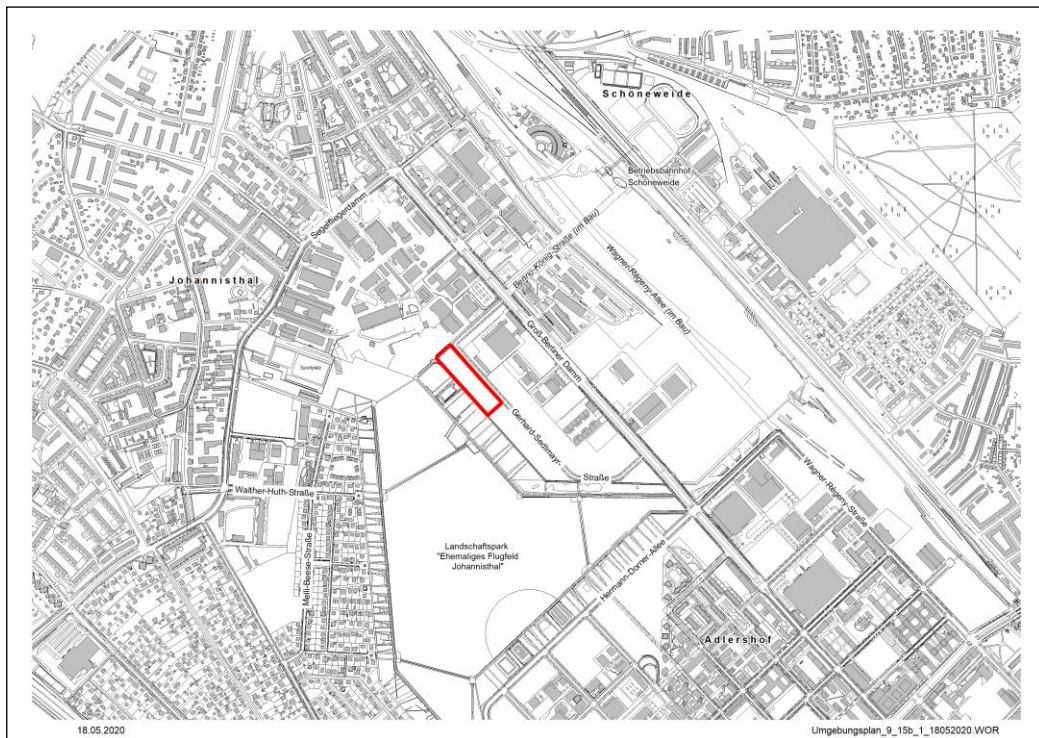


Begründung zum Entwurf des **Bebauungsplans 9-15b-1** **„Grundschule am Landschaftspark“**

für eine Teilfläche des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ mit den Flurstücken 7889, 6340, 7896 (teilweise) und 7901 (teilweise) der Gemarkung Kanne, Flur 2 südwestlich der Gerhard-Sedlmayr-Straße im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Johannisthal



Stand: Mai 2020

Frühzeitige Beteiligung der Bürger
sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Inhaltsverzeichnis

I	<u>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	4
I.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
I.2.	Beschreibung des Plangebiets	6
I.2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	6
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	8
I.2.4	Geltendes Planungsrecht	9
I.2.5	Verkehrerschließung	9
I.2.6	Technische Infrastruktur	10
I.2.7	Denkmalschutz	12
I.2.8	Trinkwasserschutzzone	12
I.2.9	Altlasten, Kampfmittel	12
I.3.	Planerische Ausgangssituation	13
I.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13
I.3.2	Flächennutzungsplan	14
I.3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	14
I.3.4	Stadtentwicklungsplanungen	15
I.3.6	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	18
I.3.7	Bezirkliche Planungen	20
I.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	21
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
I.4.1	Standortuntersuchung	22
I.4.2	Grundlagen für die Schulplanung	23
II	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	24
II.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	24
II.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	24
II.3	Begründung der Festsetzungen	25
II.3.1	Art der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche	25
II.3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
II.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	30
II.3.4	Verkehrsflächen	31
II.3.5	Stellplätze	32
II.3.6	Immissionsschutz	32
II.3.7	Grünordnerische Festsetzungen	34
II.3.8	Entwässerung	38
II.3.9	Sonstige Festsetzungen	40
II.3.10	Nachrichtliche Übernahmen	40
II.3.11	Hinweise	40
II.4	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	40

III	Auswirkungen der Planung	46
III.1	Auswirkung auf die Umwelt	46
III.1.1	Schutzgüter Arten und Biotope	46
III.1.2	Schutzgut Tiere, Artenschutz	48
III.1.3	Schutzgüter Boden/Fläche	50
III.1.4	Schutzgüter Wasser, Klima	51
III.1.5	Schutzgüter Kultur und Sachgüter sowie Landschaftsbild / Erholung	52
III.1.6	Schutzgut Mensch	52
III.1.7	Eingriff / Ausgleich	53
III.2	Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	55
III.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	55
III.4	Auswirkungen auf den Verkehr	55
III.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	56
IV	Verfahren	57
IV.1	Aufstellungsbeschluss	57
IV.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	57
IV.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	57
IV.4	Behördenbeteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB	57
V	Rechtsgrundlagen	58
	Anlage: Pflanzliste	59

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1 ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“, deren Anfänge bis in die 1990er Jahre zurückreichen. Der Senat von Berlin hatte den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ einschließlich zweier Anpassungsgebiete am 7. Dezember 1994 (GVBl. S.499) gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Der Entwicklungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Festsetzung 420 ha. Er hatte bis 1990 eine besondere städtebauliche Bedeutung als Wissenschafts- und Medienstandort (u.a. Sitz des Fernsehens und der Akademie der Wissenschaften der DDR). Vor diesem Hintergrund wurde eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf der Grundlage der §§ 165 bis 171 mit dem Ziel eingeleitet, den Bereich als Standort für Wissenschaft, Medien und Technologie zu erhalten und zu profilieren sowie in eine vielfältige, durchmischte Stadtlandschaft einzubinden. Gemäß § 166 BauGB sind für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich Bebauungspläne aufzustellen.

Am 1. Juli 2003 hat der Berliner Senat eine Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ und die damit verbundene Änderung der städtebaulichen Ziele zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsteuerung erfolgte vor dem Hintergrund der seinerzeit bestehenden Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt. Sie beinhaltete unter anderem, die Entwicklung auf die Kernflächen zu konzentrieren. Mit der Verordnung vom 21. März 2006 (GVBl. S. 293) wurde der städtebauliche Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ für eine Teilfläche von 141 ha aufgehoben.

Im Rahmen der Umsetzung der veränderten städtebaulichen Ziele für die verbliebenen Teile des Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 5. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-15 für ein rund 36 ha großes, u.a. das ehemalige Werksgelände für Flugzeugbau (LVG) umfassendes Areal - beschlossen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgte aufgrund des deutlich voneinander abweichenden Planungsstands für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans 9-15 mit Senatsbeschluss vom 18.01.2011 die Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungspläne 9-15a (nördlicher Teil) und 9-15b (südlicher Teil). Die Planinhalte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b waren hinreichend konkretisiert, so dass dieses Verfahren im Jahr 2016 abgeschlossen werden konnte. Der Bebauungsplan 9-15b wurde am 15.11.2016 festgesetzt. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen, zudem setzt er die öffentliche Verkehrsfläche der Gerhard-Sedlmayr-Straße fest.

Für den Bebauungsplan 9-15a stand hingegen noch eine grundlegende Klärung der planerischen Rahmenbedingungen (u. a. Denkmalschutz) sowie eine

etwaige Änderung der Planungsziele aus. Nach Wiederaufnahme der Planungen befindet sich der Bebauungsplanentwurf 9-15a derzeit in der Erarbeitung. In diesem Bebauungsplan soll neben der Ausweisung von Gewerbegebieten im nördlichen Teil der südliche Teil des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Vorgesehen ist nach derzeitigem Stand die Errichtung von rd. 1.800 Wohneinheiten. Darüber hinaus ist auch zur Deckung des in Folge der Planung entstehenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Dort soll insbesondere eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

Seitens der Senatsverwaltung für Jugend, Bildung und Familie und seitens des Bezirks Treptow-Köpenick als Schulträger wurde im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan 9-15a darauf hingewiesen, dass als Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung die Schaffung zusätzlicher Grundschulkapazitäten zwingend erforderlich ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ein aus dem Wohnungsneubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a sowie aus der positiven Bevölkerungsentwicklung resultierender zusätzlicher Bedarf von rd. 200 Grundschulplätzen bzw. 1,5 Zügen (Ermittlung analog zu den Richtwerten des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“) in der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2) benannt. Mit dem Monitoring-Verfahren 2019 wurde für die Region (2) mittel- und langfristig sogar ein Versorgungsdefizit von bis zu 5 Zügen prognostiziert. Die vorhandenen Grundschulstandorte im Schuleinzugsbereich Johannisthal/Adlershof verfügen über keine freien Kapazitäten mehr. Auch die vorgesehenen kapazitätserweiternden Maßnahmen in angrenzenden Grundschulplanungsregionen sind in ihrer Gesamtheit für einen Ausgleich des Defizites allein nicht ausreichend.

So ist etwa die geplante Gemeinschaftsschule am Eisenhutweg (Bebauungsplan XV-68b-1) für andere Wohnbauvorhaben verplant und kann keine weiteren Kapazitäten bereitstellen.

Da innerhalb der der Grundschulplanungsregion Johannisthal (2) - das Entwicklungsgebiet nicht miteinbezogen - weder Flächen für einen Schulneubau noch für die Erweiterung bestehender Standorte zur Verfügung standen, wurde geprüft, ob eine zusätzliche Grundschule innerhalb oder in direkter Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15a errichtet werden könnte. Im Ergebnis einer Standortuntersuchung soll ein neuer Grundschulstandort in einer an den Landschaftspark angrenzenden nordwestlichen Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15b gesichert werden. Dieser liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a geplanten Wohnquartier.

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 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 17. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-15b-1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. März 2020 im Amtsblatt für Berlin bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan 9-15b-1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarkeit von Flächen und stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Die geplante Grundschule unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten.
- Bei dieser Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

I.2. Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1 liegt im westlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick von Berlin, etwa 4,5 km südwestlich der Altstadt Köpenick, 1,5 km südöstlich des Stadtteilzentrums „Zentrum Schöneweide“ und ca. 2,5 km westlich des Ortsteilzentrums „Dörpfeldstraße“. Etwa 1 km nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das Nahversorgungszentrum „Johannisthal“, knapp 2 km südöstlich des Gebiets liegt das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“.

Das Areal ist Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal / Adlershof „und grenzt an ein in der Entstehung befindliches Gewerbequartier am nordöstlichen Rand des weitläufigen Landschaftsparks Johannisthal, der auf Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes Johannisthal entstanden ist.

Bis zur Wiedervereinigung wurde die Fläche des Geltungsbereichs – wie große Bereiche der angrenzenden Flächen auch – in Teilen von der Nationalen Volkarmee (NVA) sowie vom DDR-Kombinat Autotrans genutzt. Hier waren die Lastkraftwagen des staatlichen Fernhandels abgestellt und gewartet. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal / Adlershof“ erfolgte bereits eine städtebauliche Neuordnung und teilweise Bebauung der umliegenden Flächen

sowie eine Qualifizierung des öffentlichen Straßennetzes, u.a. durch den Aus- und Neubau des Groß-Berliner Damms sowie den Neubau der Gerhard-Sedlmayr-Straße.

Derzeit werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a für die nordwestlich angrenzenden Flächen die planerischen Voraussetzungen für die Schaffung von rd. 1.800 Wohneinheiten, und einer Gemeinbedarfsfläche sowie die Reaktivierung der vorhandenen Gewerbegebiete geschaffen.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1 umfasst die in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Berlin-Johannisthal/Adlershof“ liegenden Flurstücke 7889 (vollständig), 6340 (vollständig), 7901 (teilweise) und 7896 (teilweise) aus der Flur 2. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.

