen. Die Hermann-Dorner-Allee behält ihren Charakter als Gewerbestraße bei, da sie nicht nur Gewerbegrundstücke unmittelbar erschließt, wie etwa das dem Schulstandort genau gegenüberliegende Gewerbegebiet im Bebauungsplan XV-52, sondern auch durch die Verknüpfung mit der Bundesautobahn A 113 Zubringer- und Sammelfunktion für sonstige Gewerbegebiete am Groß-Berliner Damm übernimmt. Weitere Optionen werden bei Bedarf geprüft. Ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5**

#### Stellungnahme:

Wir äußern uns im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planung

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.S. 182)

Beurteilung:

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche steht dem nicht entgegen.

#### Abwägung:

Die genannten Grundlagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt worden.

Die Stellungnahme bestätigt die Planung und die Ausführungen in der Begründung hierzu.

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B**

#### Stellungnahme:

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W3 und ein Lagesymbol Schule dar. Gem. Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 sind aus Wohnbauflächen in der Regel Gemeinbedarfsflächen kleiner 3 ha entwickelbar. Die Größe der beabsichtigten Gemeinbedarfsfläche beträgt 3,5 ha. Da dies nur eine geringfügige Überschreitung der Regelgröße ist und mit dem Lagesymbol Schule gezielt ein Schulstandort von übergeordneter Bedeutung verortet wurde (s. FNP-Änderung 06/15), ist eine Übereinstimmung mit den Zielen und Darstellungen des FNP und damit die Entwickelbarkeit gegeben.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt die Entwickelbarkeit des Schulstandortes aus dem FNP, ohne dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung IV B (Verkehrsbelange, im zentralen Bereich generell, ggf. auch Flugsicherung)**

Stellungnahme:

In Ergänzung unserer Stellungnahme vom 29.9.2016 bestehen aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV gegen den im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB vorgelegten o. a. Bebauungsplanentwurf folgende Hinweise und Bedenken:

Alle sich aus dem B-Plangebiet ergebenden Änderungen auf das öffentliche Straßennetz sind auch weiterhin mit unserer Abteilung, im übergeordneten Straßennetz zudem mit der VLB abzustimmen.

Im Zuge der letzten Aktualisierung des übergeordneten Straßennetzes wurden im Gebiet Adlershof zahlreiche Änderungen vorgenommen, u. a. der Wegfall der verlängerten Melli-Beese-Straße. Der aktuelle Stand mit Datum vom 12.12.2017 ist darzustellen und zu zitieren und ist abrufbar unter: [http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik\\_planung/strassen\\_kfz/strassennetz/](http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/politik_planung/strassen_kfz/strassennetz/)

Für die Hochrechnung von Verkehrsmengen wurde im März 2017 der Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ veröffentlicht. Die darin enthaltenen Faktoren sind entsprechend anzuwenden. Hierbei ist auch anzumerken, dass die Hochrechnung auf den Tagesverkehr keinen DTVw darstellt. Dazu wäre ein wochenzeitlicher Ausgleich über entsprechende Faktoren notwendig. Aussagen zum DTVw sind den turnusmäßig zur Verfügung gestellten Verkehrsmengenkarten zu entnehmen:

<http://www.berlin.de/senuvk/verkehr/lenkung/vlb/de/erhebungen.shtml>

Die aus den durchgeführten Verkehrszählungen resultierenden Tageswerte sind mit den DTVw-Angaben abzugleichen.

Abwägung:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Bauliche Änderungen der Straßenprofile sind derzeit nicht vorgesehen. Bei Änderungen werden die VLB und/oder SenUVK IV einbezogen werden. Die Hinweise sind im Gutachten bereits berücksichtigt worden und haben keine Auswirkung auf das Verfahren.

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.

Das Verkehrsgutachten stammt vom Februar 2017, die Hochrechnung wurde später vorgelegt. Allerdings sind im Gutachten Hinweise gegeben worden, wonach die Verkehrsprognose 2030 nur sehr geringe Auswirkungen auf den Verkehr haben werden. Der Verkehrsgutachter wird diesbezüglich um Stellungnahme gebeten.

Stellungnahme:

Unklar ist für uns, weshalb die Daten für die Rudower Chaussee zwischen Hermann-Dorner-Allee und Max-Born-Straße zusammengefasst werden. Zwischen beiden Straßen befindet sich der Knotenpunkt mit der Wegedornstraße über den die entscheidende Anbindung in südlicher Richtung (einschließlich Querung des Teltowkanals) erfolgt.

Es ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee geprüft wurde.

Die Ergebnisse der Gesamtverkehrsprognose Adlershof sind in die Beurteilung der Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Es ist zu erwarten, dass diese für die angrenzenden Straßen Eisenhutweg, Hermann-Dorner-Allee und Rudower Chaussee höhere Werte ausweisen als im maßgebenden Fall derzeit angenommen. Dies hat auch Auswirkungen auf die schalltechnische Untersuchung.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden an den Gutachter weitergegeben.

#### Stellungnahme:

Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Schulstandortes ist, wie auch bereits in der Stellungnahme vom 29.09.2016 eingewandt, als ungenügend einzuschätzen.

Nach derzeitigen Planungen erhöhen sich die Schülerzahlen um 300 auf etwa 1.400 Schüler. Die ÖPNV-Erschließung des Schulstandortes wird durch den ÖPNV-Aufgabenträger weiterhin negativ beurteilt, da direkt am Planungsgebiet nur die Buslinie 160 verkehrt und eine Erschließung durch die Straßenbahn nur in einer Luftlinienentfernung von 500 bis 700m gegeben ist.

Gerade für die An- und Abreise der Schüler der Sekundarschule und der gymnasialen Oberschule ist eine gute ÖPNV-Anbindung maßgeblich, da die Schüler zu einem großen Teil nicht im fußläufigen Einzugsgebiet der Schule wohnen werden. Hier werden auch Schüler mit der S-Bahn anreisen. Die S-Bahnhöfe (Adlershof, Betriebsbahnhof Schöneweide und Schöneweide) liegen ebenfalls nicht im fußläufigen Einzugsbereich.

#### Abwägung:

Dieser Aspekt wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgewogen, worauf die erneute Stellungnahme jedoch nicht eingeht. Die Aussagen behalten ihre Gültigkeit, da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben und der Standort mangels Alternative beibehalten werden muss, obwohl er über den Schienengebundenen ÖV nicht optimal und direkt erreichbar ist – was im Übrigen auch auf viele bestehende Schulgebäude zutrifft. Die Straßenbahn ist fußläufig und die S-Bahn über 3 bis 4 Straßenbahnstationen bzw. Bushaltestellen zu erreichen. Die U-Bahnlinie 7 ist über 7 bis 8 Bushaltestellen angebunden.

Allerdings führt eine Buslinie direkt an der Schule vorbei und bedient dort eine Haltestelle. Im Übrigen ist die Gesamtentwicklung etwa am Eisenhutweg in den Blick zu nehmen, wenn es um eine Erhöhung der Frequenz von Linien oder Änderung von Linienführungen geht.

Hierzu wird der Plangeber an SenUVK als Besteller des ÖPNV herantreten, um im Weiteren Gespräche mit der BVG und dem Bezirk aufzunehmen.

#### Stellungnahme:

Bei dieser für den ÖPNV nachteilhaften Standortwahl ist zumindest zwingend sicherzustellen, dass sich die Haupteingänge des Schulkomplexes an den vorhandenen ÖPNV-Angeboten orientieren und möglichst kurze Fußwege von/zu den Haltestellen (ohne Umwege) ermöglichen (auch dies haben wir in unserer Stellungnahme vom 29.09.2016 bereits gefordert). Der Fokus sollte dabei – insbesondere aufgrund der erforderlichen höheren Leistungsfähigkeit/Kapazitäten bei der An- und Abreise – bei der Straßenbahnanbindung liegen. Dementsprechend ist ein Haupteingangsbereich auf Höhe der Johann-Hittorf-Straße vorzusehen, sodass der gesamte Schulkomplex von der Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße auf direktem Wege erreicht werden kann.

Zudem sollte ein zweiter Eingangsbereich im Bereich Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee vorgesehen werden, sodass auch die Schüler, die mit dem Bus anreisen, eine direkte Zugangsmöglichkeit haben.

Die Bushaltestelle James-Franck-Str. befindet sich derzeit östlich des Knotens Rudower Chaussee/Hermann-Dorner-Allee.

Bei Errichtung eines Schulneubaus an dem gemäß vorliegender Planung vorgesehenen Standort wäre zu prüfen, ob diese Haltestelle auch westlich des Knotens und somit direkt vor das Schulgelände verlegt werden kann. Dies würde entsprechende straßenbauliche Investitionen erfordern. Auf Grund der ungenügenden Erreichbarkeit des Schulstandortes mit dem ÖPNV ist hier ein besonderes Augenmerk auf attraktive und sichere Fuß- und Radwegverbindungen zu legen. Zudem sind ausreichende Abstellanlagen für Fahrräder vorzusehen und in das Schulwegekonzept einzubinden. Durch die nur mäßige ÖV-Anbindung wird ein Bring- und Holverkehr angeregt, den es auch planerisch zu bewältigen gilt.

#### Abwägung:

Auch dieser Aspekt (gemeint ist der ÖPNV) wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgewogen, die Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

Die Hinweise werden in die Wettbewerbsvorgaben für den Schulneubau einfließen. Für den Bebauungsplan sind sie nicht regelbar.

Auch hier kann bauplanungsrechtlich keine Regelung erfolgen, zumal sich die öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Dies ändert aber nichts daran, dass insbesondere im Sinne der Verkehrssicherheit der Schüler und Schülerinnen auf dem Schulweg eine Konzepterarbeitung im Fokus stehen muss – wie bereits auch in der verkehrstechnischen Untersuchung empfohlen. Dabei sind die vorgetragenen Aspekte und Maßnahmen zwischen BVG, Bezirk, VLB, Adlershof Projekt und Sen UVK zu prüfen. Dies gilt auch für die erforderliche Finanzierung. Die Maßnahmen müssen vor Eröffnung der Schule umgesetzt sein.

### **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz II D 27**

#### Stellungnahme:

Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es kann nicht abschließend beurteilt werden, ob die Entwässerung des Plangebietes gesichert ist, da das in den Planunterlagen erwähnte Entwässerungskonzept dem Planmaterial nicht beiliegt.

#### Abwägung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird als Bestätigung der Planung aufgegriffen und in die Abwägung eingestellt. Es handelt sich bei dem erwähnten Entwässerungskonzept nur um eine grundsätzliche gutachterliche Klärung, inwieweit die Versickerung angesichts aller Rahmenfaktoren wie Bodenverhältnisse, Altlasten, GRZ etc. überhaupt möglich ist. Diese Klärung ist zu einem positiven Ergebnis gekommen. Eine Konkretisierung wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen werden.

#### Stellungnahme:

Das Vorhabengebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Es ist vorgesehen, die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festzusetzen. Ziel ist die Errichtung eines Schulzentrums mit einer 3-zügigen Grundschule, einer 6-zügigen Sekundarschule und einer 4-zügigen Gymnasialen Oberschule inklusive zugehöriger Nebenanlagen, Sportanlage und Freiflächen.

Für das Vorhabengebiet ist kein Anschluss an die Kanalisation verzeichnet (FIS-Broker: Einzugsgebiete der Kanalisation - differenziert), jedoch liegen angrenzend in der Hermann-Dorner-Allee und dem Eisenhutweg R-Kanäle vor, die in den Teltowkanal entwässern (Gewässer 1. Ordnung).



Gemäß der textlichen Festsetzung sind auf den Flächen für den Gemeinbedarf Versickerungssysteme für anfallendes Niederschlagswasser anzulegen, des Weiteren sind hier Dachflächen mit weniger als 15 ° Neigung auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Befestigung von Wegen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

#### Abwägung:

Die Ziele des Bebauungsplans sind zutreffend wiedergegeben.

Die genannten Festsetzungen und zudem die Festsetzung einer GRZ von 0,6 haben zum Ziel, die unten aufgeführten Belange und Grundlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu berücksichtigen und konkret umzusetzen.

#### Stellungnahme:

##### *Wasserwirtschaftliche Grundlagen*

Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.

Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüssen rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:

Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation gilt eine maximale Abflussspende von 10 l/(s\*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ( $A_{E,k}$ ). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.

Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt. Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.

Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m<sup>2</sup> ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.

#### Abwägung:

Die Grundlagen werden zur Kenntnis genommen und sind Hintergrund für die textlichen Festsetzungen 3, 4 und 6 sowie die Begrenzung der GRZ. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird ein Entwässerungskonzept erstellt werden, das im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Wasserbehörde abgestimmt werden wird. Damit ist sichergestellt, dass die genannten Anforderungen einfließen und berücksichtigt werden.

### Stellungnahme:

Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.

Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).

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

### Abwägung:

Die dargelegten Belange sind bereits in die Abwägung eingeflossen. Dies ist der Begründung und insbesondere dem Umweltbericht zu entnehmen.

### Stellungnahme:

#### *Grundwasserschutz*

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gemäß Verordnung vom 31. August 1999 (GVBl. S. 522) in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Johannisthal.

Mit der vorläufigen Anordnung zum Vollzug der Wasserschutzverordnung ist jedoch eine Verschiebung der Schutzzonen erfolgt, so dass das Plangebiet nunmehr außerhalb der Schutzzonen liegt.

### Abwägung:

Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts hat die Fachbehörde den in der Begründung unter I.3.8 beschriebenen Sachverhalt bestätigt. Handlungsbedarf besteht nicht.

### Stellungnahme:

#### *Alllastensituation / Bodenschutz*

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) anteilig mit den Katasterflächen 7548, 7546 und 7549 erfasst.

Diese Katasterflächen befinden sich seit 2012 hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist bekannt und in der Begründung und im Umweltbericht dargelegt.

Stellungnahme:

*Niederschlagsentwässerung*

Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über dezentrale Versickerungsanlagen vollständig am Entstehungsort zu entwässern. Das Plangebiet befindet sich laut vorläufiger Anordnung für die Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal nicht mehr in der Zone III B. Gemäß Abschnitt 2.2.4 existiert bereits ein Entwässerungskonzept für den Standort mit Datum vom 04.08.2017. Demnach besteht rechnerisch die Möglichkeit, auf den nicht versiegelten Restflächen des Schulstandortes den Regenabfluss über Mulden sicherzustellen. Gemäß Abschnitt 3.6 sind auch die vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse untersucht worden. Daraus geht hervor, dass eine Versickerung (keine Altlasten, partieller Bodenaustausch, ausreichender Sickerraum) grundsätzlich möglich ist. Das Entwässerungskonzept und das Baugrundgutachten liegen nicht vor. Aus diesem Grund ist eine abschließende Aussage hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung nicht möglich. Für eine fundierte Aussage es ist erforderlich, das Entwässerungskonzept der Wasserbehörde nachzureichen und ggf. abzustimmen.

Abwägung:

Die Überprüfung des möglichen Vollzugs der getroffenen Festsetzungen in einem ersten Entwässerungskonzept ist für das Bebauungsplanverfahren ausreichend. Im Sinne einer Machbarkeitsstudie ist lediglich nachzuweisen, dass es möglich ist, bei einer Festsetzung einer GRZ von 0,6 in Kombination mit den textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 6 die Niederschlagsentwässerung sicherzustellen. Es geht um das „ob“ und nicht um das „wo“. Diese Prüfung ist mit positivem Ergebnis erfolgt. Ein konkretes Entwässerungskonzept kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und mit der Wasserbehörde abgestimmt werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Festsetzung von räumlich verorteten Versickerungssystemen abgelehnt, da dies die Durchführung des Hochbauwettbewerbs unnötig einschränken würde und andere Belange von vornherein zurückstellen würde. Von daher wird der Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung II C – Altlasten**

Stellungnahme:

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b-1 ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) anteilig mit den Katasterflächen 7548, 7546 und 7549 erfasst.

Diese Katasterflächen befinden sich seit 2012 hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick.

Die Belange des Referates II C sind im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, lassen aber keinen Konflikt mit den geplanten Festsetzungen erkennen. Im Übrigen siehe Abwägung zur Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wonach keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen wurden.

Stellungnahme:

Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt. Grundlage der Stellungnahme ist die Begründung zu o.g. B-Planverfahren sowie weitere Planunterlagen wie die Schalltechnische Untersuchung des Akustik-Labors Berlin Nr. EIS 16.039.03 P Version 2 vom 18.02.2018.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Lärminderungsplanung

Es kann nachvollzogen werden, dass die Konfliktbewältigung zum Lärmschutz im Rahmen des architektonischen Wettbewerbs erfolgen soll.