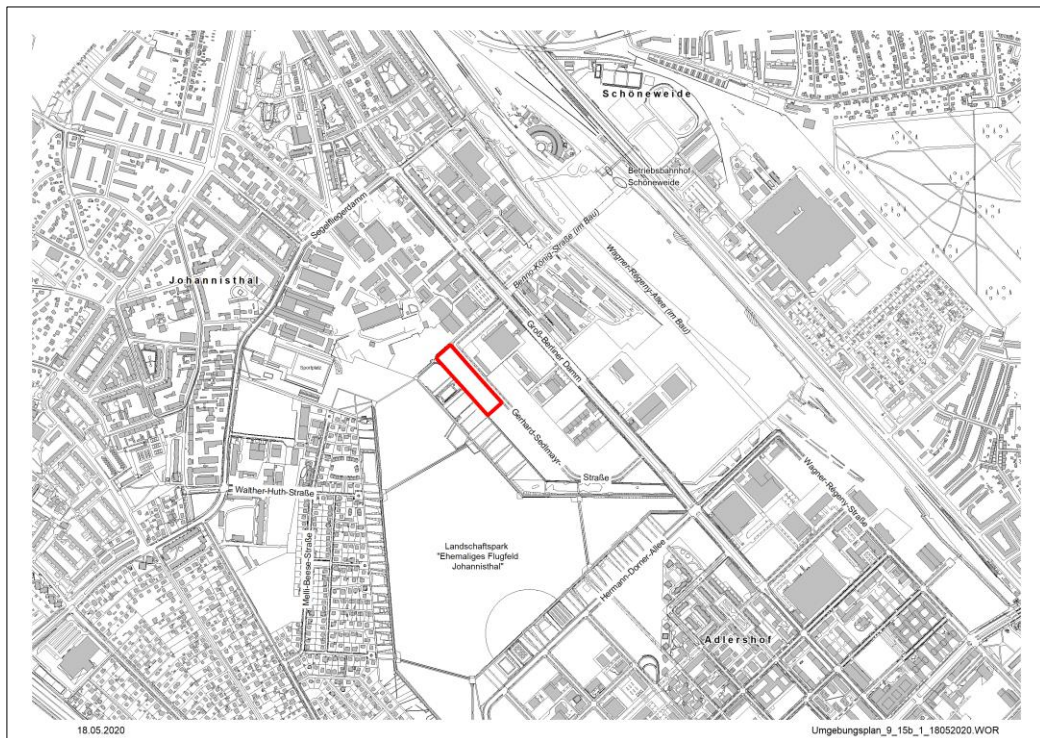


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-15b-1

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Landschaftsparks Johannisthal im Ortsteil Johannisthal, Bezirk Treptow-Köpenick, und wird durch die Gerhard-Sedlmayr-Straße im Nordosten, den im Bebauungsplan 9-15b festgesetzten Fuß- und Radweg zwischen Gerhard-Sedlmayr-Straße und Landschaftspark im Nordwesten sowie die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans XV-68a für den Landschaftspark Johannisthal im Südwesten begrenzt. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an ein Gewerbegebiet, das im Rahmen des Bebauungsplanes 9-15b festgesetzt worden ist.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum des Landes Berlin.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet liegt am Rande eines Siedlungsgebiets, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Das zwischen dem Landschaftspark und der Gerhard-Sedlmayr-Straße gelegene und im Bebauungsplan 9-15b festgesetzte Gewerbegebiet GE 2, das in Teilen durch den Bebauungsbauplan 9-15b-1 überplant werden soll, ist seitens des Entwicklungsträgers bisher nicht der Vermarktung zugeführt worden und ist derzeit ungenutzt.

Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein Fuß- und Radweg, der die Gerhard-Sedlmayr-Straße mit dem südwestlich an das Plangebiet grenzenden Landschaftspark verbindet. Unmittelbar nordwestlich dieses Radwegs befinden sich Gewerbeflächen, die nur noch zu kleinen Teilen genutzt werden und überwiegend von teilweise ruinösen Gebäuden und Spontanvegetation geprägt sind.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Gerhard-Sedlmayr-Straße. Die nordöstlich dieser Straße gelegenen Flächen sind im Bebauungsplan 9-15b als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, jedoch mit einer Ausnahme noch unbebaut. Nordöstlich an diesen unbebauten Geländestreifen grenzen gewerblich genutzte Grundstücke, die über den Groß-Berliner Damm erschlossen werden. Unter anderem befinden sich dort ein Ingenieurbauunternehmen, ein Elektrogroßhandel und ein Anbieter für Industrieanlagen. Auch hier weist die gewerbliche Bebauung noch Lücken auf.

Südwestlich des Geltungsbereichs beginnt der Landschaftspark Johannisthal/Adlershof, der sich über 68 ha erstreckt. Um den 26 Hektar großen Kernbereich des ehemaligen Flughafens Johannisthal, der seit 2003 als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen ist, reiht sich ein als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesener sogenannter „Aktivpark“ entlang der Ränder. Dieser ist in kleinere Teilflächen gegliedert, die als „Kammern“ bezeichnet werden¹ und zwischen 1.500 und 3.000 Quadratmeter groß sind. In den Aktivkammern finden unterschiedliche Sport- und Freizeiteinrichtungen wie eine Rollbahn für Skater, eine Dirt-Bike-Bahn oder ein Bolzplatz. Entsprechende Kammern befinden sich auch entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereichs, u.a. wurden dort Sportflächen, aber auch naturnahe Grünflächen angelegt.

Die südöstliche Geltungsbereichsgrenze ist in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar, da sie entsprechend dem für den Grundschulstandort notwendigen Flächenbedarf ermittelt wurde. Sie verläuft in einem Abstand von knapp 240 m parallel zu dem Fuß- und Radweg, der die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze bildet.

¹ Quelle der Ausführungen zum Landschaftspark: Internetseite der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des festgesetzten B-Plans 9-15b einschließlich des Plangebiets wurde bereits für die angestrebte bauliche Entwicklung beräumt und weitgehend entsiegelt. Die Tiefenenttrümmerung, der Bunkerabbruch und die Bodensanierung wurden im Jahr 2013 abgeschlossen. Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen sind derzeit von trockenen Rasenflächen geprägt und gehölzfrei, es sind dort weder Bäume noch Sträucher vorhanden.

Die Geländehöhe liegt für den größten Teil des Geltungsbereichs nahezu konstant zwischen 34,0 m und 34,6 m über NHN.

I.2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b (festgesetzt am 15.11.2016, bekanntgemacht am 16.12.2016) und umfasst einen nordwestlichen Teilbereich dieses Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan 9-15b trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Das Nutzungsmaß wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 20% überschritten werden darf, sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 definiert. Die Gebäudehöhe wird auf 16 m über Gehweghöhe begrenzt.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen: Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zum Landschaftspark ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Sie hat eine Breite von 6 Metern, dort sind in einem Abstand von 2 Metern parallel zur Geltungsbereichsgrenze großkronige Laubbäume als Baumreihe mit einem Achsabstand von 10 Metern zu pflanzen. Festgesetzt sind außerdem das Anpflanzen von einem Laubbaum für je 500 m² angefangene Grundstücksfläche und die Begrünung von Stellplatzflächen (ein Baum je vier Stellplätze), zudem sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° zu begrünen.

Für das Gewerbegebiet gilt eine Lärmkontingentierung, zudem ist festgesetzt, dass für das anfallende Niederschlagswasser Versickerungsflächen anzulegen sind. Das Niederschlagswasser ist zu versickern und die Versickerungsflächen sind zu begrünen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

I.2.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Gerhard-Sedlmayr-Straße, die unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft. Bei dieser handelt es sich um eine 16,5 m breite Gewerbestraße, die für LKW-Begegnungsverkehr ausgelegt ist. Die Straße verfügt im Bereich des Plangebiets über je 2,75 m breite Gehwege. Ein überbreiter Radweg befindet sich nur auf der nördlichen Seite im Abschnitt zwischen dem Groß-Berliner Damm und der Gerhard-Sedlmayr-Straße. Über einen - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten -

Fuß- und der Radweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze besteht eine direkte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom nördlichen Abschnitt der Gerhard-Sedlmayr-Straße zum Landschaftspark.

Die Verkehrsprognose 2030 prognostiziert für die bisher kaum genutzte Gerhard-Sedlmayr-Straße ein Verkehrsaufkommen von 2.100 Kfz / 24 h und 115 Lkw / 24h. Diese Zahlen gehen noch von einer rein gewerblichen Entwicklung der angrenzenden Flächen aus. Mit einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeitenden Verkehrsuntersuchung sollen diese Zahlen aktualisiert werden.

In dem südwestlich an den Geltungsbereich anschließenden Landschaftspark verlaufen beidseitig der Aktivkammern rd. 2,5 bzw. 3 m breite Geh- und Radwege. Die Wege sind Teil der Grünanlage und nachts nicht beleuchtet.

Die nächstgelegene übergeordnete Straßenverbindung ist der rd. 180 m parallel zur Gerhard-Sedlmayr-Straße verlaufende Groß-Berliner Damm.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt zur Zeit über die Buslinie 163 (Bhf. Schöneweide - Flughafen Schönefeld). Eine deutliche Verbesserung wird die ab 2021 im Verlauf des Groß-Berliner Damms verkehrende Straßenbahn-Neubaustrecke „Karl-Ziegler-Straße – Bahnhof Schöneweide (Adlershof II)“ schaffen, die das Gebiet u.a. an die S-Bahnhalte Adlershof und Schöneweide anbinden wird. Nächstgelegene Haltestelle für die künftige Schule ist die unmittelbar südöstlich der nördlichen Einmündung der Gerhard-Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm geplante Straßenbahnhaltestelle „Groß-Berliner Damm Mitte“.

Die S-Bahn leistet die übergeordnete Erschließungsfunktion. Der hinsichtlich seiner Erreichbarkeit nächst gelegene S-Bahnhof ist derzeit der Bahnhof Schöneweide. Dort verkehren neben mehreren S-Bahnlinien auch zwei Regionalbahnlinien, allerdings ist der Bahnhof rund 1,7 km vom Plangebiet entfernt und liegt damit nicht mehr im fußläufigen Einzugsbereich. Eine deutliche Verbesserung der Anbindung an das S-Bahn-Netz soll die vorgesehene Öffnung des S-Bahnhofs „Betriebsbahnhof Schöneweide“ nach Südwesten bewirken. Über die derzeit in Bau befindliche Benno-König-Straße reduziert sich die Entfernung zur S-Bahn dadurch auf rd. 800 m.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Eine Trinkwasserleitung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) liegt in der Gerhard-Sedlmayr-Straße. Sie verläuft unter dem Gehweg an der Westseite. Das Bebauungsplangebiet kann über die diese Leitung mit Trinkwasser versorgt werden.

Schmutzwasser

In der Gerhard-Sedlmayr-Straße sind Schmutzwasserkanäle der BWB vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann über diese Leitungen abgeführt

werden, die abschließende Behandlung des Schmutzwassers erfolgt in der Großkläranlage Waßmannsdorf.

Regenwasser

In der Gerhard-Sedlmayr-Straße sind öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden. Diese Kanäle stehen jedoch aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung des öffentlichen Straßenraums zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund soll das im Plangebiet 9-15b-1 anfallende Regenwasser, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, innerhalb des Plangebiets versickert werden. Es besteht die Schwierigkeit, dass aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet ein relativ geringer Abstand zu dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) besteht. Ein Fachgutachten Regenentwässerung, das die Möglichkeit der örtlichen Versickerung überprüft und ggf. technische Lösungen hierfür vorschlägt, wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet. Weitere Aussagen sind Kap. II.3.8 zu entnehmen.

Fernwärme

Das Plangebiet kann durch die Heizkraftwerke Adlershof und Schöneweide mit Fernwärme versorgt werden. Die Anbindung erfolgt über eine Leitungstrasse im nördlichen Abschnitt der Gerhard-Sedlmayr-Straße. Diese Leitung bindet an eine Haupttrasse an, die im Zuge des Groß-Berliner Damms verläuft.

Elektrizität

Das Plangebiet liegt im Bereich des Umspannwerks Laufener Straße (110/6-kV), das sich nördlich des Gebiets befindet. Von dort kann die zukünftige Grundschule versorgt werden

Gas

Gasleitungen liegen im öffentlichen Straßenland der Gerhard-Sedlmayr-Straße. Diese können bei Bedarf aktiviert werden.

Telekommunikation, Richtfunk

Leitungen für die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen liegen in der Gerhard-Sedlmayr-Straße. Die Telekommunikationsversorgung innerhalb des Plangebiets wird neu hergestellt.

Im Bereich des Plangebiets sind Richtfunkstrecken in Betrieb. Bei Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m über Geländehöhe werden Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt.

I.2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung existieren keine Denkmalobjekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

I.2.8 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBl S. 522), geändert durch Verordnung vom 6. April 2009 (GVBl S. 168) in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal sind zu beachten.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) regelt zusätzlich Aspekte der Niederschlagswasserversickerung und ist zu beachten. Insbesondere ist darin geregelt, dass für das schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser innerhalb der weiteren Schutzzone III B unter bestimmten, in der Verordnung definierten Voraussetzungen keine Erlaubnis erforderlich ist.

Die Vorschriften der Schutzzone III B stehen der geplanten Schulnutzung nicht entgegen.

I.2.9 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Der Geltungsbereich des Plangebiets 9-15b ist als Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Die erfassten Altlastenflächen sind unter den Altlastenverdachtsflächennummern 7538 (teilweise), 7539 und 7540 geführt. Teile der Flächen 7538 und 7540 betreffen auch das Plangebiet 9-15b-1.

Die Altlastenverdachtsflächennummer 7538 bezeichnet das Grundstück Groß-Berliner Damm 82. Bis 1945 waren hier metallverarbeitende und rüstungsproduzierende Industriebetriebe angesiedelt. Zwischen 1945 und 1990 wurde das Grundstück durch die Nationale Volksarmee der DDR (NVA) als KFZ-, Munitions- und Technikpark genutzt.

Unter der Altlastenverdachtsflächennummer 7540 ist das Grundstück Groß-Berliner Damm 84, TUG GmbH, erfasst. Im Bereich einer ehemaligen Tankstelle wurden erhebliche Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in der ungesättigten und gesättigten Bodenzone bis in max. acht Meter Tiefe ermittelt. Die MKW-Belastungen betrafen auch das Grundwasser. Die Sanierung der Flächen ist abgeschlossen. Der Antrag auf Eintragung der Befreiung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen für den Geltungsbereich wird derzeit vorbereitet.

In den Jahren 2012 bis 2014 wurde die noch vorhandene Bausubstanz im Plangebiet beseitigt, um die Gerhard-Sedlmayr-Straße anlegen zu können. Dabei wurde das Grundstück tiefenenttrümmert. Nach dem Abbruch der Gebäude wurden Sohlproben aus dem anstehenden Baugrund (Auffüllung, Sand)

entnommen. Sofern über die Sohlproben keine Auffälligkeiten festgestellt wurden, wurde das Gebiet mit unbelastetem Boden (Z0-Material) verfüllt und ein Planum neu hergestellt. Die Verfüllung erfolgte bis ca. NHN+ 34,00/34,50 m. Nach Abschluss der Verfüllarbeiten wurde zur Reduzierung der Staubentwicklung eine Anspritzbegrünung (Grassaar) auf den Freiflächen aufgebracht.

Kampfmittel

Für den Bereich des Plangebiets liegt mit Datum vom 15.04.2014 eine munitionstechnische Freigabe vor. Darin wird bestätigt, dass die in einer beigefügten Anlage entsprechend markierte Fläche bis zu einer Tiefe von 6m sondiert wurde, kampfmitteltechnisch unbedenklich ist und freigegeben wird. Der Bereich, der in dieser Anlage markiert ist, umfasst unter anderem auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1.

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität zu. Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Der Geltungsbereich war in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt. Er ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme neu erschlossen und für eine Nachnutzung als Gewerbegebiet vorbereitet worden. Aufgrund des gestiegenen Bedarfs an Grundschulplätzen soll anstelle der bisher hier vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nunmehr ein Grundschulstandort entstehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dargestellten Gestaltungsraums Siedlung. Die Planung entspricht der Regelung des § 5 Abs. 1 und 2 des LEPro 2007.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR beinhaltet die für Berlin und Brandenburg geltenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Vorgaben zur Steuerung der Siedlungsentwicklung sind unter Pkt. 5 des LEP HR dargestellt. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz G 5.1 vorrangig unter Nutzung Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Diesem Grundsatz entspricht die Planung in besonderer Weise, weil sie auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche umgesetzt werden soll, die für eine Nachnutzung vorgesehen ist und bereits entsprechend vorbereitet wurde.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereichs ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig (Z. 5.6). Bestandteil der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist die Bereitstellung der dazugehörigen sozialen Infrastruktur, zu der insbesondere Grundschulen gehören.

Laut Grundsatz (G) 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Planung eines wohnortnahen Grundschulstandorts entspricht diesem Grundsatz.

Der Bebauungsplanentwurf 9-15b-1 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), stellt das Plangebiet, ebenso wie die östlich und südlich angrenzenden Flächen, als gewerbliche Baufläche dar. Die nördlich angrenzende Fläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a) ist teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der westlich angrenzende Landschaftspark Johannisthal/Adlershof ist bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt, nachrichtlich in den FNP übernommen ist der Status dieser Fläche als Landschaftsschutzgebiet sowie - betreffend den zentralen Bereich der Parkanlage - als Naturschutzgebiet.

Zur Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP vgl. Kap. II.2.

I.3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2016 (ABl. 24, S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.2013 (GVBl. S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und

Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption, die in die Planung eingestellt und entsprechend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist in der Programmkarte 3 des LaPro „Landschaftsbild“ als Bestandteil des „Städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen“ dargestellt. Dies ist eine großflächige Darstellung, die weitere Teile des Stadtgebiets außerhalb des S-Bahnringes einschließt. Der Landschaftspark wird als übergeordnetes Strukturelement „Prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche“ dargestellt.

Die Darstellung „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ wird in der Programmkarte 3 wie folgt konkretisiert (hier aufgeführt, soweit für das Plangebiet relevant):

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen

Der rechtswirksame Bebauungsplan 9-15-b trifft Festsetzungen zur Anlage eines Baumstreifens im Übergangsbereich zum Landschaftspark und zur Dachbegrünung. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan 9-15b-1 übernommen, um den hier genannten Zielen des Landschaftsprogramms zu entsprechen.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die aufgeführten Planwerke sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen, wenn sie vom Senat von Berlin beschlossen worden sind.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) wurde vom Senat von Berlin am 20.08.2019 beschlossen und ersetzt den StEP Wohnen 2025. Grund für die Neufassung ist die anhaltend starke Zunahme der Bevölkerung Berlins, die im Zeitraum von 2011 bis 2016 um rund 245.000 Menschen gewachsen ist und die auch weiterhin jährlich um die Größenordnung einer Mittelstadt zunimmt. Die reale Entwicklung hat damit die Wachstumsannahmen des StEP Wohnen 2025 deutlich übertroffen. Dies machte es unabdingbar, den StEP Wohnen an die neue Bevölkerungsdynamik anzupassen. Bis 2030 wird in Berlin die Errichtung von 194.000 neuen Wohnungen erforderlich. Im Rahmen des StEP 2030 werden Standorte für 14 neue Stadtquartiere definiert, zudem werden Potenziale zur Weiterentwicklung bestehender Siedlungen benannt und zahlreiche weitere Potenzialflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des im StEP Wohnen 2030 dargestellten neuen Stadtquartiers „Johannisthal/Adlershof“. Das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet 9-15a ist als Einzelvorhaben mit 1.000 Wohneinheiten und mehr erfasst, das mittelfristig zu realisieren ist. Die geplante Grundschule

dient insbesondere der Versorgung dieses Quartiers und trägt dadurch zur Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele des STEP Wohnen 2030 bei.

Der StEP Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) stellt in seinen aktualisierten Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2017“ und „Planung 2025“ den östlich des Plangebiets verlaufenden Groß-Berliner Damm als örtliche Straßenverbindung Stufe III dar. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße ist als reine Anliegerstraße kein Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Die Karte „Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) – Planung“ stellt die geplante Straßenbahnverlängerung im Zuge des Groß-Berliner Damms dar. Die Straßenbahntrasse aus Richtung S-Bahnhof Adlershof soll von ihrem derzeitigen Endpunkt an der Karl-Ziegler-Straße über den Groß-Berliner Damm bis zum Sterndamm bzw. zum Bahnhof Schöneweide verlängert werden. Die weiter östlich verlaufende S- und Regionalbahntrasse Berlin - Königs Wusterhausen - Cottbus (Görlitzer Bahn) bzw. Berlin - Flughafen Schönefeld wird bestandsgemäß dargestellt.

Die Karte „Radverkehrsnetz“ (Haupttrouten) trifft für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine Aussagen. Entlang des Groß-Berliner Damms verläuft eine Route des Berliner Ergänzungsnetzes.

Der StEP Verkehr wird derzeit durch den „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ aktualisiert.

Der StEP Wirtschaft 2030 (Senatsbeschluss vom 30.04.2019) sichert Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen und bereitet diese für eine Aktivierung und Entwicklung vor. Gemäß StEP Wirtschaft 2030 liegt das Plangebiet nordwestlich des Bereichs Adlershof, für den als räumliches Leitbild die Entwicklung von „Zukunftsorten“ zur Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft definiert ist. Das Gebiet liegt im Bereich der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen im FNP in der Vorteilslage Flughafen BER (v.a. Gewerbe- und Büroanutzung).

Das Plangebiet grenzt als sonstige gewerbliche Baufläche an den Standort 27 Johannisthal des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) an, dessen Gebietskulisse sich östlich und nördlich des Groß-Berliner Damms erstreckt.

Mit dem Konzeptplan „Planungsziele“ werden die Leitlinien und die Aussagen des räumlichen Leitbilds Wirtschaft 2030 konkretisiert. Dieser sieht vor, die sonstigen Gewerblichen Bauflächen gemäß FNP aktiv zu sichern und zu entwickeln. Im Konzeptplan „Handlungsziele“ ist das Plangebiet als Bestandteil eines mittelfristig aktivierbaren Flächenpotenzials von > 3 ha ausgewiesen.

In der Arbeitskarte „Integrierte Stadtentwicklungsplanung 2030 - Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächenpotenziale“ erfolgt eine Zusammenführung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 und des StEP Wohnen 2030. Dargestellt werden einerseits die Fläche für produktionsgeprägtes Gewerbe mit den südwestlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen, die auch das Plangebiet umfassen,

andererseits aber auch der räumliche Schwerpunkt „Neue Stadtquartiere“, verbunden mit der Darstellung eines Wohnungsbaustandorts ab 200 Wohneinheiten (WE).

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung des StEP Zentren 2030 (Senatsbeschluss vom 12.03.2019) besteht vorrangig im Erhalt und in der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb der Zentrenkulisse und sind kein Bestandteil der Darstellung des StEP Zentren 2030.

Das nächstgelegene Hauptzentrum „Bahnhofstraße (Köpenick)“ befindet sich ca. 5 km nordöstlich des Plangebiets. Der nordwestlich des Plangebiets gelegene Bereich um den Bahnhof Schöneweide ist als Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ definiert. Unmittelbar daran angrenzend findet sich die Fachmarkttagglomeration „Schnellerstraße“. Als Ortsteilzentrum ist der Bereich „Dörpfeldstraße“ südöstlich des Plangebiets ausgewiesen. Südlich des Plangebiets sind die bezirklichen Fachmarktstandorte „Stubenrauchstraße“ und „Eisenhutweg“ aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept in den StEP 2030 übernommen.

Der im StEP Klima (Senatsbeschluss vom 31.05.2011) enthaltene Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen fordert, im Plangebiet und seiner Umgebung Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen.

Der StEP Klima wird in dem StEP Klima KONKRET – Klimaanpassung in der wachsenden Stadt (Juni 2016) vertieft und konkretisiert, zudem soll der StEP Klima KONKRET Handreichungen für die Praxis liefern. Es werden darin die Phänomene urbane Hitze (Hitzetage/Tropennächte) und urbane Überflutung (nach Starkregen) als Kernaufgaben für die Anpassung der Stadtentwicklung an den Klimawandel formuliert. Als Schlüsselstrategien gegen die urbane Hitze werden folgende Anpassungsmaßnahmen beschrieben:

- Verschatten
- Durchlüften
- Rückstrahlung erhöhen
- Kühlen und Verdunsten durch Bäume, Anlage urbaner Feuchtgebiete („Urban Wetlands“) sowie
- Errichtung von Bauten mit heller, glatter Oberfläche.

Als Schlüsselstrategien wassersensibler Stadtentwicklung gelten für den Umgang mit Wasser:

- Versickern
- Verdunsten
- Speichern
- Zurückhalten und ggf.
- über Notwasserwege ableiten.

In der Planungshinweiskarte des Umweltatlasses (Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima Ausgabe 2015 - Hauptkarte) wird das Plangebiet - ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen - dem Siedlungsraum der Kategorie „ungünstige thermische Situation“ zugeordnet. Es besteht keine besondere Bedeutung für den Luftaustausch (keine Darstellung von Luftleit- oder Kaltluftbahnen im Bereich des Plangebiets). Der angrenzende Landschaftspark zählt zu der Kategorie Grün- und Freiflächen höchster Schutzwürdigkeit.