Über den Aspekt des in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren auf Seite 75 (Abschnitt 3.7 Lärmschutz) erwähnten möglichst lärmrobusten Städtebaus hinaus, sollten in diesem Rahmen auch aktive Maßnahmen zur Lärminderung (ggf. Schallschutzwände, ggf. Geschwindigkeitsreduzierungen oder ggf. lärmindernde Asphalte) und passive Maßnahmen wie Grundrissorientierungen zur ruhigen Seite bzw. durchgesteckte Unterrichtsräume in der nachgelagerten Konfliktbewältigung detailliert geprüft werden. Um den erst im architektonischen Wettbewerb bestimmbar angemessenen Schallschutz auch wirklich zu erreichen, sollte der architektonische Wettbewerb eng durch schalltechnischen Sachverstand (schalltechnische Gutachter, SenUVK IC3) begleitet werden.

Abwägung:

Im genannten Abschnitt 3.7 der Begründung ist bereits auf die angesprochenen Lärmschutzwände zur Bewältigung des Verkehrslärms eingegangen worden. Der vorgeschlagene lärmindernde Asphalt kann nicht realisiert werden, da die Straße erst vor wenigen Jahren u.a. mit Fördermitteln hergestellt worden ist. Geschwindigkeitsreduzierungen zur Lärminderung befinden sich an verschiedenen Straßenabschnitten in einer Testphase. Ob sie hier sinnvoll wären, kann nicht seitens des Plangebers entschieden werden. Ohnehin wären sie über die Bauleitplanung nicht regelbar. Die Begründung wird um diese Aspekte ergänzt. Die schalltechnische Begleitung des Wettbewerbs wird zur gegebenen Zeit aufgegriffen und umgesetzt.

Stellungnahme:

Weiterhin bitte ich Sie außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Sport-, Schul- und Gewerbelärm zu berücksichtigen:

Grundlage dieser Stellungnahme ist die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Schalltechnischen Untersuchung des Akustik-Labors Berlin Nr. EIS 16.039.03 P Version 2 vom 18.02.2018.

Die den anlagenbedingten Lärm betreffenden Ausführungen sind schlüssig und weitgehend nachvollziehbar. Allerdings ist der Ansatz von zwei Tennisplätzen und einer Streetballanlage für den Sportplatz - auch, wenn wenig Platz für Sportanlagen zur Verfügung steht - nicht die ungünstigste denkbare Variante für eine Sportfläche. Diesbezüglich besteht Erläuterungsbedarf. In Kap. 5.4 der Schalltechnischen Untersuchung heißt es: „Der von der zukünftigen Schule ausgehende Schalllärm ist bei den schalltechnischen Betrachtungen nicht zu berücksichtigen. Schallemissionen einer Schule können insbesondere Geräusche vom Schulhof (Spielen, Sprechen, Rufen, Schreien), vom Pausenklingeln bzw. von eigenen Sportanlagen sein. Bei Schüllärm handelt es sich um sozial-adäquaten Lärm im Sinne von § 22a BImSchG, der grundsätzlich hinzunehmen ist.“ Dies ist

zwar grundsätzlich richtig, aber bei Neuplanungen sollte dennoch Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen werden und organisatorische oder geometrische Möglichkeiten zur Geräuschminderung in die Abwägung einbezogen werden. Dieser Hinweis sollte in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Begleitung im Rahmen der Aufgabenstellung/ Wettbewerbsvorgaben für den Schulneubau wird hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Betrachtung des Gewerbelärms enthält Emissionskontingente für das B-Plan-Gebiet XV- 52, die nicht festgesetzt sind und im Berechnungsmodell angesetzt werden. Um sicher zu stellen, dass diese Kontingente nicht überschritten werden, sollte m. E. dargestellt werden, ob vorhandene Betriebe dadurch eingeschränkt werden können und wie zukünftig erreicht werden soll, dass die ausgewiesenen Kontingente bei Neuansiedlungen nicht überschritten werden.

Abwägung:

Das schalltechnische Gutachten trifft dazu bereits folgende Aussage: „Bei Beachtung der zulässigen Emissions- bzw. Immissionskontingente für die Bebauungspläne XV-52 und XV-58bb (gemäß Abbildung 24) zeigt sich, dass eine Ausweisung der Flächen im Plangebiet XV-68b-1 als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zu keinen wesentlichen Einschränkungen aufgrund des Gewerbelärms führt.

Für die vorhandenen bzw. die zukünftig sich im Gebiet des B-Plans XV-52 ansiedelnden Gewerbebetriebe würden sich bei einer Festsetzung der hier ermittelten Emissionskontingente keine über die für eingeschränkte Gewerbegebiete hinaus üblichen Einschränkungen hinsichtlich der Gewerbeausübung tags ergeben.“

Für das festgesetzte Mischgebiet im Bebauungsplan XV-52 ist eine Änderung mit Gewerbegebietsausweisung eingeleitet worden. In diesem Verfahren ist zu prüfen, ob ggf. eine Kontingentierung des Gewerbelärms vorgenommen werden muss.

Ein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans XV-68b-1 ist nicht erkennbar.

**Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abteilung V – Tiefbau**

Stellungnahme:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V F1	V PS A
V OI	V PS E
V OS	V PW
V OW	V PI A
	V PI E

Von den Beteiligten V F gab es Einwendungen oder Hinweise.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben:

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs. 2 FStrG zur BAB A 113. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100m bedürfen der Zustimmung von SenUVK, Abt. V

Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§ 9 Abs. 5 FStrG).

Werbeanlagen die von der BAB aus sichtbar sind und sich innerhalb der 100 Meter Schutzzone des § 9 FStrG befinden, sind unzulässig. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG für von der BAB sichtbare Werbung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Zu- und Abfahrten der BAB gelten als Bestandteil der Autobahn und sind dementsprechend bei der Abstandsermittlung zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alleine die Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG ist, die diesen Bebauungsplan als qualifizierten B-Plan i.S.d. Abs. 7 einstufen lässt. Bauvorhaben im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans bedürfen somit weiterhin der o.g. Genehmigungen

#### Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung, da sie erkennen lässt, dass die Bebaubarkeit des Plangebiets mit dem geplanten Schulkomplex aus Sicht der Abteilung VF nicht in Frage gestellt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, werden aber für den Bebauungsplan aller Voraussicht nach keine Relevanz haben: Es handelt sich nicht um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben, die BAB ist mit einer hohen Lärmschutzwand versehen, so dass keine direkte Einsehbarkeit auf das Plangebiet von der BAB aus besteht und der Schulkomplex wird nicht als Träger von Werbeanlagen fungieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da zudem nur ein marginales Bogensegment des südlichen Geltungsbereiches innerhalb der 100 m breiten Schutzzone befindet, kann sich der Genehmigungsvorbehalt auch nur auf diesen auswirken. Damit ist der Bebauungsplan vollziehbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genannte Genehmigung einzuholen sein. Um dies sicherzustellen, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Landesdenkmalamt (LDA 24)**

#### Stellungnahme:

Die o.g. Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.

#### Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

### **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde**

#### Stellungnahme:

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

#### Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

### **BA Treptow – Köpenick Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz, Artenschutz**

#### Stellungnahme:

Vorläufige Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zum Bebauungsplanentwurf XV-68b-1 "Schulzentrum" Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir zu dem geplanten Vorhaben **Bebauungsplan XV-68B-1** wie folgt vorläufig Stellung:

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich des ca. 3,53 ha große Plangebiets wird im Osten durch die Hermann-Dorner-Allee und im Süden durch den Eisenhutweg begrenzt. Im Norden grenzt der Landschaftspark Johannisthal an das B-Plangebiet, im Westen an die im B-Plangebiet XV-68b festgesetzte Grünfläche an.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Schulzentrums mit einer festgesetzten GRZ von 0,6, sowie vier Vollgeschossen.

Die Fläche gehörte zum 2004 festgesetzten B-Plan XVI-68b und war für ein Thermalbad zur Freizeit, Sport und Erholungsnutzung vorgesehen. Da eine Schulnutzung nach geltendem Recht für das Gebiet nicht möglich ist, wurde 2016 eine Neuaufstellung des Bebauungsplans durch den B-Plan XVI-68b-1 beschlossen. Als rechtliche Grundlage werden die §§ 165-171 des BauGB angeführt.

Gemäß §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Abwägung:

Der Sachverhalt ist zutreffend wiedergegeben.

Stellungnahme:

Geschützte Biotop, Flora und Fauna

Von den 4.356 m<sup>2</sup> geschützten Trocken- und Magerrasen sollen 2279 m<sup>2</sup> bereits innerhalb der Südfuge im B-Plan XV-68b ausgeglichen worden sein, bitte Belege (wann, wo, durch wen?) und Standort der Fläche(n) (Karte) nachreichen.

2077 m<sup>2</sup> sollten nach dem vorherigen B-Plan XV-68b durch die Anpflanzung von 13 Kiefern und 13 Eichen als wertgleiches Biotop ausgeglichen werden, dieser Ausgleich ist bisher nicht erfolgt. Nach § 30 Abs.3 BNatSchG kann eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von Trockenrasen aber nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Andere Maßnahmen, als die Wiederherstellung von Trockenrasen kommen aus fachlicher Sicht in diesen Fällen nicht in Frage. Baumpflanzungen können nicht die gleiche Funktion übernehmen wie ein Trockenrasen, da diese nicht für das gleiche Artenspektrum nutzbar sind und daher nicht als Ausgleich betrachtet werden können. Der Übernahme der damaligen Festsetzung aus dem B-Plan XVI-68b in den geänderten B-Plan wird daher aus den o.g. Gründen widersprochen. Der Trockenrasen muss durch die Anlegung eines Trockenrasens gleicher Größe kompensiert werden. Diese Kompensationsmaßnahme ist nicht im Landschaftspark Johannisthal möglich, da hierfür keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Sie muss entweder im B-Plangebiet selber, oder auf einer geeigneten Fläche mit räumlichen Bezug stattfinden.

Der 2016 neu kartierte Trockenrasen (3670 m<sup>2</sup>), soll am Britzer Zweigkanal ausgeglichen werden. Die Fläche muss vorher auf ihre Eignung als Trockenrasenstandort hin überprüft werden. Diese Untersuchungen sind nachzureichen. Daher kann aktuell keine Aussage über eine Genehmigungsfähigkeit getroffen werden.

Abwägung

Im November erfolgte eine erste Einschätzung zur Eignung der Fläche als Kompensationsmaßnahme. Am 4.12.18 fand hierzu ein Abstimmungstermin im Bezirksamt Treptow-Köpenick statt. Mittlerweile ist die Willenserklärung in Bearbeitung.

- Siehe: Gesamtausgleichskonzeption Entwicklungsmaßnahme

- siehe: Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Bebauungsplan XV-68b (bgmr, Juni 2003)
- siehe: Kap. 2.1 Eingriff nach § 26a Berliner Naturschutzgesetz, Tab. 1 Eingriff in geschützte Biotope

Stellungnahme:

Aussagen zu Zielarten des Florenschutzes (Stiftung Naturschutz) fehlen bzw. wurden nicht untersucht. Wir halten es jedoch für sinnvoll, eventuelle Maßnahmen mit der Koordinierungsstelle Florenschutz abzustimmen. Wir bitten dies in die Planung mit ein zu beziehen und im Text zu ergänzen.

Abwägung:

Nach Rückfrage bei der UNB hat sich ergeben, dass diese eine Abfrage bei der Koordinierungsstelle Stiftung Naturschutz vom Planverfasser wünscht. Darüber hinaus sollen die geschützten Biotope bezüglich der Zielarten des Florenschutzes überprüft werden. Bei der Stiftung Naturschutz sind Funde aus dem Jahr 2003 bekannt. Bei einer Begehung in 2016 und im Juni 2018 konnten jedoch keine Zielarten mehr nachgewiesen werden. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Die vorgeschlagene Pflanzliste ist hinsichtlich heimischer Arten und deren Eignung am Standort noch einmal wie folgt zu überarbeiten. Beispielsweise sind Rotbuche und Eberesche aufgrund des geringen Anwuchserfolges nicht zu empfehlen. Bei Hartriegel (Cornus in Sorten) handelt es sich um eine recht invasive Art, welche ebenfalls nur bedingt zu empfehlen ist. Die Kornelkirsche ist auch als z.B. kleinkroniger Baum erhältlich. Bei den Arten wie Wein-Rose (Rosa rubiginosa) und Filz-Rose (Rosa tumentosa) handelt es sich um Rote Liste Arten, diese sollten ebenfalls nicht verwendet werden. Bei Flieder (Syringa vulgaris) und Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) handelt es sich um nicht heimische Neophyten.

Abwägung:

Die Empfehlungen werden übernommen, die Pflanzliste wird angepasst.

Stellungnahme:

Dachbegrünungen können als Ausgleich nicht vollumfänglich für die Kompensation der Biotik angerechnet werden, da der Bodenanschluss fehlt und die Fläche nur für einige flugfähige Insekten nutzbar ist. Hierfür wurden 10 Wertpunkte im Bewertungstext veranschlagt (S. 36), dies ist unserer Ansicht nach zu hoch angesetzt für eine extensive Dachbegrünung.

Abwägung:

Der Leitfaden für die Eingriffsregelung (Tabelle Anhang 8) sieht diese Wertpunkte vor. Es wurde der hier angegebene Grundwert von 10 Wertpunkten für die Planung veranschlagt. Eine extensive Dachbegrünung im Bestand wird mit einer Gesamtpunktzahl von 15 Wertpunkten angegeben.

Stellungnahme:

Das im Text Seite 40 zitierte Eingriffsgutachten wurde bisher ebenfalls nicht vorgelegt.

Abwägung:

Das Eingriffsgutachten wird zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt werden.



### Stellungnahme:

Die beabsichtigte Beseitigung von Höhlenbäumen (21 Bäume mit 27 Höhlen) bedarf einer Befreiung vom Beseitigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG sowie einem Ausgleichskonzept zur Kompensation, welche der Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen und als CEF Maßnahme umzusetzen ist, um die Populationen im Gebiet nicht zu verschlechtern. Da nicht genau begründet werden kann, warum ein Erhalt der Höhlen nicht möglich ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung in Aussicht gestellt werden. Aus naturschutzfachlichen Gründen ist von Maßnahmen zur Bodenaufschüttung auf dem tieferliegenden Areal abzusehen und zu prüfen, ob dieser Teil nicht weitestgehend von Bebauung freigehalten werden kann.

Es sollte erwogen werden dieses Areal für die Schüler zur Umweltbildung zu nutzen und z.B. als Pausenbereich oder Schulgarten zu erhalten. Der Verweis im Begründungstext (S. 40) diese Aktivitäten nur auf den angrenzenden Landschaftspark zu beschränken, wird nicht als zielführend angesehen, da der Nutzungsdruck durch die umliegenden Vorhaben und in Aufstellung befindlichen und festgesetzten B-Pläne ohnehin immer weiter steigt und große Teile des Areals (NSG) zudem nicht öffentlich zugänglich sind.

### Abwägung:

Durch die intensive Nutzung und Auslastung der Fläche ist eine anderweitige Nutzung als für den unmittelbaren Schulbedarf schwierig einzubringen. Durch das Anbieten von Nistkästen im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann eine Kompensation des Niststättenverlustes erfolgen. Die Gehölze der sog. Südfuge und der Baumhaine zwischen den sog. Kammern 1-8 des angrenzenden Landschaftsparks Johannisthal werden als geeignete Habitate eingeschätzt. Insgesamt wurden 21 Höhlenbäume mit 27 potenziellen Niststätten für Höhlenbrüter erfasst, die im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Eine vorzeitige Ausgleichsmaßnahme im Verhältnis 1:1 sollte durchgeführt werden. D.h. für den Verlust von 27 Baumhöhlen sind geeignete Nistkästen an Gehölzen im eingriffsnahen Umfeld anzubringen, angepasst an betroffene Vogelarten:

- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 32 mm (u.a. Kohlmeise, Gartenrotschwanz)
- 12 Kästen mit einer Fluglochweite von 45 mm (u.a. Star)
- 3 Kästen mit einer Fluglochweite 26 mm (u.a. Blaumeise)

Ein Befreiungsantrag nach § 44 Abs.1 Nr.1-3 BNatSchG mit der konkreten Verortung der Nistkästen wird rechtzeitig mit dem Fällantrag und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eingereicht.

### Stellungnahme:

Die Ausgleichsmaßnahmen für Dorngrasmücke, Fitis, Neuntöter und Girlitz sind als FSC Maßnahme umzusetzen. Die Maßnahmen können nicht im NSG/LSG Johannisthal erfolgen, da hierfür keine geeigneten Standorte zur Verfügung stehen, welche gemäß den Anforderungen bedenkenlos überplant oder verändert werden können. In der Begründung zum B-Plan wird auf Seite 46 auf das Kapitel II. 4.4 für die Beschreibung von vorgeschlagenen externen Maßnahmen verwiesen, dieses Kapitel ist jedoch nicht vorhanden.

### Abwägung:

Das Kapitel lautet korrekt II. 2.4.5. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen und betrifft die dort beschriebenen kompensierenden und externen Artenschutzmaßnahmen auf S. 53 f.

In einem Termin am 09. Juli 2018 mit der UNB, bgmr und AP hat man sich darauf verständigt, einzelne Sträucher (insbesondere standortgerechte, heimische Dornensträucher) in die Südfuge einzubringen. Die Flächen sind langfristig und fachgerecht zu pflegen.

Es wird empfohlen, die Sträucher als vorlaufende Maßnahmen zu pflanzen, damit die Maßnahme als CEF Maßnahmen anerkannt wird. Der Vorteil ist, dass dadurch eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich wird.

#### Stellungnahme:

Bezüglich der Kontrolle zum Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke vom 19. August 2017 ist anzumerken, dass keine Erhebungsdaten der Nachsuche zur Verfügung gestellt wurden, welche Methoden wurden hierbei angewendet? Es wird von einer geringen Teilpopulation ausgegangen, dies ist durch die Kartierergebnisse nachzuweisen. Im Text vom 02. Februar 2018 (UmLand) wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass mit der Entwicklung von neuen Trockenrasenstandorten im Landschaftspark sich die Habitatbedingungen für die Art verbessern würden. Hierfür wird das Projekt „Temporär begrünte Flächen“ (bgmr 2018) aufgeführt (Begründungstext s. 47) welches u.a. Trockenrasenanlegung auf der Südfuge beinhaltet. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich jedoch um die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der umliegenden B-Pläne u.a. des bereits festgelegten B-Plans XV-68b zur Kompensation von 2279 m<sup>2</sup> Trockenrasen. Da der Verlust an geschützten Biotopen auf der Fläche wesentlich höher ist, ist für die Arten des Biotopverbundes eine pauschale Abwägung an dieser Stelle nicht möglich.

Es muss an dieser Stelle inhaltlich nachgebessert werden, da der Bezug des Projektes zur Trockenrasenentwicklung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des Projektgebietes Adlershof fehlt.

Die Kompensation von Trockenrasen an einem anderen Ort hat für die lokale Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Marderartigen Mauerbiene keinen Wert, wenn eine entsprechende Biotopverbindung fehlt.

#### Abwägung:

Die Erhebung des Vorkommens der Blauflügeligen Ödlandschrecke erfolgte im Rahmen der Nachkartierung der Zauneidechsen 2017. Die Fläche wurde im Rahmen einer einmaligen Begehung intensiv abgesucht. Das Lebensraumpotenzial beschränkt sich auf das Vorkommen einer „kleinen Teilpopulation“, die auf einer kleinen isolierten Fläche mit offenem Sandboden nördlich der Pappelreihe zu finden ist (vgl. Luftbild).

Die Kernfläche des Biotopverbundes für die Arten Blauflügelige Ödlandschrecke und Marderartige Mauerbiene befindet sich im NSG/LSG Johannisthal, der als Sammelausgleichsmaßnahme geschaffen wurde, auch für den Bebauungsplan XV-68b. Mit dem neuen Bebauungsplan wird keine erhebliche Verschlechterung für diese Arten eintreten. Es ist zu berücksichtigen, dass die beiden Arten des Biotopverbundes zwar wertgebend, aber nicht für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind (keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie).

Im Rahmen der Abstimmung am 02. Juli 2018 (AP, bgmr, Umweltamt) wurde mit dem Umweltamt abgestimmt, dass zur Stärkung des Biotopverbundes die empfehlende Pflanzliste um Nahrungs- und Entwicklungshabitate insbesondere für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt wird.

#### Stellungnahme:

Eine Nachsuche zum Vorkommen der Zauneidechse 2017 hat lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag S.7 keine Vorkommen im Plangebiet nachgewiesen. Bitte hierzu die Methodik der Erfassung (z. B. Häufigkeit der Begehung) zwecks Nachvollziehbarkeit und Aussagekraft näher erläutern.

#### Abwägung:

2016 fand die Hauptuntersuchung für Zauneidechsen ohne Nachweise statt (fünf Begehungen von April bis September 2016, Methodik siehe Umweltbericht). Darüber hinaus hat der Gutachter im Jahr 2017 bei Begehungen vor Ort drei zusätzliche Erhebungen durchgeführt (August – September, gleiche Methodik). Es konnten wieder keine Nachweise erbracht werden.

#### Stellungnahme:

Das Fledermausgutachten, das im Frühjahr 2018 erstellt werden sollte, wurde ebenfalls noch nicht vorgelegt und ist der UNB zur Prüfung nachzureichen.

#### Abwägung:

Die zur Fällung vorgesehenen Höhlenbäume wurden von dem Biologen Herrn T. Teige am 28.06.2018 auf mögliche vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen untersucht. Die Untersuchung erfolgte am Tag und vom Boden aus unter Einsatz eines Endoskops. Im/am Baumbestand konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Es waren weder Tiere noch Spuren, wie z.B. Kot, vorhanden, die auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse hinweisen.

Auch wenn keine direkten Nachweise von Fledermausquartieren erbracht werden konnten, sind die Höhlenbäume als potentielle Quartiermöglichkeiten anzusehen und es ist für jede wegfallende Baumhöhle Ersatz erforderlich.

#### Stellungnahme:

Um Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Glasfassaden oder spiegelnde Fronten vogelsicher gestaltet und insektenfreundliche Lichtkonzepte vorgelegt werden. Die verwendete LED Beleuchtung sollte nur warmes Licht beinhalten und nur nach unten Licht abgeben. Weniger benötigte Beleuchtung kann z.B. durch Bewegungsmelder aktiviert werden. Beispiele und Anregungen für „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sind unter [http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf) zu finden. Um die Umsetzung zu gewährleisten, wird eine Textliche Festsetzung im B-Plan als notwendig erachtet.

#### Abwägung:

Es können nur fachliche Hinweise/ Empfehlungen in die Begründung aufgenommen werden.

#### Stellungnahme:

Insgesamt sind bestehende Strukturen bei der Planung stärker zu einzubinden und der wertvolle Baumbestand zu erhalten und zu integrieren. Besonders die wertgebenden alten Obstbäume, von denen viele als Höhlenbäume kartiert wurden, sind, auch wenn diese nicht über die BaumSchVO Berlin geschützt sind, aus naturschutzfachlicher Sicht besonders schützenswert als Nahrungs- und Bruthabitat für die ansässige Flora (Vögel, Insekten, Fledermäuse).

Der maximalen Überschreitung von 20 % für Nebenanlagen, Erschließung versiegelt (12654), mit Versickerung wird ebenfalls nicht zugestimmt, es ist nicht ersichtlich, inwiefern solch eine hohe Überschreitung notwendig sein sollte. Gibt es Vorgaben, nach denen Schulhöfe oder Sportplätze versiegelt sein müssen?

#### Abwägung:

Die Einbindung bestehender Strukturen, insbesondere des Baumbestandes wurde in die Aufgabenstellung des vorgesehenen Architekturwettbewerbes übernommen und ist ein Auswahlkriterium im Wettbewerbsverfahren.

Eine zumindest teilweise Versiegelung von Erschließungsanlagen, Schulhof und Sportanlagen ist erforderlich, um die Nutzbarkeit bei Schlechtwettersituationen (z.B. Stark-/ Dauerregen) zu gewährleisten. Gemäß Textfestsetzung Nr. 1 wird die mögliche Überschreitung der GFZ auf 20 %

begrenzt, d.h. eine maximale GRZ von 0,72 ist möglich. Dieses liegt deutlich unter der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gesetzlich zulässigen Überschreitung u.A. durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8.

Den Einwänden kann daher nicht gefolgt werden.

#### Stellungnahme:

##### Baumschutz

Auf der Karte Nr. 2 zum geschützten Baumbestand wird als Hinweis angemerkt, dass einige Bäume nach Aufstellung des B-Plan XV- 68b durch das Umwelt- und Naturschutzamt gefällt wurden. Das ist nicht korrekt, da das Naturschutzamt lediglich eine Zustimmung zur Fällung erteilt und das Straßen- und Grünflächenamt verkehrssichernde Maßnahmen in Eigenregie durchführt. Die beseitigten Bäume wurden außerdem in der Karte nicht eindeutig markiert (x). Des Weiteren sind auch keine Bäume mehr zum Erhalt geplant, dieser Umstand muss noch einmal genauer überprüft und ggf. angepasst werden.

#### Abwägung:

Die fehlerhafte Textstelle wird korrigiert.

Die inzwischen gefällten Bäume sind für das gegenwärtige Verfahren nicht von Relevanz. Das war lediglich eine Nebeninformation. Für die Berechnung des Eingriffs in den Baumbestand sind die nach aktueller Baumschutzverordnung geschützten Bäume, die außerhalb der Baugrenze des Thermalbades und der Fläche für Stellplätze (festgesetzter B-Plan) stehen.

#### Stellungnahme:

In der textlichen Begründung (S. 42-43) wird der Ausgleich über die Bilanzierung in Wertpunkten berechnet. Die Anzahl und Pflanzstärke der Ersatzbäume ergibt sich jedoch aus der Bewertung nach der BaumSchVO, welche sich nach dem Stammumfang und der Schadstufe des Baumes bemisst. Die Bilanzierung lässt sich daher nicht nachvollziehen, da die entsprechenden Angaben fehlen. Mit welcher Methode wurde die Anzahl der Ersatzbäume berechnet?

#### Abwägung:

Der Bestand der geschützten Bäume gemäß Baumschutzverordnung und die Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Eingriffsgutachten zu entnehmen, das nachgereicht wird.

Die eingemessenen Bäume wurden im Jahr 2016 nach Baumschutzverordnung erfasst, bewertet und der Kompensationsbedarf ermittelt (Anzahl Bäume und notwendigen Pflanzqualitäten/StU für den Ersatz). Zwecks besserer Vergleichbarkeit erfolgte eine Umrechnung in Wertpunkte gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung im Land Berlin entsprechend der Stammumfänge der zu erbringenden Pflanzqualitäten.

#### Stellungnahme:

Da noch kein Entwurf für die Bebaubarkeit des Grundstückes vorliegt und fast die gesamte Fläche des B-Plangebietes pauschal für die Bebauung vorgesehen und im B-Planentwurf dargestellt ist und außerdem nicht alle relevanten Daten und Fachgutachten vorliegen, kann zu diesem Zeitpunkt keine abschließende naturschutzfachliche Aussage zu den geplanten Maßnahmen erfolgen.

#### Abwägung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird keine Konkretisierung eines Hochbauentwurfs vorgenommen werden.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt - Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Umweltschutz**

Stellungnahme:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan XV-68b-1 folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

**Bodenschutz/Altlasten**

In der Begründung werden folgende Fachgutachten benannt:

- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2018): Orientierende Baugrunderkundung Schulzentrum Eisenhutweg zur Ergänzung der Untersuchungen vom 10.02.2003 in 12489 Berlin-Adlershof. Bericht-Nr. 01084 vom 23.02.2018, inkl. Anlagen.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2017): Konzept zur Entwässerung. Vorplanung. Schulzentrum Eisenhutweg/Hermann-Dorner-Allee in 12489 Berlin-Adlershof. Stand: 04.08.2017.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2010): Adlershof Projekt GmbH. Datenblatt Altlasten / örtliche Baulasten. Erstellt am 25.07.2006. 1. Ergänzung am 17.12.2006. 2. Ergänzung am 24.03.2010.
- Büro für Umweltplanung, Dipl.-Geologe Winfried Rück GmbH (2003): Orientierende Altlastenerkundung im Bereich zukünftiges Thermalbad. 12489 Berlin-Adlershof. Bericht Nr. 30062 vom 10.06.2003.

Ich würde darum bitten, mir diese Gutachten digital zur Verfügung zu stellen.

Abwägung:

Der Bitte wird entsprochen.

Stellungnahme:

**Immissionsschutz**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan XV-68b-1 Bericht EIS 16.039.03 P Version 2 vom Akustiklabor Berlin (ALB) vom 20.02.2018 nehme ich in unserer Zuständigkeit für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen wie folgt Stellung:

Im Bereich Eisenhutweg / Hermann-Dorner-Allee soll ein Schulzentrum mit einer Sporthalle und ungedeckten Sportflächen errichtet werden:

Im B-Plan Gebiet XV-68b-1 ist hier die außerschulische Nutzung der ungedeckten Sportanlagen relevant. Die Anordnung der Sportanlagen im Plangebiet steht aber noch nicht fest. Als Standort der nichtgedeckten Sportanlagen wird der nördliche Teil im Plangebiet angenommen (3-D Bild). Gewerbliche nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gibt es im B-Plan Gebiet XV-68b-1 nicht.

Als beispielhafte Nutzungen wurden für eine erste überschlägige Berechnung von zwei Tennisplätzen und einer Streetballanlage (Basketballkorb) ausgegangen. Für größere Anlagen wie Fußballfelder ist im Plangebiet kein Platz vorhanden.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass

- keine Lautsprecheranlagen beim Schul- und Vereinssport zum Einsatz kommen,
- beim Schulsport keine Zuschauer vorgesehen sind und bei den Vereinstrainingsstunden lediglich ca. 10 Zuschauer anwesend sind, die keine Feuerwerkskörper oder druckgasbetriebene Lärmfanfaren mitführen,
- die Fahrbewegungen der An- und Abfahrten überwiegend auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden werden,
- die Parkplätze sich auf öffentlichen Verkehrsflächen befinden werden und

-keine Flutlichtanlage installiert wird.

Die Nutzungszeiten werden in der Zeit an Werktagen von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 09:00 bis 22:00 Uhr angenommen. Die maßgeblichen Beurteilungszeiten sind also die 2 stündigen Ruhezeitabschnitte von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen auch von 13:00 bis 15:00 Uhr in der an den maßgeblichen Immissionsorten ein Richtwert von 55 dB(A) (allg. Wohngebiet) einzuhalten ist.

Den Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung kann gefolgt werden. Die Angaben sind plausibel und können nachvollzogen werden.

Es berechnen sich im östlichen Wohngebiet bei einer durchgängigen Nutzung in den Ruhezeitabschnitten Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 46 dB(A). Es ist somit mit keinen unzumutbaren Störungen zu rechnen.

Die Berechnungen sind bei Bekanntwerden der geplanten Sportanlagen und deren genauer Standorte zu konkretisieren.

Die Ausführungen zum Gewerbelärm unter Punkt 5.3 (B-Plangebiete XV-58bb und XV-52) sind zu beachten.

#### Abwägung:

Die Ausführungen entsprechen den gutachterlichen Annahmen. Die Stellungnahme stützt die gutachterlich gezogenen Schlüsse. Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne planungsrechtlicher Regelungen ist nicht erkennbar. Sollte die Lage und Ausstattung der ungedeckten Sportanlagen feststehen, werden die bisherigen Annahmen erneut gutachterlich überprüft werden sofern eine deutliche Abweichung von den bisherigen Annahmen vorliegt.

### **Bezirksamt Treptow-Köpenick Abt.- Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung**

#### Stellungnahme:

Verkehrliche Belange

1. Stellplätze für stationsbasierte Carsharing-Unternehmen und Elektrofahrzeuge vgl. Begründung zum B-Plan S. 81 Punkt 3

Der Sinn und Zweck (verkehrliche Notwendigkeit) von Stellplätzen für Carsharing-Unternehmen und Elektrofahrzeugen ist im Umkreis eines Schulzentrums nicht erkennbar, zumal hier eine Teilentwidmung erforderlich wäre. Solche Stellplätze werden auf Antrag eingerichtet, sofern der Bedarf erkennbar ist.

2. Lieferzone über öffentliches Straßenland vgl. Begründung zum B-Plan S. 81 Punkt 3

Grundsätzlich wird präferiert, dass der Wirtschaftsverkehr (Essenslieferung, Müllentsorgung usw.), der Hol- und Bringverkehr („Elterntaxi“) sowie der Rettungsweg (Berliner Feuerwehr) über das Gelände erfolgt und nicht durch Wegnahme von Parkständen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksein- und ausfahrten baulich so angelegt werden, dass das Gelände problemlos befahren werden kann.