Der StEP Klima/StEP Klima KONKRET sowie die Vorgaben des Berliner Wassergesetzes fordern, planerische Vorkehrungen zur Niederschlagsrückhaltung und -versickerung zu treffen. Eine Rückhaltung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist vorgesehen. Ein Fachgutachten Regenentwässerung, das entsprechende technische Möglichkeiten der Versickerung nachweist, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

I.3.6 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)

Im Herbst 2014 hat der Senat das Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030) beschlossen. Als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet, greift das StEK 2030 als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z. B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche Konzepte (z. B. StEP Wohnen, StEP Verkehr, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2011-2030 sowie dem Demografiekonzept verzahnt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b-1 liegt innerhalb des Transformationsraums Schöneweide-Adlershof-BER als einem von berlinweit insgesamt zehn im StEK 2030 definierten Transformationsräumen. Dieser reicht von Oberschöneweide über Adlershof und das nördliche Grünau bis zum Hauptstadtdflughafen BER. Hier sollen die neuen Möglichkeiten zwischen Flughafen und Innenstadt aktiv für Wirtschaft und Wissenschaft sowie für die weitere Gestaltung eines urbanen Lebensraums genutzt werden. Die wesentlichen Ziele für Adlershof sind in diesem Kontext die kurz- und mittelfristige Realisierung von Gewerbe- und Wohnungsbau sowie die stärkere Verknüpfung der Multifunktionalität Adlershofs, bestehend aus Wohnen, Arbeiten, Studieren und Freizeit.

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum misst Adlershof eine wichtige Bedeutung als Gewerbestandorten zu. Adlershof soll als Stadtteil der Wissenschaft und Wirtschaft und damit als bedeutender Innovationspool des Metropolenraums Berlin-Brandenburg weiterentwickelt werden. Das Planwerk stellt innerhalb des

Geltungsbereichs eine Fläche für eine übergeordnete Planung mit einer groben Baustruktur dar.

Lärminderungsplanung

Berlin hat aufgrund des § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BIm-SchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Mit dem Lärmaktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kulisse von Konzept- oder Modellgebieten des Lärmaktionsplans. Der Lärmaktionsplan wird derzeit erneut fortgeschrieben.

Die am 8. März 2013 fertiggestellte „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung - Lärminderungsplanung Berlin“ ist eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus 2008. Es werden u. a. grundlegende Anforderungen und Voraussetzungen für die Planung von lärmsensiblen Nutzungen in Abhängigkeit der Höhe der Lärmimmissionen formuliert. Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategische Lärmkarte. Die strategische Lärmkarte Gesamtlärm Summe Verkehr aus dem Jahr 2012 weist im Bereich des Plangebiets einen Tag-Abend-Nacht-Lärmindex LDEN von > 50 - 55 dB(A) aus. Damit werden im Hinblick auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Zur gewerblichen Lärmbelastung trifft die Lärminderungsplanung für das Plangebiet keine Aussagen.

Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018+

Mit dem Schulentwicklungsplan (30. Juni 2015) stellt der Senat von Berlin seine Ziele für die Weiterentwicklung des Schulwesens vor und beschreibt den gegenwärtigen und zukünftigen Schulbedarf. Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, die Nachfrageentwicklung an Schulplätzen sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht zu befriedigen. Grundlage für die Erstellung des Schulentwicklungsplans für das Land Berlin sind die Regelungen des § 105, Abs. 3 des Schulgesetzes für das Land Berlin (SchulG).

Das anhaltende Wachstum der Berliner Bevölkerung schlägt sich auch in der Entwicklung der Schülerzahlen nieder. Bei den Grundschulen und den Grundstufen von Integrierten Sekundarschulen (ISS) und Gemeinschaftsschulen werden im Bezirk Treptow-Köpenick bis zum Schuljahr 2022/23 besonders starke Steigerungen der Schülerzahlen von rd. 40 % gerechnet, bei Integrierten Sekundarschulen mit über 30 %. Der Plan attestiert dem Bezirk Treptow-Köpenick, dass „über die bisher geplanten Maßnahmen hinaus weitere Kapazitätserhöhungen notwendig“ sind.

Der Schulentwicklungsplan des Landes Berlin macht keine Aussagen zu Standorten. Dies ist Aufgabe der Schulentwicklungspläne der Bezirke.

I.3.7 Bezirkliche Planungen

Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat in ihrer Sitzung am 21.07.2016 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen, mit dem das bisherige Zentren- und Einzelhandelskonzept 2009 überarbeitet und aktualisiert wurde.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Flächenkulisse der bezirklichen Zentrenhierarchie. In räumlicher Nähe befinden sich das Nahversorgungszentrum „Johannisthal“ und das Stadtteilzentrum „Zentrum Schöneweide“ nordwestlich des Plangebiets sowie das Ortsteilzentrum „Dörpfeldstraße (Adlershof)“ und das Nahversorgungszentrum „Adlershofer Tor“ südöstlich des Plangebiets.

Die Planung steht den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts nicht entgegen.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin (BA-Beschluss 585/2011 vom 05.04.2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26.05.2011) beschlossen.

Entlang des Groß-Berliner Dammes verläuft eine Hauptroute des bezirklichen Radwegenetzes, innerhalb des Landschaftsparks verlaufen Nebenrouten. Des Weiteren verläuft entlang des Groß-Berliner Dammes eine Route des Berliner Ergänzungsnetzes. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Radwegekonzept keine Aussagen getroffen.

Schulentwicklungsplan Treptow-Köpenick 2016-2021

Der Schulentwicklungsplan des Bezirks Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 474/16 vom 12. Juli 2016) definiert anhand aktueller demographischer Trends und Entwicklungen die Bedarfe an Schulplätzen und wird künftig jährlich evaluiert. Der Plan konkretisiert den Berliner Schulentwicklungsplan und macht standortgenaue Angaben zu Ausbau und Neubau der Kapazitäten.

Soziales Infrastrukturkonzept Siko 2015 -

Das Bezirksamt hat in der Sitzung am 10. Mai 2016 die zehn Grundsätze des „Soziales Infrastrukturkonzeptes 2015 - Bezirkliches Konzept zur Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in Treptow-Köpenick“ als Steuerungs- und Handlungsinstrument für die Infrastruktursicherung für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen (BA-Vorlage 459/2016). Im November 2018 hat das Bezirksamt das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) 2016 (Stand Dezember 2017) in Fortschreibung des Infrastrukturkonzeptes 2015 als Steuerungs- und Handlungsinstrument beschlossen. Wesentliche Ziele waren die Ermittlung künftiger Flächenbedarfe für die soziale und grüne Infrastruktur in den einzelnen Bezirksregionen, die Erfassung möglicher Potentialflächen bis zum Jahr 2030 und eine abgestimmte Maßnahmenplanung (Flächensicherung).

Der hier geplante Grundschulstandort ist im SIKo 2016 noch nicht dargestellt. Der Abgleich der realen Bevölkerungsentwicklung mit dem prognostizierten Zuwachs zeigt jedoch, dass bereits kurzfristig in einigen Prognoseräumen des Bezirks ein höherer Infrastrukturbedarf als erwartet besteht.

I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b, festgesetzt am 15.11.2016. Dieser Bebauungsplan setzt drei Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie die Verkehrsfläche der heutigen Gerhard-Sedlmayr-Straße fest, zu weiteren Einzelheiten der Festsetzungen vgl. Kap. 1.2.4. Der Bebauungsplan 9-15b umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 9-15b-1 sowie die östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-68a, festgesetzt am 18.12.2002. Dieser setzt den Landschaftspark Johannisthal / Adlershof als öffentliche Grünfläche fest.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a an, der sich derzeit im Verfahren befindet. Dieser Bebauungsplan soll im Wesentlichen Gewerbegebiete und allgemeine Wohngebiete festsetzen.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Grundschule ist erforderlich, da der aktuell bestehende Bedarf an Grundschulplätzen ohne einen weiteren Schulstandort nicht gedeckt werden kann. Gemäß der Schulentwicklungsplan des Bezirks Treptow-Köpenick 2016-2021 werden insgesamt 396 zusätzliche Grundschulplätze im Raum Adlershof benötigt, wobei kleinere Bauvorhaben im Umfeld in dessen Prognose noch nicht eingeflossen sind. Die neuen Grundschulplätze sollen zum Großteil durch die im Entwicklungsgebiet geplante neue Gemeinschaftsschule am Eisenhutweg gedeckt werden (Bebauungsplan XV 68b-1). Dieser Schulstandort umfasst eine dreizügige

Grundschule, darüber hinaus sollen dort sechs der fehlenden 8,7 Züge für integrierte Sekundarstufen in einem Neubau untergebracht werden.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass über die Prognose des Schulentwicklungsplans 2016-2021 hinaus ein zusätzlicher Bedarf von rd. 200 Grundschulplätzen besteht. Er resultiert daraus, dass im Entwicklungsgebiet Johannisthal/Adlershof ergänzend zu den bestehenden Wohnquartieren weitere Wohnungsbauvorhaben geplant oder in Realisierung sind, darunter insbesondere die Wohnbauvorhaben im Rahmen der Bebauungspläne 9-15a (nach derzeitigem Stand ca. 1.800 WE), XV-55a-1-2 („Wohnen am Campus II“, ca. 650 WE) und VE 9-17 („Wohnen am Eisenhutweg“, ca. 550 WE). Dieser Bedarf kann weder durch die geplante Gemeinschaftsschule (B-Plan XV-68b-1) noch durch Erweiterungsmaßnahmen an außerhalb des Entwicklungsgebiets vorhandenen Grundschulstandorten gedeckt werden.

Seitens des Bezirksamts Treptow-Köpenick wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-15a daher gefordert, einen weiteren Grundschulstandort im nördlichen Bereich des Entwicklungsgebiets zu sichern, da ansonsten die Grundschulversorgung nicht gewährleistet werden kann. Der Nachweis über eine ausreichende Grundschulversorgung ist somit eine zwingende Voraussetzung für die Festsetzung des B-Plans 9-15a zur Realisierung der dort vorgesehenen 1.800 Wohneinheiten.

I.4.1 Standortuntersuchung

Aus den genannten Gründen wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt, um ein geeignetes Grundstück für eine neu zu errichtende Grundschule zu finden. Zunächst wurden sechs Standorte geprüft und miteinander verglichen. Darunter waren vier Standorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangentwurfs 9-15a), ein Standort im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans 9-15b) und ein Standort, der die Inanspruchnahme von Flächen im südlichen Bereich des B-Plangebiets 9-15a und im nördlichen Bereich des B-Plangebiets 9-15b vorsah.

Ein Standort schied frühzeitig aufgrund seiner Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohnquartieren aus. Gegen diesen Standort sprach auch die Trennung des Grundstücks durch die im Plangebiet 9-15a vorgesehene Planstraße A, was organisatorisch für den Schulbetrieb mit deutlichen Nachteilen verbunden wäre.

Zwei Standorte wiesen aufgrund der Zweiteilung der Grundstücke durch die Fuß- und Radwegeverbindung), bzw. die sog. Grünfuge ebenfalls gravierende Defizite auf. Neben der Trennung der Grundstücke, die zu erheblichen organisatorischen Problemen geführt hätte, wurden auch andere funktionale Standortkriterien (u.a. Anforderungen der Sportanlagen) nur unzureichend erfüllt.

Die verbliebenen Standortalternativen wurden einer vertiefenden Bewertung unterzogen, in deren Ergebnis der Standort unmittelbar am Kreuzungsbereich Segelfliegerdamm/Groß-Berliner Damm ausgeschieden wurde. Gegen ihn

sprachen insbesondere wesentliche stadtplanerische Aspekte (unzureichende funktionale Verknüpfung, hohe Lärmbelastung, Unterausnutzung eines städtebaulich wichtigen Grundstücks).

Es verblieben die Standorte an der Gerhard-Sedlmayr-Straße und am Segelfliegerdamm, östlich des Sportplatzes. Dieser Standort war aus städtebaulicher Perspektive durchaus geeignet, da er an der Verbindungsstelle zwischen den bestehenden Wohnquartieren Johannisthals und den geplanten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a liegt. Die Flächen befinden sich jedoch in Privateigentum und sind nach derzeitigem Verhandlungsstand mit den Eigentümern für den zwingend benötigten kostengünstigen Wohnungsbau vorgesehen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte fiel die Entscheidung, die benötigte Grundschule im Geltungsbereich des B-Plans 9-15b zu realisieren. Dieser Standort grenzt direkt an die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans 9-15a und zusätzlich an den Landschaftspark Johannisthal/Adlershof an. Dies ermöglicht eine gute funktionale Zuordnung der Schule sowohl zum Wohngebiet als auch zum Park

Im Gegensatz zu den untersuchten Standorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a befindet sich die Fläche im Eigentum des Landes Berlin und ist somit unmittelbar verfügbar. Auch ist die Fläche - anders als die untersuchten Alternativstandorte - bereits altlastensaniert und beräumt, so dass die Realisierung eines Schulneubaus hier am schnellsten möglich ist.

Der Einzugsbereich einer Grundschule wird in der Regel mit einem Kilometer angenommen. Damit liegen sowohl die Bestandsgebiete nördlich des Sterndamms als auch die neuen Wohnquartiere „Wohnen am Campus“ und „Wohnen am Landschaftspark“ im Schuleinzugsbereich A.