3. Geh- und Radwege vgl. Begründung zum B-Plan S. 4 Punkt 2.5

Die beschriebene Verteilungskonsequenz (Ausbau von 2 m breiten Radverkehrsanlagen gem. Koalitionsvereinbarung, siehe Verkehrsuntersuchung S. 8 Punkt 2.2) durch Wegnahme von Parkständen bzw. der Verringerung der Fahrstreifen wird kritisch gesehen. Es ist davon auszugehen,

dass der Verkehr sowie der Bedarf von Parkflächen mit der Weiterentwicklung des Gebietes zunehmen

Abwägung:

Es handelt sich bei den zitierten Textstellen um Empfehlungen des Verkehrsgutachters. Es obliegt dem Bezirk selbst, ob er diesen folgen will oder nicht, da er bei den Maßnahmen allein entscheidungsbefugt ist. Sollten Änderungen am Straßenprofil seitens des Plangebers beabsichtigt werden, würden diese nur im Einvernehmen mit dem Bezirk umgesetzt werden. Gegenwärtig (gemeint ist der Zeitpunkt der Abwägung der Behördenbeteiligung 2018) ist hier jedoch kein Handlungsbedarf erkennbar.

Stellungnahme:

Durch den Plangeber – SenSW ist unterstützend darauf hinzuwirken, dass die im Verkehrsgutachten und in der Begründung genannten Maßnahmen zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Zufußgehende umgesetzt werden.

Abwägung:

Es besteht diesbezüglich Konsens. Im Übrigen s. o.

Stellungnahme:

Landschaftsplanerische Hinweise:

S. 10: 3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossenen Planungen

Bereichsentwicklungsplanung, Ergänzen: Uferkonzeption:

Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, Bezirksratsbeschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Teltowkanal. Aus dem Raum heraus sind Strukturen zu schaffen, die eine Zugänglichkeit des Uferbereichs ermöglichen und diesen attraktiver machen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird um den Passus ergänzt. Allerdings hat dies keine Auswirkung auf den Bebauungsplan, denn die Zugänglichkeit des Uferbereichs ist über Planfeststellung gesichert und bereits real entsprechend angelegt. Außerdem liegen die angesprochenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Stellungnahme:

S. 24 (unter 2.1.1): Erholungsnutzung

Es fehlt der Bezug zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als wichtiger überörtlicher Grünverbindung über die Südfuge, deren Bestandteil der Bebauungsplan ist.

Der Hinweis auf den Teltowkanal als lineares Landschaftselement mit hohem Verknüpfungspotential fehlt ebenfalls.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird ergänzt.

Stellungnahme:

S 8: STEP Klima

Es fehlt der Bezug auf Maßnahmen aus dem STEP Klima konkret, bspw. die Anpassung an den bestehenden bzw. in diesem Fall den Ziel- Stadtstrukturtyp bezogen auf die Anforderungen aus den stattfindenden Klimaveränderungen. Letztere sind als allgemeine Anforderungen an den Ort

zu formulieren, auch wenn sie teilweise über die Regelungsmöglichkeiten des B-Plans hinausgehen. Sie sind u.a. entscheidend für die weitere Planung z.B. hinsichtlich der Gebäudestellung, Flächenfreihaltung etc.

Abwägung:

Der Hinweis auf den „StEP Klima konkret“ führt zu einer Ergänzung der Begründung. Die Berücksichtigung der Anforderungen an den Ort kann eher im Rahmen des Wettbewerbs für den Schulneubau erfolgen, da der Bebauungsplan keine Vorgaben etwa für Gebäudestellung macht. Die Flächenfreihaltung ist durch die Nutzungsmaßvorgaben und Baugrenzen geregelt.

Im Rahmen der Durchführung des Wettbewerbs für den Schulneubau können weitere Vorgaben gemacht werden, die sich positiv auf das Klima auswirken, wie etwa eine helle Farbgebung der Gebäude. Planungsrechtlicher Vorgaben bedarf es nicht, da es sich um eine landeseigene Fläche handelt.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick Abteilung Schul- und Sportamt**

Stellungnahme:

Nach den vorliegenden Unterlagen sollen bei der Realisierung des B-Planes XV-68b-1 (Hermann-Dorner-Allee / Eisenhutweg) eine Gemeinschaftsschule errichtet werden. Das Bauvorhaben liegt im Ortsteil Adlershof (Schulplanungsregion 4).

Der Bedarf an zusätzlicher, sozialer Infrastruktur im Gebiet Adlershof wurde durch das Schulamt frühzeitig erkannt. Dies schlägt sich in der Erfassung des Bedarfs, an einem Schulneubau im Gebiet Adlershof, bereits in der bezirklichen Schulentwicklungsplan (2016-2021) nieder. Aufgrund der Entwicklung der Bestandsbevölkerung sowie den entstehenden Wohnungsbauvorhaben in dieser Region, wurde der Bedarf einer 2-zügigen Grundschule und einer 4-zügigen ISS mit gym. Oberstufe avisiert. Im Rahmen der weiteren Entwicklung wurde die Zügigkeit beider Bereiche bereits nach „oben“ korrigiert und auch von der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie anerkannt. Demnach soll eine Gemeinschaftsschule mit einer 3-zügigen Grundschule und einer 6-zügigen Sekundarstufe I und einer 4-zügigen Sekundarstufe II (gym. Oberschule) entstehen.

Die Errichtung der Gemeinschaftsschule ist mit dem Schulamt abgestimmt und ist zwingend erforderlich um die bezirkliche Versorgung mit ausreichend öffentlichen Schulplätzen in der Region sicherzustellen.

Abwägung:

Die Stellungnahme dokumentiert das Einvernehmen des bezirklichen Schulamtes mit der Planung einer Gemeinschaftsschule mit Grundschule und den Sekundarstufen I und II entsprechend der Stellungnahme sowie der erforderlichen Sportanlagen und unterstreicht die Dringlichkeit der Planung.

Stellungnahme:

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass der geplante Schulneubau die aus der Bestandsbevölkerung entstehende Schulplatzbedarfe, sowie die aus Wohnungsbauvorhaben entstehende Bedarfe (Stand Monitoring 2017!) aller Voraussicht nach decken kann. Die Größenordnung der geplanten Schule mit ihrer oben dargelegten Zügigkeit ist damit jedoch ausgereizt.

Der Schulneubau kann keine weiteren (neuen) aus Wohnungsbau erwachsenden Schulplatzbedarfe decken. Dies betrifft insbesondere das neue Wohnungsbauvorhaben W0901\_265 Eisenhutweg 52-76 (SITAC) mit 600 WE.

Abwägung:



Die Stellungnahme stützt die Planung. Der skizzierte weitere Bedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-68b-1 abgedeckt werden. Insofern hat die Stellungnahme keine Auswirkung auf den hier im Verfahren befindlichen Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Der aus dem Wohnungsbauvorhaben erwachsende Bedarf an 72 Grundschulplätzen (0,5 Züge) kann nicht durch die Gemeinschaftsschule in Adlershof gedeckt werden.

Eine weitere Kapazitätserhöhung der Schule (Zügigkeit) ist an diesem Standort nicht möglich. Aus schulorganisatorischer Sicht kann einer weiteren Erhöhung der Zügigkeit nicht zugestimmt werden. Weiterhin ist fraglich, ob die vorhandene Grundstücksfläche alle Flächenbedarfe einer nochmaligen Anpassung entsprechen könnte.

Deshalb wird der vorliegende Bebauungsplan trotz sich prognostisch abzeichnender Fehlbedarfe auf Grund weiterer Wohnungsbauplanungen in diesem Gebiet, vollinhaltlich bestätigt.

Abwägung:

Die Stellungnahme stützt die Planung.

**Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR)**

Stellungnahme:

Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.

Abwägung:

Keine Abwägung erforderlich.

**BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin**

Stellungnahme:

In den oben angegebenen Begründungen für den Bebauungsplan „XV-68b-1 (Gemeinschaftsschule)“ steht im Schriftwerk folgender Text auf Seite 105:

Stellungnahme:

Entsprechend des. Stellungnahmeersuchens wird mitgeteilt, dass die Wärmeversorgung über Fernwärmeleitungen der BTB mit einem Primärenergiefaktor von 0,24 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XV-68b-1, wie in der Begründung angegeben, erfolge. Anbei übersende werde ein Auszug aus unserem Leitungsbestand für dieses Gebiet übersendet.

Ich möchte Ihnen hiermit mitteilen, dass sich unser Primärenergiefaktor, der in dieser Stellungnahme mit 0,24 angegeben ist, auf den Wert 0,25 geändert hat. Ich hoffe, für Sie entstehen keine Unannehmlichkeiten durch die Aktualisierung der Angabe.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst. Eine Auswirkung auf den Bebauungsplan ist damit nicht verbunden.

**Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)**

Stellungnahme:

*Stellungnahme Produktplanung*

Aus Sicht von VBA-P gibt es folgende Hinweise zu verkehrlichen Belangen. Diese erfolgen in Anlehnung an die bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung getätigten Hinweise:

Zu I.1. und I.2.5

Da der geplante Schulstandort, sowohl den Grundschulbedarf, als auch eine überregionale Oberstufe mit Gymnasialzweig enthalten soll, ist eine gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV von essentieller Bedeutung. Das derzeit direkt am Plangebiet vorhandene Busangebot der Linie 160 mit einem 20-Minuten-Takt wird dann nicht mehr ausreichen, während die weiter genannten Buslinien 162 und 164, sowie die Straßenbahnhaltestelle Karl-Ziegler-Straße ca. 500 m bzw. 600 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen. Je nach Zugangssituation zu dem Schulstandort können sich die Entfernungsangaben jedoch auch noch erhöhen. Wichtig ist daher, dass diese „zusätzlichen“ ÖPNV-Angebote ohne Umwege auch tatsächlich erreicht werden können und damit zur Verkehrserschließung mitberücksichtigt werden können.

Abwägung:

Die Hinweise werden den Wettbewerbsunterlagen für den Schulneubau beigelegt. Es besteht Konsens hinsichtlich der aufgeführten Inhalte. Allerdings kann der Bebauungsplan nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Die angesprochenen Inhalte können nur außerhalb des Bebauungsplans geregelt und umgesetzt werden. Hierbei ist ein enges Zusammenwirken zwischen Bezirk, BVG und Schulbehörden erforderlich. Die gute und sichere Erreichbarkeit des zukünftigen Schulkomplexes ist ein prioritärer Belang, auch wenn er sich nicht unmittelbar im Bebauungsplan widerspiegelt

Stellungnahme:

II.2.2.1 Verkehrserschließung

Die hier vorgeschlagene „interne fußläufige Durchwegung in Nord-Südrichtung ist auch vor dem Hintergrund der o.g. Erreichbarkeit der Straßenbahn in der Karl-Ziegler-Straße sehr zu begrüßen.

Abwägung:

Die Stellungnahme bestätigt den planerischen Ansatz, der im Rahmen des Wettbewerbs vollzogen werden muss.

Stellungnahme:

III. Abwägung zur Stellungnahme SenStadt VII B, S.92

Die Aussage, dass es „immerhin eine Buslinie“ gibt, die direkt am Standort vorbeiführt ist nicht zielführend. Auch wenn es Zusagen seitens der BVG für ein verbessertes Taktangebot gibt, ist eine reine Buserschließung für einen großen Schulstandort immer problematisch. Hier stehen die betrieblichen Ressourcen – die insbesondere im morgendlichen Schülerverkehr berlinweit benötigt werden – nicht unendlich zur Verfügung. Insofern ist die von der Senatsverwaltung angesprochene zweite Zugangsmöglichkeit an der Johann-Hittorf-Straße zur Erreichung der leistungsstärkeren Straßenbahnstrecke von besonderer Bedeutung.

Abwägung:

Das Wort „immerhin“ wird gestrichen.

Stellungnahme:

III.5

Die vorangegangenen Ausführungen sind auch unter der nachträglichen Erhöhung der Anzahl der Schulzüge zu sehen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

*Stellungnahme Bereich Omnibus:*

Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestelle, in unmittelbarer Nähe zu Ihrer geplanten Baumaßnahme, jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen. Bitte setzen Sie sich mit unserem Herrn Zentara unter der Tel.-Nr.: 256 29618 (alternativ Hr. Sonnenburg, 256-29144) in Verbindung.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber auf den Planinhalt keine Auswirkung.

**Berliner Wasserbetriebe (BWB)**

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die BWB zum Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-C/PA vom 20.09.2016 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Abwägung:

Die Stellungnahme ist irreführend, da die damalige Stellungnahme nicht in Gänze den heutigen Ausführungen entspricht.

Stellungnahme:

Der Neubau einer Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 im Eisenhutweg von der Straße am Flughafen bis Hausnummer 115 ist abgeschlossen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur steht, dass sich im Eisenhutweg eine Trinkwasserleitung DN 500 und eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 befinden. Dies ist nicht korrekt. Im Eisenhutweg befindet sich nur eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 der BWB, die die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ermöglicht. Sie steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur ist die Darstellung zum Thema Regenwasser fachlich nicht korrekt. Wir bitten um folgende Korrekturen:

Hermann-Dorner-Allee:

Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 1600 der BWB. Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung.

Eisenhutweg:

Im Straßenraum verläuft der Regenwasserkanal DN 800 der BWB. Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung.

In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.6 Technische Infrastruktur ist im Eisenhutweg die Darstellung zum Thema Schmutzwasser fachlich nicht korrekt.

Abwägung:

Die Trinkwasserleitung DN 100 in der Hermann-Dorner-Allee ermöglicht die Trinkwasserversorgung des Plangebiets. Sollte diese für das Bauvorhaben nicht ausreichen, muss das Plangebiet zusätzlich von der Trinkwasserleitung DN 500 im Eisenhutweg über eine Trinkwasserleitung DN 100 oder DN 150 erschlossen werden.

Die Begründung wird entsprechend geändert. Der übrige Text entspricht der Stellungnahme.

Der Satz „Dieser steht für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung.“ wird jeweils klarstellend ergänzt.

Stellungnahme:

Zur Schmutzwasserableitung aus dem Bebauungsplangebiet steht nur der Schmutzwasserkanal zur Verfügung. In eine Abwasserdruckrohrleitung wird grundsätzlich nicht direkt eingeleitet.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Abwägung:

Es ist nicht erkennbar, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Beteiligungsverfahren erforderlich werden. Anders wird es sich bei der Umsetzung der Baumaßnahme verhalten

Stellungnahme:

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird in 2018 noch keine Bautätigkeit für das Schulzentrum geben. Auf die Regelungen des Bebauungsplans haben die Hinweise keinen Einfluss.

Stellungnahme:

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.

Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Prüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung:

Gemeint ist wohl eher der konkrete Baustart, der hier nicht relevant ist. Insofern haben die Hinweise für die Planaufstellung keine Bedeutung.

**IT-Dienstleistungszentrum ITDZ – Berlin**

Sowohl die Stellungnahme als auch die Abwägung gleichen sich mit der aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

**Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSi)**

Stellungnahme:

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGeSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG**

Stellungnahme:

Die nbb GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu

Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Abwägung:

Die Hinweise sind bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegeben worden und für den Bebauungsplan ohne Bedeutung.

Stellungnahme:

Im angefragten räumlichen Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer >4 bar.

Abwägung:

Gemäß beigefügter Karte befinden sich die genannten Leitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenland. Dies ist bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung geklärt worden.

Stellungnahme:

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen

Abwägung:

Die medientechnische Versorgung des Plangebietes durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen ist sichergestellt.

Da sich die genannten Leitungsabschnitte ausschließlich im öffentlichen Straßenabschnitt befinden, erübrigt sich eine Sicherung von Flächen für Leitungsrechte durch den Bebauungsplan. Hinsichtlich der Sicherung von Flächen für den Bereich der Tiefenanode gibt die Stellungnahme keine planungsrechtlichen Hinweise.

Stellungnahme:

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung:

Die Hinweise haben für den Bebauungsplan keine Relevanz.

Stellungnahme:

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, Herrn Wetzel, Tel.-Nr.: (030) 81876 1512, E-Mail: B.Wetzel@nbbnetzgesellschaft.de, abzustimmen. Im Bereich der Tiefen/Flächen-Anode sind gesonderte Schutzmaßnahmen erforderlich, die mit der NBB, Herr Schumacher, Tel. (030) 81876 1745, Mobil (0170) 3342942, F.Schumacher@nbb-netzgesellschaft.de abzustimmen sind.

Abwägung:

Leider gibt die Stellungnahme weder Aufschluss über die angedachten Leitungsbaumaßnahmen noch darüber, ob der planungsrechtliche Umgang mit der Tiefenanode (z.B. Baugrenzen) zutreffend ist. Die rechtliche Sicherung ist bereits durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Demzufolge bedarf es keiner weiteren planungsrechtlichen Vorsorge mehr.

Stellungnahme:

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung:

Beides ist nicht geplant.

**Vattenfall Europe Business Services GmbH**

Stellungnahme:

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Unsere Stellungnahme vom 30.09.2016 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Wiedemann, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 25 68 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 80 35 78.

Die beigegefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung:

Die Prüfung der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte ergeben, dass sich die Kabelanlagen alle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Leider gibt die erneute Stellungnahme keinen Aufschluss darüber, ob Vattenfall hinsichtlich der Netzstation im Bebauungsplan der getroffenen Abwägung folgt. Die Netzstation ist ja bereits planungsrechtlich berücksichtigt worden.

Die Richtlinien und Hinweise sind bereits frühzeitig übermittelt worden, haben aber keine planungsrechtliche Relevanz.

**Vattenfall Europe Wärme**

Stellungnahme:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft.

In dem von Ihnen unmittelbar angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.

### Abwägung:

Die Stellungnahme macht keine Abwägung erforderlich.

### **Fazit**

### **Planzeichnung/textliche Festsetzungen/**

Es wird ein Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt nach § 9 Abs. 2 FStrG. aufgenommen, wonach Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100 m zur BAB A 113 der Zustimmung von SenUVK, Abt. V bedürfen.

### **Begründung**

Die von der SenUVK gegebenen Hinweise werden an den Verkehrsgutachter weitergegeben bzw. in der Begründung ergänzt. Die seitens des Stadtentwicklungsamts des Bezirks Treptow-Köpenick gegebenen Ergänzungswünsche werden übernommen. Dies gilt auch für die Ergänzungen und Korrekturen der BWB in Bezug auf den Leitungsbestand und den Hinweis der BTB zum Primärenergiefaktor.

In die Pflanzliste werden die Änderungswünsche des Fachbereichs Naturschutz übernommen.

## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **Art und Weise der Beteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans XV-68b-1 wurde in der Zeit vom 24. September 2019 bis einschließlich 1. November 2019 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Straße 6, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 9.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 9.00 bis 16.00 Uhr sowie bei der WISTA.Plan GmbH Montag bis Freitag 9:00 bis 17:00 Uhr lag Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht und einschließlich der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf im Internet unter [www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/](http://www.Stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/) einzusehen und auch auf diesem Wege Äußerungen zu übermitteln.

Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 13. September 2019 und in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ vom 16. September 2019 hingewiesen.

Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, davon eine über das im Internetangebot bereitgestellte Formular.

### **Abwägung der Äußerungen im Einzelnen**

#### Stellungnahme:

Die Sportanlagenflächen seien bei einer zusätzlichen Nutzung durch Vereinssport als Nebenflächen auf die GRZ anzurechnen. Die Prüfung, ob als Haupt- oder Nebenfläche zu berücksichtigen



sind erfolge im Genehmigungsverfahren anhand der konkreten Planung. Abweichende Regelungen treffe der Bebauungsplan nicht.

Die exemplarische Einordnung bestimmter Flächen (Sportanlagen, Schulhofflächen) in die Kategorien Haupt- und Nebenfläche i.S.v. § 19 BauNVO sei geeignet, rechtsfehlerhafte Entscheidungen herbeizuführen. Es werde daher angeregt, auf diese exemplarische Einordnung zu verzichten. Entsprechend werde angeregt, auf nachfolgende fett unterlegte Formulierungen zu verzichten:

*Abschnitt II.2.2.3 (Seite 38f):*

*„Der Bebauungsplan XV-86b-1 setzt eine GRZ von 0,6 fest. **Auf dieser Fläche sollen Schulgebäude, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen sowie der Schulhof untergebracht werden.**“*

*Abschnitt II.4 (Seite 66)*

*„Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von 21.190 m<sup>2</sup> (GRZ 0,6) mit fünf Vollgeschossen. **Innerhalb dieser Flächen sollen Schulgebäude, Sporthallen, ungedeckte Sportanlagen (7.500 m<sup>2</sup> Mindestbedarfsfläche) und Schulhöfe untergebracht werden.**“*

*Abschnitt III.4.2 (Seite 72)*

*„Dies erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Eine GRZ von 0,6 entspricht –zum Vergleich– der Obergrenze für Mischgebiete nach BauNVO. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von fast 35.320 m<sup>2</sup> resultiert daraus eine bebaubare Grundstücksfläche von 21.190 m<sup>2</sup>. **In dieser Fläche sind neben den Schulgebäuden und Sporthallen auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen entwurfsabhängig unterzubringen, d.h. alle Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche relevant sind.**“*

#### Abwägung

Aus der Stellungnahme ist nicht eindeutig erkennbar, was mit „abweichende Regelungen“ gemeint ist. Der Bebauungsplan trifft mit der textlichen Festsetzung 1 eine Regelung, wonach die zulässige GRZ insbesondere durch Nebenanlagen bis zu 20 % überschritten werden darf. Es ist zutreffend, dass die Entscheidung über die Einordnung einzelner Anlagen in Haupt- und Nebenanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Die unten aufgeführten Ausführungen im Umweltbericht und Begründung haben lediglich erläuternden Charakter für die Öffentlichkeit. Um klarzustellen, dass die Aufzählung nicht abschließend ist, wird der Satz jeweils um „insbesondere“ ergänzt und der Schulhof aus der Aufzählung gestrichen.

#### Stellungnahme:

Weder die Erschließung noch die Verkehrswegesicherheit erfordere zwingend Festsetzungen oder sonstige weitere Maßnahmen im Plangebiet. Die Planbegründung enthalte jedoch weiterhin Formulierungen, die den Eindruck erwecken, dass im Plangebiet zwingende Maßnahmen erforderlich seien. Auf nachfolgende Formulierungen sei zu verzichten, da ansonsten die Begründung des Bebauungsplans im Widerspruch zum Regelungsinhalt stünde:

*Abschnitt II.2.2.1 (Seite 37)*

*„Im Bebauungsplan werden keine Konfliktminderungsmaßnahmen festgesetzt, aber Vorgaben an den Architekturwettbewerb formuliert. Demnach ist es zwingend erforderlich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zusätzlich eine interne fußläufige Parallelerschließung/Durchwegung in Nord-Südrichtung vorzusehen. Diese könnte über den Schulhof führen und insgesamt möglichst flächensparend umgesetzt werden, d.h. sich im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sodass keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen stattfinden müsste.“*

*Abschnitt II.4 (Seite 67)*

*„Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit des Schulweges wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sind aber zwingend erforderlich und im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens aufzuzeigen (Vorgaben an den Architekturwettbewerb) und festzulegen“ Abschnitt III.3.3 (Seite 75)*

*„Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung ist festgestellt worden, dass der Gehweg entlang der Hermann-Dorner-Allee mit einer Breite von 2m bei Aufnahme des Schulbetriebs zu schmal sein wird und zu Konflikten mit dem unmittelbar angrenzenden Radweg führen wird. Um diese zu vermeiden ist es zwingend erforderlich, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine zusätzlich interne fußläufige Erschließung/ Durchwegung in Nord-Südrichtung vorzusehen. Dies wird als Vorgabe für den Hochbauwettbewerb zu berücksichtigen sein. Alternativ ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen, ob die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche der Hermann- Dorner- Allee geändert werden sollte.“*

#### Abwägung

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur internen Organisation der Erschließung. Von daher stehen die genannten Formulierungen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen. Im Rahmen der zulässigen Versiegelung und der textlichen Festsetzung Nr. 4 können Flächen für die Anlage von Wegen in Anspruch genommen werden. Da es bei der Verbesserung der Verkehrssicherheit ausschließlich darum geht, das Schüleraufkommen/Verkehrsaufkommen für die Schule zu bewältigen und nicht Geh- oder Fahrechte für die Öffentlichkeit im Allgemeinen zu ermöglichen, bräuchte der Bebauungsplan auch weiterhin keine planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wenn eine Wegeverbindung auf dem Gemeinbedarfsgelände angelegt werden müsste. Vorgesehen ist jedoch den öffentlichen Gehweg im Straßenraum zu verbreitern, indem der Radfahrweg auf den Parkstreifen als geschützter Radweg umverlegt wird. Die Begründung wird entsprechend angepasst und der Stellungnahme insoweit entsprochen.

#### Stellungnahme:

Dachbegrünungen seien nur eingeschränkt funktional, weil sie nur flugfähigen Insekten und bei ausreichendem Nahrungsangebot Vögeln dienen. Ein Ausgleich von Versiegelungen durch Dachbegrünung könne nur eingeschränkt anerkannt werden. Es sei sinnvoller, vorhandene Biotope, Freiflächen und belebte Bodenzonen zu erhalten und andere Nutzungen auf die Dächer zu verlegen.

Angeregt werde über reine Dachbegrünungen hinausgehend die multifunktionale Nutzung von Dächern (z.B. Dachbegrünung in Kombination mit Schulgartennutzung), um Bodenversiegelungen weitergehend zu vermeiden

#### Abwägung

Die Dachbegrünung ist als ökologischer Standard innerhalb der gesamten Entwicklungsmaßnahme eingeführt und umgesetzt worden. Bis zu 50% der Dachflächen können jedoch für andere Zwecke, etwa Solaranlagen oder technische Einrichtungen in Anspruch genommen werden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Erhalt vorhandener Biotope (Trockenrasen), Freiflächen und belebter Bodenzonen Priorität haben soll und warum gerade die Schulgartennutzung nicht als eine solche Freifläche gelten soll. Die Festsetzungen werden nicht geändert.

#### Stellungnahme:

Bei eigenen Untersuchungen sei ein Vorkommen der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) im Bereich der Pappelreihe festgestellt worden. Die Bäume seien nochmals detailliert zu untersuchen und ihr Erhalt solle angestrebt werden. Ein Ausgleich durch Nistkästen sei nicht erfolgversprechend.

### Abwägung

Die im Rahmen des B-Planverfahrens im Sommer 2018 durchgeführte Untersuchung hat keinen solchen Befund ergeben. Eine spätere Besiedlung der angesprochenen Pappelreihe kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Worst-Case-Sinne wird, trotz bisher fehlendem Untersuchungsbeleg von einem besetzten Sommerquartier ausgegangen. Ein Erhalt der Pappelreihe ist aufgrund des Platzbedarfs des Schulgebäudes nicht möglich. In Abstimmung mit der ONB sind für Verluste von besetzten Fledermausquartieren 4 Ersatznistmöglichkeiten zu schaffen. Da die Mückenfledermaus gemäß BfN-Datenbank für europäische geschützte Arten Sommerquartiere sowohl an Gebäuden als auch an Bäumen einrichtet und auch Fledermauskästen nutzt, werden vier Ersatznistmöglichkeiten am neu entstehenden Schulgebäude vorgesehen oder es werden für die Art Ersatzquartiere in einem neu im Landschaftspark entstehenden Fledermaushaus zur Verfügung gestellt.

Eine Inaussichtstellung bei Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Pkt. 5 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die untere Naturschutzbehörde des Bezirks Treptow-Köpenick liegt mit Datum vom 13. Juli 2020 vor.

### Stellungnahme:

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung werde in der vorliegenden Form nicht anerkannt, weil die angerechneten Flächengrößen nicht nachvollziehbar seien (Ansätze von 8.026 m<sup>2</sup> bzw. 6.976 m<sup>2</sup>, 2.279 m<sup>2</sup> bereits ausgeglichene, 2.077 m<sup>2</sup> noch auszugleichende Fläche für Trockenrasen) und Gutachten, auf die Bezug genommen wird, nicht vorlägen.

### Abwägung

Das Eingriffsgutachten von Juli 2019 enthält Nachweise hinsichtlich der Flächengrößen. Demnach wurden bereits im Rahmen der Ausgleichskonzeption 2.279 m<sup>2</sup> im Landschaftspark Johannisthal ausgeglichen. Zur Kompensation verbleibt der gemäß dem geltenden Planungsrecht festgesetzten wertgleichen Ersatz für eine Fläche von 2.077 m<sup>2</sup> zur Anpflanzung von 13 Gemeinen Kiefern und 13 Traubeneichen. Diese Festsetzung kann jedoch auf Grundlage der aktuellen Festsetzungen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-68b-1 vorgenommen werden. Damit führt der Vollzug des Bebauungsplans XV-68b-1 zu einer Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen.

Für eine artgleiche Kompensation auf externer Fläche verbleibt folgender Bedarf:

Herstellung von 2.077 m<sup>2</sup> Trockenrasen auf externer Fläche. Hierzu wurde bereits eine Absichtserklärung der betroffenen TrägerInnen für den Ausgleich auf einer definierten externen Fläche am Britzer Verbindungskanal unterzeichnet.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

### Stellungnahme:

Die Aussage in der Begründung, der Trockenrasen sei bereits im Rahmen der allgemeinen Ausgleichsmaßnahme für das Entwicklungsgebiet (B-Pläne XV 68a, XV-68a-1, XV-68b, 9-16) ausgeglichen, könne nicht nachvollzogen werden. Es liege kein Nachweis vor, wo genau der Ausgleich stattfand und ob die dauerhafte Pflege gesichert sei. Zur Nachvollziehbarkeit der Umsetzung der Maßnahmen werde um Übergabe des Konzeptes „Bausteine zur Ausgleichskonzeption - Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Entwicklungsbereich“ gebeten.

Es werde darauf hingewiesen, dass der Ausgleich von Trockenrasen nicht durch Anpflanzung von Bäumen erfolgen könne. Die geplante Umsetzung von Flächen am Britzer Zweigkanal werde kritisch gesehen, weil die Entwicklung von Trockenrasen nährstoffarme und trockene Untergründe erfordere.

### Abwägung

Das Konzept „Bausteine zur Ausgleichskonzeption - Gesamtbewertung des ökologischen Eingriffs in Natur und Landschaft für den Entwicklungsbereich“ kann Wista.Plan zur Verfügung stellen. Im Umweltbericht wird explizit darauf hingewiesen, dass im Gegensatz zur Rechtslage bei der Festsetzung des Bebauungsplanes XV-68b der Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotopie aktuell nur noch artgleich erfolgen kann. Insofern werden artgleiche Kompensationsmaßnahmen am Britzer Verbindungskanal vorgeschlagen. In 2018 fanden Begehungen am Britzer Verbindungskanal zusammen mit dem Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick sowie mit der Biologin Dr. Hanna Köstler statt. Gemeinsam wurde empfohlen die Trockenrasen am Britzer Verbindungskanal zu kompensieren. Eine fachliche Einschätzung zur Eignung der Fläche am Britzer Verbindungskanal liegt somit vor. Eine Absichtserklärung zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse für Trockenrasen aus dem Bebauungsplan XV-68b-1 auf Flächen der öffentlichen Grünanlage südlich des Britzer Verbindungskanals im Bezirk Treptow-Köpenick zwischen dem Bezirksamt Treptow-Köpenick, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur und der Senatsverwaltung liegt ebenfalls vor.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

### Stellungnahme:

In der Aufzählung textlicher Festsetzungen (S. 11) sei die genannte Begrünung von Stellplätzen als ökologischer Standard hinfällig, weil mit der vorhergehenden Textfestsetzung Stellplätze ausgeschlossen worden seien.

### Abwägung

Stellplätze sind in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Unzulässigkeit von Stellplätzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 bezieht sich nur auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

### Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von 30 % der Außenwandflächen sei analog zu Bäumen wie folgt zu ergänzen:

„... und sind bei Abgang bis zu drei Mal nachzupflanzen.“

Bei der Begrünung der Außenwandflächen sei eine Belastung durch chemisch verunreinigte Abwasser durch Verwendung unökologischer Baumaterialien im Dachaufbau zu vermeiden.

### Abwägung

Die bisherige Formulierung „bei Abgang nachzupflanzen“ ist ausreichend und nicht auf das einmalige Nachpflanzen beschränkt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Stellungnahme:

Die geplanten Mulden zur Regenwasserversickerung auf dem Schulgelände seien aufgrund der Unfallgefahr schwierig. Ein Rigolensystem diene oftmals nicht der Versickerung vor Ort, sondern nur zur gedrosselten Einleitung in das Abwassersystem, so dass wertvolles Wasser verloren gehe. Ein detailliertes Konzept zum Regenwassermanagement sei daher sinnvoll.

### Abwägung

Ein Konzept zum Regenwassermanagement ist erst sinnvoll, wenn die Anordnung der Gebäude und versiegelten Flächen feststeht. Auf den Festsetzungsinhalt hat die Stellungnahme keinen Einfluss. Dieser Hinweis wird dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben, berührt jedoch nicht die Festsetzungen durch den B-Plan.