I.4.2 Grundlagen für die Schulplanung

Errichtet werden soll eine dreizügige Grundschule. Die Flächenanforderungen ergeben sich aus dem „Musterraumprogramm Schulbau“ der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Stand April 2019) sowie dem „Musterfreiflächenprogramm“. Letzteres definiert räumliche Anforderungen hinsichtlich der Freiflächen und Freianlagen - wie Schulhof, Nebenanlagen, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen.

Das Musterraumprogramm geht davon aus, dass bei einer dreizügigen Grundschule 18 Klassen (je dreimal die Jahrgänge 1 bis 6) gebildet werden, die durchschnittlich je 24 Schüler zählen. Daraus ergibt sich eine Gesamtschülerzahl von 432. Die Anzahl des Schulpersonals beläuft sich auf 50 Personen (Vollzeitäquivalent), davon 30 Lehrerinnen und Lehrer, 15 Erzieherinnen und Erzieher sowie fünf weitere Personen (Hausmeister, Sekretariat).

Nähere Einzelheiten zu den Flächenanforderungen sind dem Kapitel II.3.2 „Maß der Nutzung“ zu entnehmen.

II Planinhalt und Abwägung

II.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für eine dreizügige Grundschule mit dazugehörigen Freiflächen und Sportanlagen. Dafür soll eine 1,3 ha umfassende Teilfläche des im Bebauungsplan 9-15b festgesetzten Gewerbegebiets GE 2 zwischen dem Landschaftspark Johannisthal und der Gerhard-Sedlmayr-Straße als Gemeinbedarfsfläche überplant werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden so getroffen, dass den Flächenanforderungen, d.h. dem Musterraumprogramm und dem „Musterfreiflächenprogramm, entsprochen werden kann.

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit zu Realisierung der Grundschule strebt der Plangeber an, die Erarbeitung des Bedarfsprogramms zeitnah zu veranlassen, damit dieses bereits parallel zum B-Planverfahren erarbeitet wird.

II.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule entspricht somit nicht der Darstellung des FNP. Ein Verfahren zur Änderung des FNP ist dessen ungeachtet nicht erforderlich:

Entsprechend der „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV FNP, aktuelle Fassung veröffentlicht im Abl. Nr. 41, 28. September 2017) gilt Folgendes:

„Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (...). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.

Das Entwicklungsgebot wird somit eingehalten, weil ein Bebauungsplan für eine Gemeinbedarfsfläche mit lokaler Bedeutung (Grundschulstandort) entwickelt werden soll, der deutlich kleiner als 3 ha ist. Die Funktion und Wertigkeit der angrenzenden gewerblichen Bauflächen bleibt gewahrt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird im Rahmen des B-Planverfahrens Rechnung getragen. Insofern wird den Vorgaben der AV FNP entsprochen.

II.3 Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsfläche

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Grundschulstandort wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist erforderlich, da die Versorgung mit Schulplätzen eine kommunale Pflichtaufgabe ist und ein Bedarf für die hier vorgesehenen Grundschulplätze auch auf lange Sicht bestehen bleiben wird. Daher besteht die Notwendigkeit, die öffentliche Zweckbestimmung dieser Fläche auf Dauer planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ wird der Standortsicherung als zentralem Ziel des Bebauungsplans auf hinreichende Weise entsprochen. Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung (z. Bsp. Schulart) ist nicht erforderlich. Gerade die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sich in kurzen Zeitabständen signifikante Änderungen der Bedarfsverteilung auf unterschiedliche Schulformen ergeben können und dass auch pädagogische Konzepte einem stetigen Wandel unterworfen sind. Entsprechende Änderungen und Anpassungen des Schulbetriebs und der Kapazitäten sollen möglich sein, ohne den Bebauungsplan mit dem damit verbundenen Verfahrensaufwand ändern zu müssen. Daher wird - im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen möglichst großen Spielraum für zukünftige Entwicklungen zu erhalten - die Reglungsdichte des Bebauungsplans auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Die Zweckbestimmung „Schule“ schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Dies gilt für Freiflächen und Freianlagen wie Schulhöfe, Nebenanlagen, Stellplätze, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen samt Umkleide- und Sanitäreanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen. Es wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass die Sportanlagen und sonstigen Freiflächen neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport im Bedarfsfall auch dem Vereins- und Freizeitsport sowie Kindern aus den umgebenden Wohngebieten zum Spielen zur Verfügung gestellt werden können. Daher ist die folgende Festsetzung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Weitere Einzelheiten zur Vergabe der Flächen bzw. der Hallenzeiten oder der außerschulische Nutzung von Sportplätzen werden nicht im Bebauungsplan geregelt werden, dies erfolgt im Rahmen der späteren Nutzung.

Bei einer außerschulischen Sportnutzung ist zu beachten, dass zwar der vom Schulbetrieb einschließlich Sport ausgehende Lärm als sozialadäquat von Anwohnern in der Umgebung hinzunehmen und damit privilegiert ist. Diese Privilegierung gilt jedoch nicht für den Lärm, der von Freizeit- und Vereinssport ausgeht. Dieser Lärm fällt nicht unter den Schutz der Sozialadäquanz. Daher ist in der schalltechnische Untersuchung zu prüfen, ob Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten zu erwarten sind. Im Bedarfsfall werden im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren Regelungen getroffen, die Konflikte ausschließen.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung beschränkt sich der Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzungsmaße auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem vorliegenden „Musterraumprogramm Schulbau“ sowie dem „Musterfreiflächenprogramm“ der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für eine dreizügige Grundschule. Danach ist von folgenden Raum- bzw. Flächenbedarfen auszugehen:

- | | |
|--|----------------------|
| • Nutzfläche Schule (ohne Sporthalle): | 5.060 m ² |
| • Nutzfläche Sporthalle (2 Hallenteile): | 1.315 m ² |
| • Schulsportflächen, ungedeckt (Spielfelder, Laufbahnen, Weitsprung, Kugelstoßen, Gymnastikwiese): | 2.446 m ² |
| • Schulhoffreifläche (unbefestigte Freizeit- und Erholungsflächen): | 3.456 m ² |
| • Ergänzende Flächen (Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze für Behinderte, Müllplatz): | 252 m ² |
| • Erschließung (Zufahrt, Wege, Plätze): | 1.176 m ² |
| • Schulgarten: | 482 m ² |
| • Pflanzflächen (Strauchpflanzungen, Bodendecker, gärtnerische Gestaltung): | 800 m ² |

Für das Verhältnis - Geschossfläche / Nutzfläche - kann für das Schulgebäude nach dem vorliegenden Testentwurf ein Faktor 1,42 zugrunde gelegt werden, d.h. die Nutzfläche umfasst etwa 70% der Geschossfläche. Für die Sporthalle liegt das entsprechende Verhältnis bei ungefähr 1,3. Somit kann für das Schulgebäude und die Sporthalle von folgenden Geschossflächen (GF) ausgegangen werden:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| • GF Schule (ohne Sporthalle): | ca. 7.200 m ² |
| • GF Sporthalle: | ca. 1.700 m ² |

Grundflächenzahl

Hinsichtlich der festzusetzenden GRZ ist Folgendes zu berücksichtigen:

Das Schulgebäude und die Sporthalle sind Hauptanlagen. Hinsichtlich der Schulsportflächen ist im Wesentlichen ebenfalls von einer Hauptanlage auszugehen. Nebenanlagen haben eine dienende Funktion und sind den Hauptanlagen untergeordnet. Die Schulsportanlagen haben jedoch eine Flächenausdehnung, die ihnen ein eigenes Gewicht verleiht, so dass sie nicht mehr untergeordnet sind und keine reine dienende Funktion mehr haben. Daher sind die Schulsportflächen ebenfalls als Hauptanlagen einzustufen. Hiervon ausgenommen ist die Gymnastikwiese (400 m²). Diese bleibt vollständig unversiegelt und ist daher im Rahmen der GRZ-Berechnung nicht zu berücksichtigen.

Für das Schulgebäude wird von einer Dreigeschossigkeit ausgegangen, für die Sporthalle von einer Eingeschlossigkeit.

Daraus ergeben sich die folgenden Grundflächen für die zu berücksichtigenden Hauptanlagen:

- | | |
|--|--------------------------|
| • GR Schule (ohne Sporthalle): | ca. 2.400 m ² |
| • GR Sporthalle: | ca. 1.700 m ² |
| • Schulsportflächen unbedeckt
(ohne Gymnastikwiese) | ca. 2.050 m ² |
| • Summe GR Hauptanlagen | ca. 6.150 m ² |

Die Fläche des Plangebiets beträgt etwa 13.060 m². Daraus ergibt sich für die Hauptanlagen eine erforderliche GRZ von 0,47. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 9-15b ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums für zukünftige Entwicklungen kann die geltende GRZ beibehalten werden. Es wird somit weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen. Gleichzeitig darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, allerdings höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Diese Vorschrift gilt, sofern Nutzungsmaße festgesetzt werden, auch für Gemeinbedarfsflächen.

Für das Schulgrundstück sind die Erschließungsflächen (Zufahrten, Wege) sowie die ergänzenden Flächen (Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze für Behinderte, Müllplatz) zweifelsfrei mitzurechnen. Nicht mitzurechnen, weil vollständig unversiegelt, sind die Gymnastikwiese, der Schulgarten sowie die Pflanzflächen, die gärtnerisch gestaltet werden.

Bezogen auf die Schulhoffreiflächen, d.h. die unbefestigten Freizeit- und Erholungsflächen wird davon ausgegangen, dass die Flächen zumindest anteilig

befestigt bzw. versiegelt werden und damit in die GR einfließen. Angenommen wird daher an dieser Stelle, dass diese Flächen zur Hälfte bei der Ermittlung der GR mitzurechnen sind.

Somit wird im Rahmen des Bebauungsplans von folgenden mitzurechnenden Flächen ausgegangen:

- Ergänzende Flächen (Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze für Behinderte, Müllplatz): 252 m²
- Erschließung (Zufahrten, Wege): 1.176 m²
- Schulhoffreifläche: 50% von 3.456 m²: 1.728 m²

Summe GR Nebenanlagen 3.156 m²

Die GR für Haupt- und Nebenanlagen des Testentwurfs beträgt damit zusammengerechnet ca. 9.310 m². Daraus ergibt sich eine Gesamt-GRZ einschließlich der mitzurechnenden Anlagen von 0,71. Diese könnte noch geringer ausfallen, wenn weniger als die hier angenommene Hälfte der Schulhoffreiflächen versiegelt werden.

Der geltende Bebauungsplan 9-15b begrenzt die Überschreitung der GRZ für die mitzurechnenden Anlagen. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wäre eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Festgesetzt ist jedoch, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur um bis zu 20% überschritten werden darf. Die zulässige GRZ einschließlich Überschreitung beträgt somit 0,72. Begründet wird dies mit der Lage des Gewerbegebiets GE 2 unmittelbar angrenzend an den Landschaftspark Johannisthal und der damit verbundenen gewünschten schrittweisen Reduzierung der Nutzungsintensität.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Flächenanforderungen mit Haupt- und Nebenanlagen der Schulnutzung ist diese Größenordnung auch für die Gemeinbedarfsfläche weiterhin ausreichend. Somit wird festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die zulässige Grundfläche darf 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 das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,72 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Begrenzung der Überschreitung der GRZ auf die bereits zulässige Größenordnung bedeutet gleichzeitig, dass hinsichtlich des Schutzguts Boden kein zusätzlicher Eingriff entsteht.

Anzahl der Vollgeschosse

Die städtebauliche Situation der Umgebung bietet keinen Maßstab dafür, welche Anzahl an Vollgeschossen ortstypisch ist bzw. sich in die Umgebung einfügen

würde. Das bestehende Planungsrecht sieht keine Geschossigkeit vor, sondern lediglich eine maximal zulässige Gebäudehöhe. Diese liegt im Bereich des Plangebiets bei 16 m über Gehweg, östlich der Gerhard-Sedlmayr-Straße ist eine Gebäudehöhe von 18 m über Gehweg zulässig. Das entspricht einer vier- bis fünfgeschossigen Bebauung. Die östlich davon gelegenen vorhandenen Gewerbegebäude weisen unterschiedliche Höhen und Gebäudekubaturen auf.

Der Entwurf des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 9-15a sieht für die Wohngebiete WA 7 und WA 8, die an das Plangebiet bzw. an den Landschaftspark grenzen, eine Fünf- bis Sechsgeschossigkeit vor. Für die Gewerbegebiete nördlich der Gerhard-Sedlmayr-Straße ist eine Oberkante der Gebäude von 56,2 m ü. NHN festgesetzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 21 - 22 m über Gelände bzw. ebenfalls einer Fünf- bis Sechsgeschossigkeit.