### Stellungnahme:

Eine Untersuchung von Florenschutzarten sei nachzuholen (u.A. Vorkommen der Gemeinen Grasnelke (*Armeria maritima*))

### Abwägung

Zitat aus dem Umweltbericht S.30:

„Im Nachtrag zur Biotopkartierung 2016 wurde im Juni 2018 bei der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) nach Nachweisen prioritärer Zielarten des Berliner Florenschutzprogramms im Bereich des Bebauungsplans XV-68b-1 gefragt.

Aus der Datenbank der Koordinierungsstelle Florenschutz (Stiftung Naturschutz Berlin) wurden folgende Nachweise von Vorkommen prioritärer Zielarten mitgeteilt:

1. Gemeine Grasnelke (*Armeria maritima* subsp. *elongata*), - Letzter Nachweis: 2005,

Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt. Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.

2. Liegender Ehrenpreis (*Veronica prostrata*) - Letzter Nachweis: 2006,

Bei einer Erfassung am 11.Mai 2016 wurde die Art jedoch nicht bestätigt: Kartiererin: Dr. Antje Jakupi.

Am 14. Juni 2018 wurde von Dr. Hanna Köstler nochmals die gesamte Fläche des Bebauungsplans nach den beiden Zielarten abgesucht. Es konnte weder *Armeria maritima* subsp. *elongata* noch *Veronica prostrata* nachgewiesen werden.“

Somit ist keine Nachkartierung erforderlich.

### Stellungnahme:

Der Ausgleich für das Habitat bezüglich der Höhlenbäume (Obstbäume) sei detailliert mit Angabe der Örtlichkeit zu beschreiben.

### Abwägung

Vorschläge zum ersatzweisen Ausbringen von Nistkästen an geeigneten älteren Bestandsbäume im LSG Landschaftspark Johannisthal liegen vor. Grundlage dafür waren eine Einschätzung zur Vitalität der Bäume und ein faunistisches Fachgutachten, das Einzelbaumbezogen Vorschläge zum Ausbringen von Vogelnist- und Fledermauskästen im erforderlichen Umfang macht.

Auf dem Abstimmungstermin am 12.11.19 stimmte das Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick dem Kompensations-Vorschlag zu Baumhöhlen im Landschaftspark im Grundsatz zu.

Wista.Plan wird das Ergebnis des faunistischen Fachgutachtens dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Treptow-Köpenick vorlegen.

Den Hinweisen wurde gefolgt

### Stellungnahme:

Ein Ausgleich für den Verlust von Biotopverbundflächen (z.B für Blauflügelige Ödlandschrecke) könne nicht mit dem Ausgleich für Offenland- Arten (z.B. Neuntöter, Girlitz) kombiniert werden, weil die Umsetzung von Offenlandstrukturen nicht auf derselben Fläche realisierbar sei, auf der auch Trockenrasenstrukturen angelegt werden sollen.

Der Trockenrasenausgleich für den Verlust von Biotopflächen der Blauflügeligen Ödlandschrecke müsse separat zum Ausgleich geschützter Biotope erfolgen (§ 30 BNatSchG)

### Abwägung

Bestandteil der rechtlich gesicherten Flächenkulisse für die Zielart des Biotopverbundes der Blauflügelige Ödlandschrecke ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG). Er ist die maßgebliche Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht tangiert,

sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme).

Damit finden die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks und erreichen ihre südliche Ausbreitungsgrenze in der Südfuge. Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark eine ausreichende Größe für die beiden Zielarten und stellt die eigentliche Kernfläche des Biotopverbundes dar.

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans XV-68b-1 verbundene Habitatflächenverlust führt somit nicht zu einer Bestandsgefährdung der Zielarten des Biotopverbundes. Für diese Arten ist genügend Raum zum Ausweichen in Lebensräume im Landschaftspark gegeben.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

#### Stellungnahme:

Die UNB Treptow-Köpenick habe in ihrer Stellungnahme vom 25.2.2018 mitgeteilt, dass der Ausgleich für Dorngrasmücke, Fitis, Neuntöter und Girlitz nicht im LSG Flugfeld Johannisthal erfolgen kann. Ein umfassendes Maßnahmenkonzept zum Ausgleich und Ersatz sämtlicher Eingriffe sei sinnvoll. Dieses sei nur bruchstückhaft ohne Flächenbezug aus der Begründung zu erlesen.

#### Abwägung

Nach dem 25. Februar 2018 fanden Abstimmungen mit der UNB Treptow-Köpenick hinsichtlich der Kompensation für Brutvögel statt. Im Ergebnis eines Termins am 12. November 2019 soll im Bereich der Südfuge des Landschaftsparks Johannisthal eine ca. 1 ha große Teilfläche durch Strauchgehölzpflanzungen als Halboffenlandschaft entwickelt werden. Eine entsprechende Ausführungsplanung mit Hinweisen zur dauerhaften Pflege (25 Jahre) und zum Monitoring wird erstellt und der UNB Treptow-Köpenick zur Zustimmung vorgelegt. Die Pflanzmaßnahmen sind für den Herbst 2020 vorgesehen.

#### Stellungnahme:

Die Untersuchungen zur Blauflügeligen Ödlandschrecke seien unvollständig, weil keine nachfolgenden Ergebnisse vorgelegt wurden. Hinsichtlich der Untersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen fehle es an Angaben zur Methodik, Anzahl der Begehungen, Tageszeiten etc.

#### Abwägung

Neben dem Umweltbericht wurde das artenschutzrechtliche Fachgutachten zur Untersuchung von Reptilien, Brutvögel und weitere europarechtlich geschützter Arten der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt. In diesem Fachgutachten sind die Methode, und Anzahl der Begehungen erläutert. Auf S. 31 des Umweltberichtes ist folgendes angegeben: „Zur Erfassung der Reptilien fanden fünf Begehungen von April bis September 2016 und zusätzliche Erhebungen im Jahr 2017 bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen statt“.

Es trifft zu, dass Trockenrasen potenzielle Lebensräume u.a. für die Blauflügelige Ödlandschrecke bietet. Wie erläutert ist der Landschaftspark Johannisthal (LSG und NSG) die maßgebliche Kernfläche. In seinem Umgriff werden die Lebensräume der benannten Zielarten in großem Umfang geschützt und gesichert. Er wird durch den Bebauungsplan XV-68b-1 nicht tangiert, sondern wurde seinerzeit als Ausgleichsfläche für die Entwicklungsmaßnahme Berlin-Johannisthal/ Adlershof geschaffen (Sammelausgleichsmaßnahme). Damit finden die genannten Zielarten des Biotopverbundes ihre Schwerpunktorkommen in den optimierten Lebensraumsituationen des Landschaftsparks. Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan XV-68b-1 eine ausreichende Größe für die Zielarten der Blauflügeligen Ödlandschrecke. Die Trockenrasenfläche im B-Plan XV-68b-1 beträgt 8.026 m<sup>2</sup> und beläuft sich somit nur auf einen Bruchteil (0,01 %) der Fläche des Landschaftsparks ehemaliges Flugfeld Johannisthal.

### Stellungnahme:

Für den Biotopverbund auf der B-Planfläche seien nur zwei Arten benannt. In umliegenden Kern- und potenziellen Kern- und Verbundflächen seien jedoch bis zu sechs weitere Arten betroffen (Feldhase, Tagfalter, Bienen, Feldheuschrecken, Webspinnen), die in die Betrachtung einzubeziehen seien.

### Abwägung

Mit seinen gut 64 ha Fläche bietet der Landschaftspark eine ausreichende Größe für die Zielarten Feldhase, Tagfalter, Bienen, Feldheuschrecken und Webspinnen. Darüber hinaus ist der Landschaftspark über das LSG und NSG ehemaliges Flugfeld Johannisthal dauerhaft gesichert.

### Stellungnahme:

Aus der Karte sei nicht ersichtlich, welche Bäume tatsächlich noch vorhanden sind und welche gefällt wurden. Die Bewertung der zu fällenden Bäume müsse nach BaumSchVO erfolgen. Diese Unterlagen seien nachzureichen.

### Abwägung

Im Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, 2017 wird unter Punkt 4.1.4 Schutzgüter Pflanze und Tiere vorgegeben, dass Einzelbäume durch Ermittlung eines Punktwertes pro Baum zu bewerten sind. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach Baumschutzverordnung Berlin ist dann entbehrlich. Da darüber hinaus für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben erfolgte die Bewertung des Eingriffs in den Baumbestand.

Der Einwand ist nicht zutreffend.

### Stellungnahme:

Die Notwendigkeit der maximalen Überschreitung von 20% durch Nebenanlagen

### Abwägung

Wie in der Begründung ausführlich dargelegt, besteht ein sehr hoher Nutzungsdruck auf dem Plangebiet und zwar gerade für Nutzungen außerhalb der eigentlichen Gebäude (z.B. Sportanlagen, Schulhöfe, Wege). Dennoch nimmt der Bebauungsplan eine Beschränkung der gesetzlich in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit von 50 % auf 20 % vor. Weitere Einschränkungen sind nicht möglich. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

### Stellungnahme:

Die Entwicklung des Schulstandortes werde zusätzlichen Nutzungsdruck für den angrenzenden Landschaftspark bewirken. Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Arten und geschützte Biotope seien daher gegen jegliche andere Nutzung abzugrenzen. Die Erarbeitung eines Müllkonzeptes unter Einbeziehung der künftigen Nutzer sei sinnvoll.

### Abwägung

Der Bebauungsplan kann nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Es bleibt aber dem Bezirk vorbehalten, Konzepte für das Umfeld und die Parknutzung zu erarbeiten (Pflegekonzzept) und umzusetzen.

#### Stellungnahme:

Die Geschwindigkeitsreduzierung in der Hermann-Dorner-Allee (30 km/h), die Einrichtung eines geschützten Radweges sei zu begrüßen. Die Stärkung des ÖPNV (Taktung, Verlegung der Linien im Busverkehr) sei anzustreben.

#### Abwägung

Die Stellungnahme zielt nicht auf den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans, bestätigt aber die vorgesehenen Maßnahmen.

#### Stellungnahme:

Es werde um Prüfung gebeten, ob die Integration einer Schwimmhalle (z.B. zusammen mit geplanter Sporthalle) möglich ist, da die ehemalige Schwimmhalle Rudower Chaussee weggefallen und das Thermalbad gestrichen worden ist.

#### Abwägung

Der Bitte kann nicht gefolgt werden, weil neben den für den Schulbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen keinerlei Flächenreserven für eine öffentliche Nutzung wie einer Schwimmhalle im Geltungsbereich verfügbar sind.

#### Stellungnahme:

Durch die Anordnung von Tempo 30 auf den wichtigen Verbindungsstraßen werde der Verkehr blockiert. Als Puffer zu den Hauptstraßen seien zum Beispiel Bürobauten oder Parkplätze denkbar, so dass auf Tempo 30 verzichtet werden könnte.

#### Abwägung

Die geplante Gemeinschaftsschule erzeugt bereits einen sehr hohen Nutzungsdruck auf das Plangebiet, so dass für die Einrichtung einer Pufferzone zwischen den Hauptverkehrsstraßen und der Schule keine Flächen verfügbar sind.

Tempo 30 an Schulstandorten ist aus Gründen der Schulwegsicherung erforderlich und wird in Berlin zunehmend und nicht nur an Schulen angeordnet. Die Geschwindigkeit wird zwar verlangsamt, aber dadurch nicht der Verkehr blockiert.

Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden.

#### Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten werde der durch die Schule erzeugte ruhende Verkehr nicht berücksichtigt. Es werde nicht aufgezeigt, wie der aus dem Fortfall von Stellplätzen in der Herbert-Dorner-Allee und im Eisenhutweg und dem Stellplatzbedarf der Schulnutzung resultierende Bedarf gedeckt werden kann.

#### Abwägung

Stellplätze sind planungsrechtlich zwar nicht ausgeschlossen – mit Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – sind aber bauordnungsrechtlich für die Schulnutzung nicht erforderlich und sollen nicht vorgesehen werden. Dies gilt nicht für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Behinderte. Bei den Parkständen im öffentlichen Straßenraum handelt es sich nicht um Stellplätze im Sinne der Bauordnung. Über ihren Verbleib oder Wegfall kann der Bezirk nach eigenen Erwägungen entscheiden. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.

#### Stellungnahme:

Es sei zu erwarten, dass zahlreiche Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Schule bringen. Da hierfür Kurzzeitparkplätze fehlen werde durch Halten eine Spur der Hauptstraße blockiert.



### Abwägung

Es trifft zu, dass zu diesem Thema im Verkehrsgutachten, das zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorlag, noch keine Ausführungen enthalten waren. Der Abschlussbericht vom 10.06.2020 enthält jedoch auch eine Untersuchung dieses verkehrlichen Aspekts mit folgender Maßnahmenempfehlung: „Ausweisen vorhandener Parkstände im öffentlichen Straßenraum als Haltebereich für den Hol- und Bring-Verkehr in der Hermann-Dorner-Allee zwischen der Anbindung Johann-Hittorf-Straße und dem Straßenknicke (Westseite, Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden) und auf dem Eisenhutweg (Nordseite) auf Höhe des Schulstandortes (Platz für rund 20 Fahrzeuge vorhanden).“ Eine Blockade der Hauptstraße ist demnach nicht zu befürchten.

Der Stellungnahme ist insofern bereits entsprochen worden.

### Stellungnahme:

Im Verkehrsgutachten fehle es an Aussagen, wie die Probleme des mit dem Stellplatzverlust einhergehenden Parksuchverkehrs gelöst werden können.

### Abwägung

Nennenswerter Parksuchverkehr findet in der Hermann-Dorner-Allee nicht statt. Bisher wurden Parkstände vorrangig von dauerhaft abgestellten LKW genutzt. Eine zusätzliche Untersuchung ist nicht erforderlich.

### Stellungnahme:

Nach dem Baugesetzbuch solle ein Bebauungsplan sozialverträglich sein bzw. es solle ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden werden. Die vorgelegte Verkehrsplanung gehe eindeutig zu Lasten des KFZ-Verkehrs, der Anlieger und der angrenzenden Wohngebiete. Der Bebauungsplan erfülle daher nicht die Anforderungen des Bebauungsplans nach einem Interessenausgleich.

### Abwägung

Der Wegfall von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Raum ist kein sozialer Belang, der sozialverträglich ausgeglichen werden sollte. Es besteht keinerlei rechtlicher Anspruch darauf, private Fahrzeuge im öffentlichen Raum abstellen zu dürfen. Umgekehrt beanspruchen privat genutzte Parkflächen einen öffentlichen Raum, der auch anderen Nutzungen vorbehalten sein könnte.

Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden und Stellen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan XV-68b-1 in der Zeit vom 24. September 2019 bis einschließlich 1. November 2020 in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Dienstgebäude Württembergische Str. 6, Montag bis Donnerstag von 9:00 bis 17:00 Uhr sowie Freitag von 9:00 bis 16:00 Uhr; Tel 90139 4209 sowie bei der WISTA.Plan GmbH, Rudower Chaussee 19, Tel: 6392 3926, Montag bis Freitag von 9:00 bis 17:00 Uhr erfolgte per e-mail bzw. mit Schreiben vom 23.09.2019 an 42 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter.

Während der Beteiligungsfrist bzw. kurz danach gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein.

Von den 15 teilnehmenden Stellen haben 7 Stellungnahmen keine Auswirkungen bzw. wurden aufgrund wiederholender Äußerungen bereits in einer vorlaufenden Verfahrensphase berücksichtigt

## **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft**

### Stellungnahme:

Bei Festsetzung der GRZ würde eine Bezugnahme des B-Plans auf die Zuordnung der Freianlagen zu Konflikten bei der Umsetzung des Freiflächenprogramms führen. Auf entsprechende Formulierungen im B-Plan solle verzichtet werden.

#### Abwägung

Die Stellungnahme ist nicht nachvollziehbar. Das Steuerungsinstrument der zulässigen GRZ in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ist erforderlich, um angesichts des hohen Nutzungsdrucks auf den Standort eine Vollversiegelung ausschließen zu können. Die Festsetzungen bieten auch eine verlässliche Grundlage für die Eingriff- Ausgleichbilanzierung. Unversiegelte Flächen sind etwa für Baumpflanzungen, Begrünung und Versickerung erforderlich. In der Begründung ist dargelegt, dass bei der Geltungsbereichsgröße von rd. 35.320 m<sup>2</sup> nur knapp 9.900 m<sup>2</sup> Freiflächen (28 % des Geltungsbereichs) außerhalb der Zulässigkeit der GRZ von 0,6 mit rd. 21.190 m<sup>2</sup> und der Zulässigkeit der weiteren Versiegelung von 4.240 m<sup>2</sup> im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 1 verbleiben. Es ist nicht erkennbar, dass dadurch Konflikte bei der Umsetzung des Freiflächenprogramms entstehen, vielmehr werden Lösungen durch Mehrfachnutzungen und Synergieeffekte zwischen den Schultypen zu suchen sein. Die inhaltliche Zuordnung einzelner Anlagen des Schulkomplexes bezüglich der Anrechenbarkeit auf die GRZ erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die Festsetzungen wird nicht verzichtet.

#### Stellungnahme:

Die Vorgabe einer zwingend erforderlichen fußläufigen Parallelerschließung/ Durchwegung werde von SenBJW aus schulorganisatorischen Gründen abgelehnt und würde auch eine nicht gewollte Beschränkung des durchzuführenden Wettbewerbs bewirken.

#### Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Formulierung im Umweltbericht entspricht nicht mehr dem Stand der Abstimmung und wird überarbeitet. Der Bebauungsplan selbst trifft keine Regelungen zur internen Organisation der Erschließung. Vorgesehen ist vielmehr, den Gehweg zu verbreitern, indem der Radfahrweg auf den Parkstreifen der Hermann-Dorner-Allee verlegt wird. Da sich der Straßenraum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, hat die Stellungnahme keinen Einfluss auf den Festsetzungsinhalt. Die Begründung wird aber entsprechend der mit dem Bezirk verabredeten Lösung angepasst und der Stellungnahme wird insoweit entsprochen.

#### Stellungnahme:

Es sei zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um die Planung und Errichtung eines öffentlichen Gebäudes handelt, so dass Regelungen, die im Fall eines privaten Investors erforderlich wären, hier nicht zum Tragen kommen. Hieraus ergebe sich, dass erforderliche verkehrliche Maßnahmen von den jeweils zuständigen Stellen des Landes Berlin durchzuführen seien.

#### Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Er hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV, Verkehr**

#### Stellungnahme:

Es werde nochmals auf die ungenügende, allein auf Busverkehr beschränkte ÖPNV-Anbindung des geplanten Schulstandortes hingewiesen. Trotz geplanter Angebotsverbesserungen werde es auf bestimmten Relationen zu Kapazitätsengpässen/ Überfüllungen kommen. Aus diesem Grund werde dem Vorschlag im Verkehrsgutachten gefolgt, durch gestaffelte Schulanfangszeiten den

Schulbeginn zeitlich zu entzerren, um damit eine Reduzierung von Verkehrsspitzen am Morgen zu erreichen. Dieser Ansatz solle nach Möglichkeit verbindlich festgelegt werden.

#### Abwägung

Die Organisation des Schulbetriebes ist Aufgabe der Schule und kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Schulorganisatorische Maßnahmen können in einem Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt werden. Der Vorschlag gestaffelter Schulanfangszeiten ist durch den Schulträger bei der Konzipierung des Schulbetriebes zu prüfen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans

### **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung**

#### Stellungnahme:

In der Begründung zum Bebauungsplan seien im Kapitel Stadtentwicklungsplanung (4.4) die aktuellen Stände (StEP Zentren 2030 u.a.) anzupassen.

Zum Planwerk Südostraum sei der Stand zu ergänzen.

#### Abwägung

Die Begründung wird entsprechend angepasst:

StEP Zentren: Aktualisierung wie folgt: Beschluss des Senats vom 12.3.2019

StEP Verkehr, StEP Klima, StEP Wohnen, StEP Wirtschaft: Keine Anpassung erforderlich

Die Begründung wird bezüglich Planwerk Südostraum ergänzt („Stand Juni 2009“)

#### Stellungnahme

Es sei versäumt worden, entsprechend der Auswertung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB den Umweltbericht (Pkt 2.2.1 Erholungsnutzung) nach folgender Maßgabe zu ergänzen:

*Es fehlt der Bezug zum Landschaftspark Rudow-Altglienicke als wichtiger überörtlicher Grünverbindung über die Südfuge, deren Bestandteil der Bebauungsplan ist. Der Hinweis auf den Teltowkanal als lineares Landschaftsbild mit hohem Verknüpfungspotential fehlt ebenfalls.*

#### Abwägung

Die Stellungnahme geht fehl. Die genannten Ergänzungen wurden in der Begründung des Bebauungsplans im Umweltbericht eingefügt.

#### Stellungnahme:

Der Absatz Infrastrukturkonzept 2015 müsse in das Kapitel BEP verschoben und wie folgt überarbeitet werden:

Soziales Infrastrukturkonzept

Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) Treptow-Köpenick

*Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs-Nr. VIII/0618).*

*Schwerpunkte des SIKo 2016 sind die Aktualisierung des Datenstandes und die Flächensicherung für die als Folge des immensen Wohnungsbaus benötigte soziale und grüne Folgeinfrastruktur.*

*Schlussatz: Der hier vorgelegte Schulstandort entspricht der bezirklichen Konzeption und ist im SIKo 2016, Stand Dez. 2017, vermerkt.*

### Abwägung

Der Wortlaut in der Begründung entsprach der Stellungnahme des Bezirks vom 6.10.2016. Die Begründung wird entsprechend der erneuten Stellungnahme geändert. Die Stellungnahme stützt den Standort.

### Stellungnahme:

Zum Themenbereich Verkehr sei folgendes zu berücksichtigen:

Im überarbeiteten Gutachten von 14.08.2019 seien auf Seite 14 die Schnitte der Hermann-Dorner-Allee anzupassen. Die Regelbreite eines KFZ-Streifens betrage 3,25 m. Darzustellen seien auch eine Umgestaltungsvariante in der die im Bestand vorhandenen Parkspuren durch Radfahrstreifen, zusätzlich gesichert mit Sicherheitspollern, ersetzt werden. Die so angeordneten Radfahrstreifen seien wesentlich einfacher in den angrenzenden Knotenpunkt Eisenhutweg / Rudower Chaussee / Hermann-Dorner-Allee einzugliedern, als beispielsweise einseitig geführter Zweirichtungsradweg.

Zu unterstreichen sei das von den Gutachtern festgestellte Erfordernis der Angebotsverbesserung im ÖPNV. Dies sei besonders für den Bereich Altglienicke hervorzuheben, da dieser Bereich, wie in der Verkehrsuntersuchung beschrieben kaum von den kurzfristig geplanten Angebotsverbesserungen der BVG profitiere.

### Abwägung

Die gezeichneten Schnitte der Herrmann-Dorner-Allee wurden im Rahmen der Überarbeitung entsprechend den fachlichen Anforderungen angepasst.

Die Umgestaltungsvariante durch einen gesicherten Radfahrstreifen ist dargestellt, die Regelbreite angepasst.

Es sind bereits Abstimmungsgespräche mit der BVG zur Verbesserung des ÖPNV Angebots geführt worden. Die BVG wird ein Buslinienkonzept erarbeiten. Da das Land Berlin Besteller der BVG-Leistungen ist und ein eigenes Interesse am Funktionieren der öffentlichen Verkehrerschließung hat, kann davon ausgegangen werden, dass bis zur Aufnahme des Schulbetriebs, die zusätzliche Kapazität bereitgestellt sein wird. Planungsrechtlich ist jedoch keine verbindliche Regelung möglich.

Den Hinweisen wird gefolgt.

### Stellungnahme:

In Kap. 2.1 (Gebietsentwicklung) sei die Bautätigkeit zu aktualisieren.

### Abwägung

Das Kapitel wird aktualisiert, kann aber aufgrund der fortlaufenden Bautätigkeiten immer nur eine Momentaufnahme abbilden.

## **Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht**

### Stellungnahme:

In der Planunterlage fehlen Höhenbezugspunkte, die aufgrund der Tieflage gegenüber dem Straßenniveau bei der Beurteilung einer möglichen Geländeaufschüttung hilfreich seien.

### Abwägung

Die Planunterlage enthält Höhenangaben aus denen die grundsätzlichen Geländeunterschiede zu entnehmen sind. Weitere Höhenbezugspunkte können im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren aus verwaltungsinternen Daten (ALKIS) oder einzureichenden Vermessungsunterlagen entnommen werden, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht feststeht, wie die Gebäudeanordnung sein wird.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Vermessung**

Stellungnahme:

Die Planunterlage sei nicht aktuell (April 2016). Es fehle die Darstellung der Gemarkungs- und Ortsteilgrenzen sowie Grundstücksnummern.

Da die Bezeichnung „Landschaftspark Johannisthal“ Bestandteil der Geltungsbereichsbeschreibung ist, müsse diese auch in der Planunterlage eingetragen sein.

Es fehle die Bezeichnung der an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 7564 und 7540. Die Straßenbäume im Eisenhutweg seien nicht dargestellt.

Darstellungen (z.B. Bäume) aus anderen Karten und Plänen, die über den Inhalt der Kartengrundlage Flurkarte hinausgehen seien ebenso als Planunterlage mit anzugeben (z.B. Ergänzungsmessung vom/ durch).

Die Darstellungen in der Planunterlage stimme teilweise nicht mit der Zeichenerklärung der Planunterlage überein (z.B. Baumsignaturen).

Das Festsetzungsdatum des westlich angrenzenden Bebauungsplans XV-68b mit 26.01.2004 sei falsch. Der Plan sei am 16.05.2006 festgesetzt worden.

Das Festsetzungsdatum des südlich angrenzenden Bebauungsplans XV-53b mit 15.07.2006 sei falsch. Der Plan sei am 23.06.2006 festgesetzt worden.

In der Planzeichnung sei die Baugrenze überbestimmt bemaßt.

Abwägung

Das Vermessungsamt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Die nunmehr gegebenen Hinweise sind zutreffend, berühren aber nicht die Bestimmtheit und den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans. Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit des Bebauungsplans ist durch den ÖbVI am 14.8.2019 bescheinigt worden.

Als redaktionelle Änderung werden im Original der Planzeichnung handschriftlich die fehlerhaft angesetzten Festsetzungsdaten der angrenzenden Bebauungspläne und die fehlende Bezeichnung des Landschaftsparks nachgetragen. Die Eindeutigkeit der Lage des Gebiets ist aus der Übersichtskarte erkennbar. Eine entsprechende Planskizze war auch Gegenstand der amtlichen Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13. September 2019, so dass die Anstoßwirkung immer gegeben war.

Den Hinweisen wird gefolgt.

**Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung - Stadtentwicklungsamt, FB Tiefbau**

Stellungnahme:

Bezüglich der im Verkehrsgutachten benannten notwendigen baulichen Maßnahmen für Fußgänger und Radfahrer in der Hermann-Dorner-Allee werde einer Veränderung des mit GA-Mitteln realisierten Straßenquerschnittes nicht zugestimmt. Es werde vorgeschlagen, den vorhandenen Gehweg zu Lasten des Schulgrundstückes zu verbreitern.

Abwägung

Die Stellungnahme steht nicht im Einklang mit den im Vorfeld zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Abstimmungen unter Beteiligung des FB Tiefbau. Demnach wurde eine Entscheidung zur Variante der Veränderung des Bestandsquerschnittes getroffen. Mit dieser Veränderung des Straßenquerschnittes wird bewirkt, dass im Bereich der für die Schule notwendigen Abschnitte keine

Reduzierung zu Lasten des Schulgrundstücks erfolgt. Der Radweg entlang der künftigen Schule soll auf den derzeitigen 2 m breiten Parkstreifen verlegt und der bisherige Radweg zurückgebaut und als Gehweg genutzt werden. Diese Variante wurde von den Teilnehmenden des Bezirksamtes und den Senatsverwaltungen bevorzugt und verabredet, dass eine vertiefende Ausführungsplanung durch die WISTA.Plan in Auftrag gegeben wird. Auf dieser Basis soll die Finanzierung der Maßnahme vom Bezirk getragen werden. Hierzu wird er die Anmeldung von Investitionsmaßnahmen veranlassen. Auswirkung auf die GRW Förderung werden durch diese Veränderungen nicht hervorgerufen, da die Zweckbestimmung der Straße als Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke gewahrt bleibt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Berliner Wasserbetriebe (BWB)**

#### Stellungnahme:

Es werde um nachfolgende Korrekturen in der Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 3.4, technische Infrastruktur) gebeten:

- Regenwasser, Hermann-Dorner-Allee  
Im Straßenraum verlaufe der Regenwasserkanal DN 1600 der BWB. Er stehe für die Ableitung des Regenwassers aus dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung
- Trinkwasser, Eisenhutweg  
Im Straßenraum befinde sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 der BWB, die die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ermögliche. Sie stehe für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

#### Abwägung

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Fazit**

#### **Planzeichnung/textliche Festsetzungen**

Die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren haben die genannten lediglich redaktionellen Änderungen der Planzeichnung und keine Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Folge.

### **Begründung**

Die Begründung wird in Einzelpunkten wie vorstehend dargelegt geändert bzw. konkretisiert.

**Der Verfahrensschritt führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## **7 Abgeordnetenhauszustimmung**

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 03.06.2021 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist in Verbindung mit Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664)

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs einschließlich zweier Anpassungsgebiete zur Entwicklungsmaßnahme "Berlin-Johannisthal/Adlershof" vom 7. Dezember 1994 (GVBl. S. 499)

Berlin, den 17. August 2021

S e b a s t i a n S c h e e l

.....

Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

## **Anhang 1**

### **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan XV-68b-1**

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 20 vom Hundert überschritten werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenrampen, Müllabstellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungssysteme anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlagen sind zu begrünen.

4. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind bei 50 vom Hundert der Flächen unzulässig.

5. Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten.

6. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Solaranlagen, technische Einrichtungen und Belichtungsf Flächen, sofern diese nicht mehr als 50 vom Hundert der Dachflächen einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

7. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist pro 350 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen.

8. Bei Gebäuden sind 30 vom Hundert der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile auf der Fläche für den Gemeinbedarf resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,



- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von der Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 und für Schienenwege gemäß § 4 der 16. BImSchV zu berechnen.

11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

### **Hinweise**

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 6319 und 1171 befindet sich unterirdisch eine Tiefenanode als kathodischer Korrosionsschutz für die Hochdruckgasleitung DN 800 im Eisenhutweg. Alle oberirdischen Nutzungen einschließlich temporärer Nutzungen wie Überfahrungen im Schutzbereich sind mit der GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft abzustimmen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im weiteren Schutzbereich des § 9 Abs.2 FStrG der Bundesautobahn A113. Bauvorhaben im Bereich von 40 bis 100m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn, bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung (§9 Abs.5 FStrG).

## Anhang 2

### Pflanzliste für den Bebauungsplan XV-68b-1

Nahrungspflanzen für Bienen, Tagfalter, Wespen und andere Insekten (x)

#### 1) Bäume, großkronig

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	
<i>Carpinus betulus</i>	gemeine Hainbuche	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	x
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	x
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	x
<i>Pinus Sylvestres</i>	Gemeine Kiefer	x
<i>Salix in Sorten</i>	Weiden in Sorten	x

#### 2) Bäume, kleinkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	
<i>Quercus fastigiata</i>	Säuleneiche	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel	
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	x

#### 3) Großsträucher

<i>Carpinus betulus</i>	gemeine Hainbuche	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus in Sorten</i>	Weißdorn	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	x
<i>Viburnum in Sorten</i>	Schneeball	

#### 4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	x
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	x
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Sarothamnus scop.</i>	Besenginster	

<i>Vinca minor</i>	kleines Immergrün, kriechend	
<i>Salix in Sorten</i>	Weiden	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	x

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein, Selbstklimmer Veitchii`	
------------------------------------	--------------------------------------	--

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe	
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Wald-Geißblatt	x
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein	

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

Blütenstauden

<i>Alyssum saxatile</i>	Felsensteinkraut	
<i>Armeria elongata</i>	gemeine Grasnelke	
<i>Cerastium filziges</i>	Hornkraut	
<i>Dianthus carthus.</i>	Karthäuser Nelke	
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke	
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf	
<i>Erodium cicutarium</i>	gemeiner Reiherschnabel	x
<i>Erophila verna</i>	Hungerblümchen	
<i>Pehorhagia prolifera</i>	Nelkenköpfchen	
<i>Potentilla in Sorten</i>	Fingerkraut	x
<i>Sedum in Sorten</i>	Mauerpfeffer u.a.	x
<i>Veronica prostata</i>	liegender Ehrenpreis	
<i>Helianthemum nummularium subsp. obscurum</i> <i>Ovalblättriges</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen	x
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sandstrohblume	x
<i>Dianthus arenaria</i>	Sandnelke	
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel	
<i>Festuca trachyphylla</i>	Raublattschwingel	
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer	
<i>Comynephorus canescens</i>	Silbergras	
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen	x

Zusätzlich sollte Totholz in Form von Baumstämmen, Ästen und/oder Wurzelstöcken sowie Anhügelungen aus lehmhaltigem Sandboden, wo es statisch möglich ist, für weitere Entwicklungshabitate für Bienen, Wespen und Tagfalter ergänzt werden.