Diese Höhenentwicklung ist für das Schulgebäude einer dreizügigen Grundschule nicht erforderlich. Im Hinblick auf die gewünschten Flexibilität der Festsetzungen und entsprechend des bestehenden Planungsrechts, das mit einer bislang zulässigen Gebäudehöhe von 16 m über Gehweg einer Viergeschossigkeit entspricht, soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal vier (IV) festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe wird verzichtet. Voraussichtlich wird das Schulgebäude mit drei Vollgeschossen errichtet, so dass eine Höhe von 16 m nicht erreicht wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Bedarf entstehen, das Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Kapazitäten aufzustocken oder ein neues viergeschossiges Gebäude zu errichten, wäre es in Anbetracht der Höhenentwicklung der Bebauung in der Umgebung städtebaulich unproblematisch, wenn dieses ggf. auch etwas höher als 16 m gebaut würde. Die Geschosshöhen in Schulgebäuden können je nach Nutzungsanforderungen variieren. Entsprechend den 2018 festgelegten Standards für den Schulneubau soll die mittlere lichte Raumhöhe in den Unterrichtsräumen 3 m betragen. Ein Mensa-/ Mehrzweckbereich sollte aufgrund seiner großen Fläche und der gelegentlichen Nutzung als Bühnen- und Zuschauerraum eine mittlere lichte Raumhöhe von 4 m aufweisen. Verwaltungs-, Wirtschafts- und sonstige Räume können wiederum weniger als 3 m lichte Raumhöhe haben. Daher ist auch bei einer etwaigen Viergeschossigkeit nicht zu erwarten, dass die bisher geltende Höhe von 16 m wesentlich überschritten wird.

Geschossflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,6 ergibt in Verbindung mit der festgesetzten Viergeschossigkeit eine rechnerische GFZ von 2,4. Aufgrund der umfangreichen erforderlichen Freianlagen und aufgrund der Tatsache, dass die Sporthalle nur ein Geschoss hat, liegt die tatsächlich erforderliche GFZ deutlich darunter. Die Geschossflächen von Schulgebäude und Sporthalle betragen zusammen nach dem zugrunde gelegten Musterraumprogramm etwa 8.900 m². Das entspricht einer GFZ von 0,68.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung einer GFZ nicht erforderlich. Selbst wenn das Schulgebäude später erweitert oder aufgestockt werden müsste, wird die GFZ immer in einer Größenordnung bleiben, die städtebaulich und im Hinblick auf den Charakter der Umgebung unproblematisch ist. Das liegt an den weiterhin erforderlichen Schulfreiflächen, die nicht in die GFZ eingehen, und an der Sporthalle, die im Regelfall eingeschossig gebaut wird. Auf die Begrenzung der Geschossfläche durch die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

II.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Eine wichtige städtebauliche Aufgabe wird darin bestehen, den Schulstandort mit den dazugehörigen Sport- und Freianlagen in sein Umfeld harmonisch einzubinden. Die Lage am offenen Landschaftsraum einerseits und in Nachbarschaft von Gewerbenutzung andererseits ermöglicht hier unterschiedliche Lösungen. Eine straßenbegleitende Bebauung ist ebenso denkbar wie eine aufgelöste Bebauung im Innern des Grundstücks. Neben den Anforderungen die sich aus der inneren Organisation (Compartmentsschule) ergeben, werden voraussichtlich auch schalltechnische Anforderungen eine Rolle spielen, da die in den benachbarten Plangebietern zulässigen gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Der Bebauungsplan belässt deshalb hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche einen ausreichend großen Spielraum. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst - wie auch im bestehenden Planrecht - den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme von jeweils 3 m breiten Bereichen entlang der Plangebietsgrenzen, d.h. entlang der Gerhard-Sedlmayr-Straße (sog. Vorgartenzone), entlang dem Fuß- und Radweg an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. An der südwestlichen Grundstücksgrenze im Übergang zum Landschaftspark wird die 6 m breite Fläche zum Anpflanzen aus dem bestehenden Planrecht übernommen. Sie liegt ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Bebauungsplan 9-15b ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, unbebaute Vorgartenbereiche zu sichern, die nach den Vorgaben der Berliner Bauordnung zu begrünen sind.

Im Hinblick auf die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist diese Festsetzung im Bebauungsplan 9-15b-1 nicht erforderlich. Der § 14 BauNVO hebt auf Baugebiete ab, die Gemeinbedarfsfläche ist kein Baugebiet im Sinne der BauNVO. Daher wären Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn dies im Bebauungsplan entsprechend geregelt würde. Davon wird im Hinblick auf die Gestaltungsziele im Plangebiet 9-15b Abstand genommen.

Städtebaulich ist es im Hinblick auf das Ziel der begrüneten Vorgartenzone nicht erwünscht, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

angelegt werden. Sie werden daher ausgeschlossen. Lediglich Fahrradstellplätze sollen ausnahmsweise zulässig sein. Voraussetzung für die Genehmigung von Fahrradstellplätzen ist, dass sie sich flächenmäßig unterordnen und dass der Gesamteindruck einer begrünten Vorgartenzone erhalten bleibt.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Fahrradstellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. In Anbetracht der in der Umgebung vorhandenen bzw. geplanten Bebauung ist kein Erfordernis erkennbar, die Länge der Gebäude zu begrenzen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich an den Anforderungen der Bauordnung Berlin, da keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

II.3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Gerhard Sedlmayr-Straße erschlossen. Für Fußgänger und Radfahrer existiert darüber hinaus eine als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ festgesetzte Wegeverbindung entlang der Nordwestgrenze des Plangebiets, die von der Gerhard Sedlmayr-Straße in den angrenzenden Landschaftspark führt. Insoweit ist die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Die Gerhard Sedlmayr-Straße ist eine reine Erschließungsstraße, die keine Durchgangsverkehre aufweist. Derzeit ist die Verkehrsbelastung sehr gering. Auch nach Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist nicht zu erwarten, dass der Verkehr so zunimmt, dass die aus der Schulnutzung resultierenden Verkehre zu Kapazitätsproblemen an den Knotenpunkten (d.h. den beiden Einmündungen der Gerhard Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm) führen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Gerhard Sedlmayr-Straße als gewerbliche Erschließungsstraße geplant und hergestellt worden ist. Die Gehwege verfügen einschließlich der seitlichen Sicherheitsstreifen über eine Breite von 2,75 m und sind damit für eine Schulnutzung voraussichtlich zu schmal, Radwege sind nicht vorhanden. Beiderseits der Fahrbahn befinden sich Parkbuchten für Längsparker, die durch Bäume gegliedert sind. Ein Umbau des südwestlichen Parkstreifens zugunsten eines verbreiterten Gehwegs und eines Radwegs wäre angesichts der Tatsache, dass diese Straße erst vor wenigen Jahren unter Einsatz von Fördermitteln neu gebaut wurde, aus haushaltstechnischen Gründen problematisch. Innerhalb des Landschaftsparks sind zwar Wege entlang der Plangebietsgrenze vorhanden, diese gehören jedoch zur Grünanlage. Sie sind daher nachts nicht beleuchtet und werden im Winter nicht geräumt.

Die Gerhard-Sedlmayr-Straße wird zukünftig nur eine untergeordnete Funktion im Schulwegnetz haben. Daher wird nicht davon ausgegangen, dass zusätzliche

Geh- und Radwegflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche hergestellt werden müssen (vgl. Kap. II.4 Pkt. Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die insbesondere die Schulwegthematik untersuchen und Lösungsvorschläge aufzeigen wird.

II.3.5 Stellplätze

Bauordnungsrechtlich ist für die Schule nur ein geringer Umfang an Stellplatzflächen erforderlich. Erforderlich sind nach den Ausführungsvorschriften zu § 50 BauOBln (AV Stellplätze) Kfz-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie Abstellplätze für Fahrräder. Diese können im Rahmen der zulässigen GRZ auf dem Grundstück im notwendigen Umfang hergestellt werden, weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Für den Schulbetrieb könnten ggf. zusätzliche Stellplätze erforderlich werden. Dies ist im Zuge der Planung für die Schule zu konkretisieren. Planungsrechtlich wären zusätzliche Stellplätze ebenfalls im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig. Daher besteht im Bebauungsplan kein weiterer Regelungsbedarf.

II.3.6 Immissionsschutz

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Emissionen

Von einer Schulnutzung gehen keine Emissionen im Sinne schädlicher Umweltauswirkungen aus. In § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist geregelt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen solcher Einrichtungen, zu denen auch Grundschulen gehören, dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Anders verhält es sich mit den Sportanlagen, soweit diese außerschulisch genutzt werden, etwa durch den Vereinssport. Für den Sportlärm gelten dann die Richtwerte der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die angrenzenden Gewerbegebiete bzw. der Landschaftspark Johannisthal/Adlershof – sind gegen Lärmimmissionen unempfindlich. Nicht von vornherein auszuschließen sind Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Bebauungsplanangebot 9-15a. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der geprüft wird, ob Konflikte auftreten können und welche Maßnahmen ggf. erforderlich werden.

Immissionen

Konflikträchtiger ist die Immissionssituation. Der geltende Bebauungsplan 9-15b setzt Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest, denen Lärmkontingente zugeordnet sind. Diese Kontingente gelten weiterhin für die Teile des Gewerbegebiets, die unmittelbar östlich und südlich an das Plangebiet angrenzen. Die dortigen Grundstückseigentümer bzw. Betriebe haben grundsätzlich einen Anspruch darauf, Lärm im Rahmen dieser Kontingente zu emittieren. Dies gilt entsprechend auch für andere Bebauungspläne im Umfeld, die Baurecht für gewerbliche Nutzungen schaffen. Eine heranrückende schutzwürdige Nutzung kann daher einen Nutzungskonflikt auslösen:

- Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für die Schallimmissionen von Gewerbebetrieben im Rahmen von Einzelgenehmigungen ist die TA Lärm. Die TA Lärm beinhaltet bezogen auf die unterschiedlichen Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Richtwerte, die im Regelfall nicht überschritten werden sollen. Schulen und anderen Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden in der TA Lärm keine Immissionsrichtwerte zugeordnet.
- Lärmkontingente werden so festgesetzt, dass diese Richtwerte an den maßgeblichen schutzbedürftigen Immissionsorten in der Umgebung eines Gewerbegebiets - das sind insbesondere Wohnnutzungen - eingehalten werden bzw. nur so geringfügig überschritten werden, dass dies im Rahmen einer Abwägung ggf. hingenommen werden kann. Die Abwägungsspielräume sind hier allerdings gering.
- Bei der Ermittlung der Kontingente des B-Plans 9-15b war eine Grundschulnutzung im Plangebiet nicht absehbar und wurde dementsprechend auch nicht bei der Festsetzung der Lärmkontingente berücksichtigt. Als Immissionsorte wurden die Wohnquartiere westlich des Landschaftsparks Johannisthal und nördlich des Segelfliegerdamm zugrunde gelegt.

Eine Beurteilungsgrundlage für die Schutzbedürftigkeit von Nutzungen in der städtebaulichen Planung bildet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sie enthält in einem Beiblatt Orientierungswerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, die jedoch der Abwägung unterliegen. Sie spielen zudem im Gegensatz zu den Richtwerten der TA Lärm keine Rolle bei Einzelgenehmigungen von Vorhaben. Auch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sieht keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen vor. Der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Kap. IX Anhang, darin Kap. IX.1.3 auf S. 174) geht davon aus, dass das Schutzniveau von Schulen dem Schutzniveau von Nutzungen gleichzusetzen ist, die in einem Mischgebiet zulässig sind, das sind 60 dB(A) tagsüber. Nachts besteht kein Schutzanspruch, weil Schulen zur Nachtzeit im Regelfall nicht genutzt werden.

Eine schalltechnische Untersuchung zu diesem Bebauungsplan wird derzeit erarbeitet. In dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass für die Gemeinbedarfsfläche mit der geplanten Grundschule die im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ angegebenen Orientierungswerte von 60 dB (tags), ohne Schutzanspruch in der Nacht, maßgeblich sind (inkl. dem

darin angeführten oberen Schwellenwert von 62 dB für Freiflächen). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden Vorschläge zum Umgang mit der Lärmbelastung erarbeitet..

II.3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im bestehenden Planrecht (Bebauungsplan 9-15b) werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. In der Begründung des B-Plans 9-15b wird dazu ausgeführt, dass diese grünordnerischen Festsetzungen ökologische und gestalterische Funktionen haben. In ökologischer Hinsicht dienen sie der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (vgl. hierzu Kap. III.I Beschreibung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt). Im Hinblick auf die Gestaltung sollen die Festsetzungen insbesondere der Einbindung der geplanten Siedlungsflächen in den Landschaftsraum dienen, der wesentlich durch den angrenzenden Landschaftspark geprägt wird. Beide Funktionen sind auch für den Änderungsbebauungsplan 9-15b-1 von Bedeutung. Die grünordnerischen Festsetzungen werden daher in ihren wesentlichen Inhalten übernommen.