#### Kräuter

<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille	
<i>Thymus pulegioides</i>	gemeiner Thymian	x
<i>Origanum vulgare</i>	Origanum	x

#### Gräser

<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel	
<i>Poa compressa</i>	Platthalm-Rispengras	
<i>Carex in Sorten</i>	Segge	x

#### 8) Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsefähigkeit der Bepflanzung für die Versickerungsflächen gewährleistet werden soll, wird die Verwendung von Fertigrasen (z.B. Landschaftsrasen F3) empfohlen.

Ansonsten wird die Verwendung folgender Arten, ggf. als Fertigmischung, empfohlen:

#### Arten für Sickerrasen

*Festuca ovina duriuscula*  
*Festuca rubra rubra*  
*Festuca rubra communata*  
*Lolium perenne*  
*Poa compressa*  
*Agrostis capillaris*  
*Poa nemoralis*  
*Poa pratensis*

## Anlage B

### **Bebauungsplanverfahren XV-68b-1 (Gemeinschaftsschule)**

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der Bebauungsplan XV-68b setzte im Jahr 2003 eine 2,3 ha große öffentliche Grünfläche und eine 3,5 ha große Fläche für ein Thermalbad fest. Die Ansiedlung eines Thermalbades wurde 2014 aufgrund von mangelndem Investoreninteresse aufgegeben. Die nunmehr zur Verfügung stehende Fläche wurde für die Ansiedlung einer Gemeinschaftsschule im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive im Bebauungsplan XV-68b-1 mit der Zweckbestimmung -Schule- planungsrechtlich gesichert.

Die Nachbarschaft zu festgesetzten Gewerbeflächen, die Lärmemissionen der Hermann-Dorner-Allee, dem Eisenhutweg und von der A 113 erfordern einen lärmrobusten Städtebau.

Des Weiteren wurden geschützter Trockenrasen und die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB durchgeführt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche -Schule- festgesetzt. Das Baugebiet ist vollständig öffentlich erschlossen. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf fünf Geschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von 20% für Nebenanlagen. Grünordnerische Festsetzungen treffen Regelungen zur Dachbegrünung, der Anzahl und dem Stammumfang von zu pflanzenden Bäumen und zur Vertikalbegrünung von Fassaden. Weiterhin gibt es Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers, der Verwendung von Energieträgern und zum wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen.

Eine weitere textliche Festsetzung regelt Belange des Lärmschutzes bezüglich festgesetzter Gewerbegebiete in der Nachbarschaft und den Emissionen durch den Verkehr auf der Hermann-Dorner-Allee, dem Eisenhutweg und von der A 113.

Die Eingriffe in den vorhandenen Trockenrasen von 2077 qm werden am Britzer Zweigkanal vollständig ausgeglichen.

Die Belange des Artenschutzes - für nunmehr 2 Paare geschützte Vogelarten werden im Landschaftspark Johannisthal berücksichtigt.

Die vorhandenen Baumhöhlen, die als potentielle Fledermausquartiere und als Nistplätze für Baumbrüter zu betrachten sind, werden im Ostteil des Landschaftsparks jeweils im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Eine gesichtete, aber nicht nachgewiesene Mückenfledermaus, die vermutlich dem Pappelbestand zugeordnet werden kann, wird bei Bedarf im Verhältnis 1:4 ebenfalls ausgeglichen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs.7 Nr.5 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG Abs.1 wurde von der Unteren Naturschutzbehörde Treptow-Köpenick am 13.07.2020 per E- mail in Aussicht gestellt. Eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Bezirksamt Treptow- Köpenick, die die jeweiligen Maßnahmen beschreibt und regelt, soll in Kürze (Ende August 2021) unterzeichnet werden.

Entsprechend des geprüften Bedarfsprogramms von 2019 ist der Standort für den Bau einer Gemeinschaftsschule mit 3 Zügen Grundstufe, 6 Zügen Sekundarstufe I und 4 Zügen Sekundarstufe

II einschließlich einer 6-teiligen Sporthalle vorgesehen. Auf dem künftigen Gelände der Gemeinschaftsschule wird auch Vereinssport stattfinden. Der Schulneubau, der von der HOWOGE verantwortet wird, soll im Schuljahr 2026 in Betrieb genommen werden.

Für einen sicheren Schulweg wird eine Planung beauftragt und bis zur Inbetriebnahme der Schule realisiert.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs.2 BauGB gingen 19 Stellungnahmen ein. Davon waren 3 Stellungnahmen von betroffenen Bürgern und des BLN sowie 15 Stellungnahmen von Trägern und Behörden öffentlicher Belange.

Die Hauptthemen der Stellungnahmen waren:

#### Verkehr

Die genannten Belange des Hol- und Bringeverkehrs, die Flächenverfügbarkeit des öffentlichen Straßenlandes und dessen Aufteilung für einen sicheren Schulweg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Rahmen einer Realisierungsplanung berücksichtigt und bis zur Eröffnung der Schule umgesetzt.

Die verbesserte Anbindung an den ÖPNV, Taktung der Busse im Eisenhutweg wie eine umsteigefreie Anbindung an den S- Bahnhof Adlershof wurden gefordert. Diese Forderungen werden im städtischen Kontext mit dem Entwicklungsbereich und im Rahmen eines vom Standortbetreiber beauftragten Mobilitätskonzeptes weiterverfolgt. Des Weiteren mussten Vorbehalte gegenüber einer Behinderung des Verkehrs durch künftige Tempo 30 Zonen im Erschließungsbereich der Gemeinschaftsschule und fehlender KFZ-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ausgeräumt werden.

#### Maß der Nutzung

Nachfragen zur zulässigen Grundfläche und deren funktionelle fiktive Aufteilung in Haupt- und Nebenanlagen sollte die Spielräume des Bebauungsplans ausloten, um für das spätere Genehmigungsverfahren Sicherheit zu haben.

#### Umweltbericht

Der Umweltbericht beinhaltet zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf der Basis des abgestimmten Bebauungsplanentwurfs.

Er fußt u.a. auf den Ergebnissen der Erhebungen geschützter Biotope und Bäume, der Fauna und der Eingriffsbewertung. Ergänzende Erhebungen zu vermuteten Fledermausvorkommen in Baumhöhlen wurden im Frühjahr 2018 vorgenommen.

Darüber hinaus fanden die Fachgutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange, zu Lärmimmissionen sowie die Berechnungen zur Muldenversickerung sowie ein Fachgutachten zur Beurteilung der Luftbelastungen Berücksichtigung.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Gliederung der Anlage 1 zum Baugesetzbuch sowie der Mustergliederung zur Begründung von Bebauungsplänen in Berlin.

Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XV-68b, aus dem der Bebauungsplan XV-68b-1 durch Teilung hervorging, vor der BauGB-Novelle aus dem Jahr 2017 erfolgte, orientieren sich die

Inhalte der Umweltprüfung sowie die Gliederung des Berichtes an der BauGB-Fassung vor der Novelle 2017. Gleiches gilt für die Grundlage zur Bewertung von Eingriffen. Auch hier kommt das Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin („Auhagen-Methode“) mit dem Stand 2013 zur Anwendung.

Die BLN hatte die Inhalte der Gutachten für den Umweltbericht angezweifelt und die Untersuchungsmethoden in Frage gestellt. Diese Vorbehalte konnten ausgeräumt werden.

Die Abstimmungen bezüglich des Artenschutzes (FFH) und geschützter Biotope dauerten etwa ein Jahr. Die Koordination der Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde von Treptow-Köpenick mit denen der Obersten Naturschutzbehörde der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima und die Klärung der jeweiligen Zuständigkeiten waren sehr zeitintensiv. Letztendlich mündeten diese Abstimmungen in die o. a. Verwaltungsvereinbarung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB hatte außer redaktionellen Korrekturen keine Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

Berlin, den 17. August 2021

S e b a s t i a n S c h e e l

.....

Senator für Stadtentwicklung und Wohnen



**Textliche Festsetzungen**

- Die folgende Grundfläche darf durch die Grundstücksgrenze, die Grenzen und Statikflächen mit zwei Zufahrten und Nebenwegen im Sinne des § 14 der Bauordnung -Verordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die die Grundstücke gegliedert werden. Die zu 20 vom Hundert überstreichenden Bereiche sind:
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stütz- und Stütz-Grundflächen (Stütz- und Stützflächen) im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) anzusetzen.
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind für das städtische Niederspannungs-Verkehrsnetzwerk anzusetzen, sofern wesentliche Bereiche dem nicht entgegenstehen. Die Verkehrsanlagen sind zu begründen.
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Belichtung von Wegen mit in- und durchlaufenden Anlagen herzustellen. Auch Wasser- und Luft-Druckleitungen, soweit sie wesentliche Belichtungen wie Betriebswasser-, Abwasser-, Abgasleitungen und Belichtungen sind, sind zulässig.
- Ebenmäßige Stützflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu ersetzen. Die Stützflächen sind mit einem Mindest-Stützmaß von 10,00 m zu pflanzen und zu gestalten.
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Durchläufe mit einer Neigung von 1:100 zu pflanzen und zu gestalten. Die Durchläufe sind mit einem Mindest-Stützmaß von 10,00 m zu pflanzen und zu gestalten. Die Durchläufe sind mit einem Mindest-Stützmaß von 10,00 m zu pflanzen und zu gestalten.
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäumchen im ersten Mittel-Stützmaß von 10,00 m zu pflanzen und zu gestalten. Die Laubbäumchen sind zu pflanzen und zu gestalten. Die Laubbäumchen sind zu pflanzen und zu gestalten.
- Bei Gebäuden sind 30 vom Hundert der Außenwändeflächen mit Laubbäumen, -gehäusen oder -hängenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang -gehäusen.
- Im Geltungsbereich dieser Bauvorschriften ist für die Verwendung von Erdgas oder Heizöl die Verwendung anderer Brennstoffe im Bereich der Gebäude, die nicht für die Verwendung von Erdgas oder Heizöl vorgesehen sind, zu untersagen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist im Bereich der Gebäude, die nicht für die Verwendung von Erdgas oder Heizöl vorgesehen sind, zu untersagen.
- Zum Schutz vor Verdunstern müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzung -änderung von baulichen Anlagen die Außenwände auf der Fläche für den Gemeinbedarf mindestens folgende Schutzmaßnahmen (s. F. 100) aufweisen:
  - 40 cm hohe in Balkenarmen und ähnlichen Räumen
  - 40 cm hohe in Balkenarmen und ähnlichen Räumen
  - 40 cm hohe in Balkenarmen und ähnlichen Räumen
- Im Geltungsbereich dieser Bauvorschriften sollen alle baulichen Festsetzungen und Festsetzungen im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) im Bereich der Grundstücke beachtet werden. Im Bereich der Grundstücke sind die Festsetzungen im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) zu beachten.

**Hinweise**

- Bei Anwendung der vertikalen Festsetzungen Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 sind die Festsetzungen im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) zu beachten.
- Im Falle der nicht überbauten Grundstücksfläche auf den Flächen des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) sind die Festsetzungen im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) zu beachten. Die Festsetzungen im Sinne des § 14 der Bauordnung (Bauordnung) sind zu beachten.
- Die Geltungsbereich dieser Bauvorschriften liegt innerhalb im weiteren Schutzbereich des § 19 Abs. 2 Flur der Bauordnung A 113. Die Geltungsbereich dieser Bauvorschriften liegt innerhalb im weiteren Schutzbereich des § 19 Abs. 2 Flur der Bauordnung A 113. Die Geltungsbereich dieser Bauvorschriften liegt innerhalb im weiteren Schutzbereich des § 19 Abs. 2 Flur der Bauordnung A 113.

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs "Berth-Johannisthal/Adlerstorf" zwischen dem Landschloßpark-Johannisthal, dem Eisenweg und der Hermann-Dörner-Allee im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal

**Zweckbestimmung**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

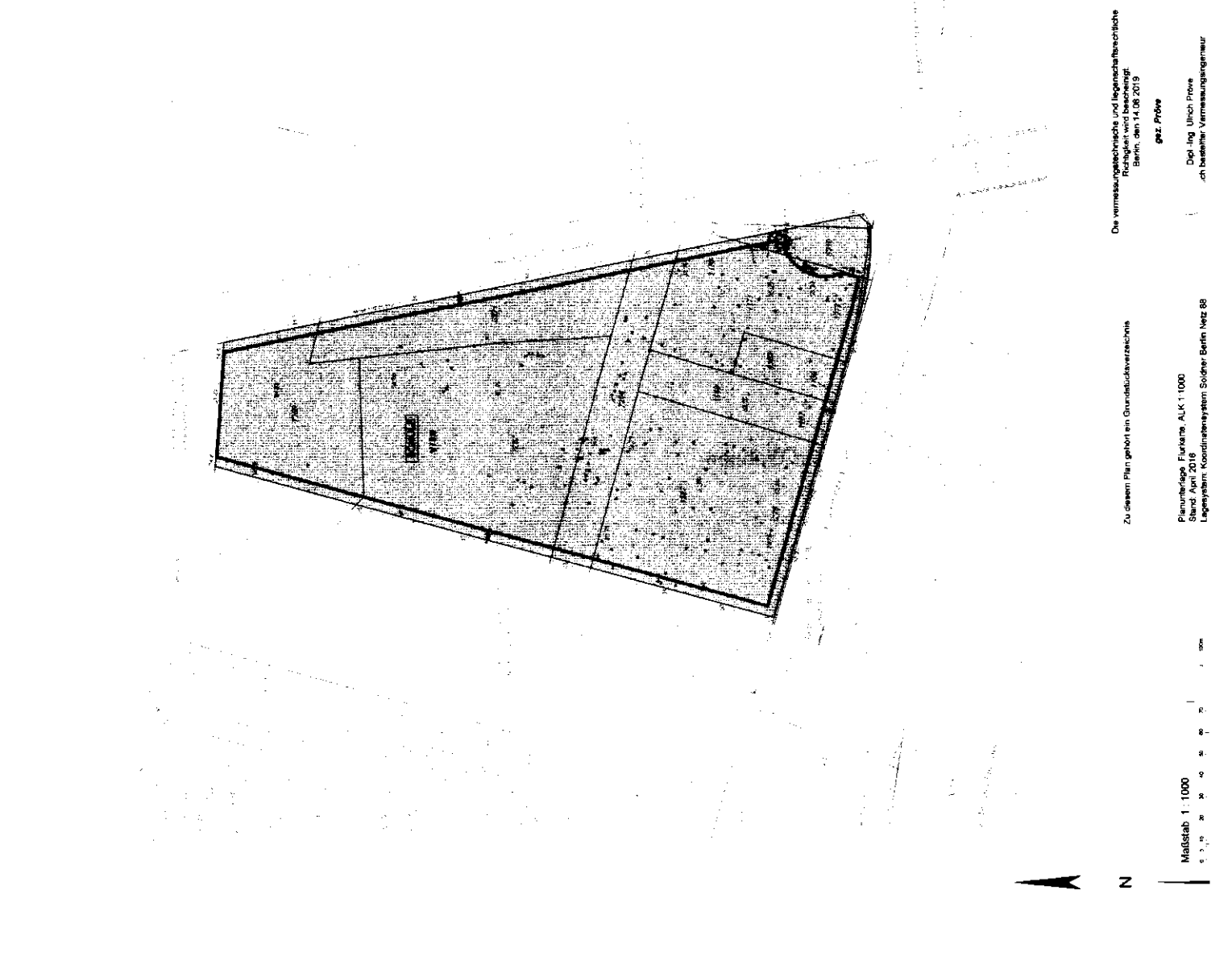
Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Art der Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
...	...	...	...



**Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**  
für die Abteilung IV

gepl. S. Oberwiese

Berlin, den 17.08.2017

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
(Senatsrat im Vorwort)

gepl. Lars Lohse

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Bearbeitung der Angelegenheiten im Bereich der Stadtentwicklung und Wohnen zuständig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist für die Bearbeitung der Angelegenheiten im Bereich der Stadtentwicklung und Wohnen zuständig.

Die vermessungstechnische und legenschaftsrechtliche Rechtfertigung wird beauftragt.  
Berlin, den 14.08.2019

gez. Proße

Planmaßstab: Flurkarte, A/LK 1:1000  
Grundmaßstab: 1:500  
Legensystem: Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

Maßstab 1 : 1000  
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

N