Übernommen werden die Festsetzungen zur Durchgrünung des Grundstücks (flächenbezogene Mindestvorgabe zur Anpflanzung von Bäumen, Gliederung von Stellplatzflächen durch Bäume) und zur Dachbegrünung. Übernommen wird auch der zeichnerisch festgesetzte, 6 m breite Streifen für Baumpflanzungen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze, der der gestalterischen Fassung des Landschaftspark dient.

Neu aufgenommen wird eine Festsetzung, wonach die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen muss. Damit soll dazu beigetragen werden, dass das Oberflächenwasser vor Ort versickern kann.

Der Bebauungsplan 9-15b enthält eine Pflanzliste, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist, sondern empfehlenden Charakter hat. Diese Pflanzliste soll - entsprechend den neueren Erkenntnissen aktualisiert - in den Bebauungsplan 9-15b-1 übernommen werden. Zwar ist das Land Berlin Bauherr der Schule und kann somit grundsätzlich aus eigener Verantwortung gewährleisten, dass geeignete Baumarten angepflanzt werden. Dennoch ist es zweckmäßig, als Entscheidungshilfe eine Liste geeigneter Baumarten zur Verfügung zu stellen. Bei der Umsetzung der nachfolgend erläuterten textlichen Festsetzungen Nr. 4 (großkronige Bäume) sowie 5 und 6 (Laubbäume) wird somit die Verwendung der Pflanzliste bzw. die Verwendung der darin enthaltenen standortgerechten und gebietstypischen Arten empfohlen.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen großkroniger Bäume festgesetzt. Diese dient der räumlichen Abgrenzung des unmittelbar anschließenden Landschaftspark Johannisthal.

Eine entsprechende Festsetzung gilt auch für die südlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen. Die Bäume dienen somit der Ausbildung einer durchgängigen, klaren landschaftlichen Kante und einer transparenten visuellen Eingrünung der zukünftigen Bebauung entlang der Gerhard-Sedlmayr-Straße im Übergang zum Landschaftspark. Um dieses gestalterische Ziel zu erreichen, wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche in einem Abstand von 2 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm als Baumreihe mit einem maximalen Achsabstand von 10 m zu pflanzen und zu erhalten sind. Bei einer Grundstücksgrenze von rd. 240 m Länge sind somit mindestens 23 Bäume zu pflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Abstand von 2 m parallel zur Geltungsbereichsgrenze großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen 130 cm über dem Erdboden, als Baumreihe mit einem maximalen Achsabstand von 10 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Gliederung von Stellplätzen durch Bäume

Größere ebenerdige Stellplatzflächen, die auf den Schulgrundstücken angelegt werden, sollen durch das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gegliedert werden. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Diese Festsetzung dient dazu, diese Stellplatzflächen gestalterisch einzubinden und aufzuwerten, zudem können die Bäume durch Schattenspende dazu beitragen, dass sich die parkenden Autos im Sommer nicht übermäßig aufheizen.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen 130 cm über dem Erdboden, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Festsetzung zur Begrünung des Grundstücks

Es wird festgesetzt, dass je angefangenen 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung bezieht sich auf den Teil des Grundstücks, der nicht als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und somit nicht gemäß Festsetzung Nr. 4 zu bepflanzen ist. Die gemäß Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Bäume (zur Gliederung von Stellplätzen) sind einzurechnen

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist pro angefangener 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen 130 cm über dem Erdboden, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu pflanzenden Laubbäume einzurechnen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst abzüglich der Pflanzbindungsfläche etwa 11.640 m², d.h. es sind nach dieser Festsetzung mindestens 17 Bäume zu pflanzen.

Das Musterraumprogramm Freiflächen sieht folgende Flächenanteile vor, die für Bepflanzungen grundsätzlich in Frage kommen:

- Schulhoffreifläche
(unbefestigte Freizeit- und Erholungsflächen): ca. 3.500 m²
- Schulgarten: ca. 500 m²
- Pflanzflächen (Strauchpflanzungen, Bodendecker, gärtnerische Gestaltung): ca. 800 m²

Insbesondere für die Schulhoffreifläche bietet sich für Baumpflanzungen an. Diese können an heißen Tagen Schatten spenden und damit die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Wird davon ausgegangen, dass ein Baum ca. 12 m² Pflanzfläche benötigt, um gut wachsen zu können, ergibt sich ein Flächenbedarf für die anzupflanzenden Bäume von insgesamt ungefähr 200 m².

Die auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 5 und 6 mindestens zu pflanzenden 17 Bäume sind somit auf dem Schulgrundstück unterzubringen. Der festgesetzte Stammumfang von 18/20 cm - gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden - soll gewährleisten, dass die Bäume bei ihrer Pflanzung bereits eine Mindestgröße aufweisen und damit gestalterisch wirksam sind. Weitere Vorgaben zur Pflanzqualität sind nicht erforderlich. Eine Erhöhung der Anzahl zu pflanzender Bäume wäre schwierig, da z. B. im unmittelbaren Umfeld von Außensportanlagen eine Pflanzung nicht möglich ist. So würden die Wurzeln den Aufbau der Sportanlagen gefährden.

Zusammen mit der gemäß TF 4 festgesetzten Pflanzung von im Ergebnis mindestens 23 Bäumen innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung ergibt sich eine Gesamtanzahl von mindestens 40 anzupflanzenden Bäumen im Plangebiet. Das entspricht, bezogen auf die Gesamtgröße des Geltungsbereichs, einem Verhältnis von einem Baum auf ungefähr 325 m² angefangene Grundstücksfläche.

Dachbegrünung

In fast allen Bebauungsplänen im Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal / Adlershof wird die Festsetzung getroffen, dass Flachdächer zu begrünen sind. Auch hier bilden wiederum ökologische und gestalterische Gesichtspunkte eine Rolle. Für den Naturhaushalt - hier u. a. auch für den Biotopschutz - stellt eine extensive Dachbegrünung eine besonders wirksame Kompensationsmaßnahme dar. Mit der Umsetzung der Festsetzung werden die negativen Umweltauswirkungen für den Umwelthaushalt ausgeglichen. In der Gesamtausgleichsbilanzierung für den Entwicklungsbereich ist die extensive Dachbegrünung von hohem Stellenwert, da sie eine hohe Biotopwertigkeit aufweist. Darüber hinaus trägt sie zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme bei.

In gestalterischer Hinsicht tragen begrünte Dächer zu einem attraktiveren Ortsbild bei. Diese Festsetzung wird daher in fast allen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs getroffen, um damit auch ein einheitliches und harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen und zur Stärkung eines zusammenhängenden Siedlungscharakters beizutragen. Dieser Gestaltungsgrundsatz soll auch für die Schulgebäude im Geltungsbereich des B-Plans 9-15b-1 umgesetzt werden.

Eine extensive Dachbegrünung ist mit zumutbarem Aufwand nur auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern möglich. Flachdächer entsprechen dem in der Umgebung vorwiegend vorzufindenden Gebietstypus der Gewerbeflächen und der überwiegenden Bebauungsstruktur des Entwicklungsbereichs. Auch der in der Umgebung des Geltungsbereichs vorhandene Gebäudebestand weist nahezu ausschließlich Flachdächer auf.

Festgesetzt wird daher, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Die Begrünungspflicht gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 von Hundert der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Durch die Festsetzung wird die Errichtung von Solaranlagen, technischen Anlagen, wie z. B. Fahrstuhlschächten, und Beleuchtungsflächen auf den Dachflächen ermöglicht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass mindestens 50 % der Dachflächen tatsächlich begrünt werden. Nebenanlagen werden von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Dachflächen von Hauptanlagen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachterrassen, technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen, sofern diese nicht mehr als 50 vom Hundert der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die Festsetzung zur Dachbegrünung im bestehenden Planrecht (B-Plan 9-15b) sieht vor, auch Flächen für Solaranlagen von der Begrünungspflicht

auszunehmen, ferner liegt der Mindestanteil der begrünten Dachflächen bei 30%. Da es inzwischen möglich ist, Gründächer und Solaranlagen zu kombinieren und sich zudem die Flächenanforderungen technischer Einrichtungen reduziert haben, kann auf die Ausklammerung von Flächen für Solaranlagen verzichtet und der zu begrünende Anteil der Dächer auf mindestens 50% erhöht werden. Dadurch erhöht sich das Retentionsvolumen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, vgl. hierzu Kap. II.3.8.

Es erfolgt außerdem die Ergänzung, dass diese Festsetzung nur für Hauptanlagen gilt. Schulische Nebenanlagen sollen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von der Begrünungspflicht ausgenommen werden.

Versickerungsfähige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von Erschließungsflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Befestigung von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren.

Es wird folgende Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

Vgl. hierzu auch das folgende Kapitel II.3.8.

II.3.8 Entwässerung

In der Begründung zum Bebauungsplan 9-15b wird ausgeführt, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplans 9-15b die Versiegelung von Flächen ermöglicht wird, die bislang der Grundwassergewinnung gedient haben. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan die Anlage von Versickerungsflächen fest und schreibt deren Benutzung vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Auch das Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 2) schreibt eine Versickerung vor, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine ähnliche Regelungen enthält das Berliner Wassergesetz (§ 36a Abs. 1).

Zudem weist die vorhandene Regenwasserkanalisation aufgrund technisch bedingter Kapazitätsgrenzen zur Entsorgung des Geltungsbereichs nur ein begrenztes Fassungsvermögen auf. Auch dadurch ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nur begrenzt möglich.

Es wurde vorab geprüft, ob diese Festsetzung in den Bebauungsplan 9-15b-1 übernommen werden kann. Der anstehende Boden im B-Plangebiet würde eine Versickerung zulassen. Allerdings besteht die Problematik, dass im Rahmen der Bodensanierung das Oberflächenniveau auf unter 35 m über NHN abgesenkt wurde. Eine exakte Höhenvermessung des Plangebiets liegt derzeit noch nicht vor. Die Höhe der Gerhard-Sedlmayr-Straße liegt an der Straßenbegrenzungslinie bei ca. 34,50 m über NHN, das Gelände liegt ungefähr 30 cm tiefer. Somit kann als Anhaltspunkt von einer Höhe von etwa 34,20 m über NHN ausgegangen werden.

Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zu dem zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) einhalten. Dies ist aufgrund der Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III B von besonderer Bedeutung. Der zeHGW liegt nach derzeitiger Kenntnis im Plangebiet bei 33,70 m über NHN. Die Sohle von Entwässerungsanlagen, beispielsweise Mulden, müsste mindestens einen Meter höher somit auf einem Niveau von mindestens 34,70 m liegen. Das umgebende Gelände müsste noch einmal 5 - 30 cm höher liegen, um die notwendige Einstauhöhe zu erreichen. Eine Anlage von Mulden würde voraussetzen, dass das Gelände – zumindest partiell - um bis zu 80 cm aufgehöhht wird. In einem gewissen Umfang ist eine Aufhöhung voraussichtlich möglich.

Verfahrensbegleitend wird ein Fachgutachten Regenentwässerung erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird geprüft, auf welche Weise es möglich ist, das Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern bzw. zu verdunsten. Eine Ersteinschätzung liegt vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes dafür folgende Maßnahmen grundsätzlich in Betracht kommen:

- Flächenversickerung (max. Einstauhöhe < 5 cm)
- Muldenversickerung (max. Einstauhöhe 5 – 30 cm).
- Gründächer (mit und ohne dezidiert Retention)

Im weiteren Verfahren wird vertiefend untersucht, ob eine Flächen- oder Muldenversickerung auch im Hinblick auf den hierfür erforderlichen Flächenbedarf möglich ist. Sollte dies der Fall sein, wird eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Sollte dies nicht möglich sein, sind weitere Maßnahmen zu prüfen. Zusätzlicher Retentionsraum kann beispielsweise im Rahmen der Dachbegrünung geschaffen werden (durch eine entsprechend stärkere Substratschicht). Im weiteren Verfahren ist dann zu prüfen, ob es möglich ist, die Dächer als spezielle Retentionsdächer auszubilden. Ein Retentionsdach wird als Flachdach mit einer 0°- 5°-Neigung errichtet und kann mit einer wettergesteuerten Drossel ausgestattet werden, die erst dann eine Entleerung des Speichers vorsieht, wenn meteorologisch neuer Niederschlag erwartet wird, dessen Niederschlagsmenge nicht mehr vom Dach aufgenommen werden kann. Ein Standard-Retentionsdach wird in der

Regel zu ca. 70 % begrünt. Es kann ebenfalls mit Photovoltaikanlagen überlagert werden.

II.3.9 Sonstige Festsetzungen

Bisherige Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs 9-15b-1 werden Teile des Geltungsbereichs des festgesetzten Bebauungsplans 9-15b überplant. Daher wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dies betrifft u.a. die Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen. Im Bebauungsplan 9-15b wird im Zusammenhang mit der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen geregelt, dass Einfriedungen innerhalb dieser Fläche als Zaun oder als Kombination von Mauern in einer Höhe von 0,4 m bis 0,5 m, Pfeilern und dazwischen befestigten Zaunelementen zu errichten sind und dass sichtdichte Zaunelemente nicht zulässig sind.

Diese in den Bebauungsplänen des Entwicklungsgebiet allgemein übliche Festsetzung zur Schaffung von Offenheit und Transparenz wird nicht übernommen, weil an die Einfriedung von Schulgrundstücken besondere Anforderungen bestehen, denen Rechnung zu tragen ist. Daher sollen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen der Gemeinbedarfsfläche keine Vorgaben gemacht werden. Soweit möglich, soll bei der Auswahl der Einfriedungen den Vorgaben des städtebaulichen Gesamtkonzeptes für Adlershof entsprochen werden.

II.3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal vom 31. August 1999 (GVBI S. 522), geändert durch Verordnung vom 6. April 2009 (GVBI S. 168) in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Johannisthal.

II.3.11 Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und Nr. 6 wird die Verwendung von Baumarten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

II.4 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er hat die Aufgabe, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang zu bringen.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange, d. h. alle bisher erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind, bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind. Die Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren erfolgt im Kapitel IV. Verfahren.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

Öffentliche Belange

Vorliegend dient die Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere den sozialen und kulturellen Belangen der Bevölkerung und dabei vor allem den Belangen von Familien und jungen Menschen sowie den Belangen des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Angesichts der erheblich steigenden Einwohnerzahlen im Land Berlin und der dadurch bedingten stark erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ist diesem Belang ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Schaffung von Wohnraum und zwar insbesondere von solchem für Familien mit Kindern, setzt zwingend voraus, dass auch die erforderliche soziale Infrastruktur geschaffen wird. In diesem Zusammenhang haben Grundschulen eine besondere Bedeutung, da diese wohnortnah errichtet werden müssen, damit die Kinder sie zu einem möglichst frühen Zeitpunkt selbständig erreichen können. Der Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), weil der im angrenzenden B-Plangebiet 9-15a geplante Wohnraum in der Größenordnung von 1.800 Wohneinheiten ohne die Entwicklung dieses Grundschulstandorts nicht realisiert werden kann. Die Planung liegt somit sowohl in einem besonderen öffentlichen Interesse als auch im privaten Interesse der Wohnungssuchenden.

Der Belang der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ist vor allem durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen werden im Weiteren auf Grundlage des im Rahmen des B-Planverfahren zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung festgelegt. Dabei geht es zum einen darum, die Schule im Sinne gesunder Arbeitsverhältnisse vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen. Zum anderen sind die Belange der angrenzenden vorhandenen und zulässigen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen, die - im Rahmen festgesetzter Emissionskontingente - Lärm emittieren dürfen. Die Festsetzungen sind so zu treffen, dass diese gewerblichen Nutzungen nicht eingeschränkt

werden. Außerdem sind die Belange der in unmittelbare Nähe liegenden geplanten und bestehenden Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Die Schulnutzung spielt als Emissionsquelle keine Rolle, weil „Kinderlärm“ als sozialadäquat gilt und insoweit von der Umgebung hinzunehmen ist. Allerdings gilt dies nicht für den Lärm, der durch die außerschulischen Nutzungen der Sportanlagen emittiert wird. Dieser Lärm wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung prognostiziert, ggf. werden entsprechende Festsetzungen oder sonstige Regelungen getroffen, um Konflikte auszuschließen. Es kann erwartet werden, dass Konflikte ggf. ohne starke Einschränkungen der Sportnutzung lösbar sind, weil es im direkten Umfeld nur wenige schutzbedürftige Nutzungen gibt.

Verkehrslärm hat im Hinblick auf die nur lokale Erschließungsfunktion der Gerhard-Sedlmayr-Straße voraussichtlich eine untergeordnete Bedeutung. Auch ist davon auszugehen, dass die Emissionen vom rd. 200 m entfernt liegenden Groß-Berliner Damm vernachlässigt werden können.

Das Plangebiet ist für eine bauliche Nutzung vorbereitet und erschlossen. Es besteht bereits Baurecht für Gewerbe. Die Fläche ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Mit der Aktivierung dieser bisher ungenutzten, verkehrlich gut erschlossenen Fläche wird mehreren öffentlichen Belangen Rechnung getragen:

- dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB);
- dem Belang der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB);
- dem Belang der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB);
- dem Belang des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die öffentlichen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden insbesondere durch Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung an anderer Stelle im freien Landschaftsraum, durch die Begrenzung der Versiegelung sowie die Festsetzung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1a Abs. 5 BauGB) finden im Bebauungsplan u.a. in Form von Pflanzbindungen und Dachbegrünungen Berücksichtigung. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden gelten zudem die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Die Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8) BauGB werden durch die Planung nachteilig berührt. Das Plangebiet ist nach den bisher vorliegenden Planungen als Gewerbegebiet vorgesehen, es liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan für gewerbliche Nutzungen vor. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würden sich Gewerbebetriebe mit den entsprechenden Arbeitsplätzen auf der Fläche ansiedeln.

Im Vorfeld der Planung wurde eine Standortuntersuchung durchgeführt, um ein geeignetes Grundstück für eine neu zu errichtende Grundschule zu finden, vgl. hierzu Kap. I.4.1. Gegen den letztlich gewählten Standort innerhalb des B-Plangebiets 9-15b spricht vor allem, dass gewerbliche Flächenpotenziale, die planungsrechtlich vorbereitet sind, aufgegeben werden. Angesichts der hohen Dringlichkeit, in Anbetracht der angespannten Wohnungsmarktsituation neuen Wohnraum einschließlich der dafür erforderlichen sozialen Infrastrukturschaffen zu müssen, wurden die privaten Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Rahmen der abschließenden Abwägung zurückgestellt.

Die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sind von der Planung voraussichtlich nicht wesentlich betroffen. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße hat eine reine lokale Erschließungsfunktion und ist derzeit verkehrlich nur gering belastet. Im Prognosehorizont 2030 ist jedoch, ausgehend von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung mit einer Zunahme der Verkehre zu rechnen. Allerdings ist auch nach Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Flächen und nach Inbetriebnahme der Grundschule nicht zu erwarten, dass der Verkehr so anwächst, dass die nächst gelegenen Knotenpunkte (die Einmündungen der Gerhard-Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm) ihre Leistungsgrenze überschreiten.

Ein angemessener Schulweg für Schulanfänger hat laut Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin Juli 2011 eine Länge von einem Kilometer. Selbst bei einer zu erwartenden Neuordnung der Grundschulregionen lassen sich hieraus Aussagen zum Einzugsbereich der zukünftigen Grundschule ableiten. So ist davon auszugehen, dass die Schüler überwiegend aus dem nördlich angrenzenden geplanten Wohngebiet (Bebauungsplan 9-15a), aus den bis zum Sterndamm reichenden Bestandsquartieren Johannisthals, aus dem westlich des Landschaftsparks gelegenen Quartier „Wohnen am Landschaftspark“ sowie in Teilen auch aus den südlichen gelegenen Quartier „Wohnen am Campus“ kommen werden.

Der Schulweg soll dabei primär zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Das Schulgrundstück ist von den Wohngebieten im nördlich angrenzenden B-Plangebiet 9-15a nur durch einen Fuß- und Radweg getrennt. Eine Querung stark frequentierter Straßen ist somit nicht notwendig. Die Wege von den weiter nördlich und westlich gelegenen Bestandsquartieren führen überwiegend durch das Plangebiet des Bebauungsplans 9-15a bzw. durch den Landschaftspark mit seinem Netz aus Fuß- und Radwegen. Auch zu den Wohnquartieren im Süden bieten die Wege durch den Park den Schülern zu Fuß und per Fahrrad die direkteste Verbindung. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße wird zukünftig für sich zu Fuß

oder mit dem Rad bewegende Schüler nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion innehaben, da sie nur an den östlich parallel verlaufenden Groß-Berliner Damm anbindet. Dieser wiederum erschließt in weiten Teilen keine Wohngebiete. Nach bisherigem Kenntnisstand wird deshalb das Anlegen von (bisher nichtexistierenden) Radwegen für nicht notwendig erachtet. Vielmehr ist im weiteren Verfahren zu prüfen, mit welchen Maßnahmen die für die Schule relevanten Wege im Landschaftspark (Nebennetz im Radwegkonzept des Bezirks Trepow-Köpenick) ggf. ertüchtigt werden können.

Ein ÖPNV-Anschluss besteht in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der ÖPNV für die meisten Schüler nur eine geringe Rolle spielen wird, da nach derzeitiger Planung für große Teile des Einzugsbereichs keine Direktverbindung vorliegen wird. So wird kalkuliert, dass im Hol- und Bringverkehr der MIV rd. 35% am Wegeaufkommen besitzen wird. Es ist somit zu untersuchen, wie eine zusätzliche Belastung insbesondere der angrenzend geplanten Wohnquartiere durch die neu hinzukommenden Verkehre vermieden werden kann.

Die Belange der Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) werden weitgehend berücksichtigt. Die geplanten Festsetzungen stehen im Einklang mit den vorliegenden übergeordneten Planungen (LEPro 2007, LEP HR, Stadtentwicklungspläne) oder sind aus diesen herleitbar (vgl. Kap. I.3, Planerische Ausgangssituation). Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 9-15b-1 sind aber auf Grundlage der AV FNP aus dem FNP entwickelbar, hierzu wird auf Kap. II.2. verwiesen.

Im Planwerk Südostraum ist das Plangebiet als Baufläche/Baustrukturen der Kategorie „gesamträumliche Planung“ dargestellt.

Den Zielen des StEP Wirtschaft wird an dieser Stelle nicht entsprochen. Die Belange der Wirtschaft wurden in der Abwägung zugunsten der Belange des Wohnens und der dafür zwingend erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen zurückgestellt. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an das im StEP Wohnen 2030 dargestellte neue Stadtquartier „Johannisthal / Adlershof“, das als Wohnungsneubaupotenzial mit 1.000 Wohneinheiten und mehr (geplant sind 1.800 Wohneinheiten) erfasst und mittelfristig zu realisieren ist. Dies ist nur möglich, wenn ausreichend Grundschulkapazitäten zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen mit den Inhalten des LaPro wird auf Kapitel I.3.3 verwiesen.

Private Belange

Private Belange sind von der Planung kaum betroffen. Das Plangebiet steht im Eigentum des Landes Berlin. Den Belangen der Eigentümer der umliegenden Grundstücke, die gewerblich genutzt sind bzw. auf denen gewerbliche Baurechte bestehen, wird entsprochen. Auf der Grundlage der zu erarbeitenden schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzungen entwickelt, die gewährleisten, dass bestehende Emissionsrechte bzw. Lärmkontingente gewahrt werden. Auf

die Belange der Grundeigentümer im B-Plangebiet 9-15a, die ihre Flächen zu Wohnzwecken entwickeln wollen, wirkt sich die Planung positiv aus.

Die Ausführungen zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

III Auswirkungen der Planung

III.1 Auswirkung auf die Umwelt

III.1.1 Schutzgüter Arten und Biotope

Durch die Versiegelung und Überbauung geht das Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu großen Teilen verloren.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind eben, die Bodenverhältnisse sind als humusarm mit dominierendem sandig-kiesigen Substrat im Oberboden zu charakterisieren. Das Gebiet ist mit Ausnahme eines Exemplars von Pappel-Jungwuchs frei von Gehölzen.

Es grenzt an strukturreichere Flächen an, von denen es durch überwindbare Strukturen getrennt ist. Es ist von einem Austausch von Pflanzen- und Tierarten mit den angrenzenden Flächen auszugehen.

Pflanzen

Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf der gutachterlichen Erstbegehung im April 2020. Die gefundenen Pflanzenarten sind überwiegend im vegetativen Zustand bzw. anhand abgestorbener Pflanzenteile identifiziert. Eine vollständige Artenliste unter Berücksichtigung der Hochstauden und aller Gräser ist erst nach Durchführung der Kartierung im Frühsommer möglich. Die folgenden Ergebnisse sind als vorläufig zu betrachten. Auf Angaben zu Häufigkeiten bzw. Deckungsgraden wird daher bei der Ersteinschätzung verzichtet.

Bei dem Gelände handelt es sich um ein fast komplett gehölzfreies Sukzessionsstadium eines Sandtrockenrasens auf einem bodensauren Standort. Offene, vegetationsfreie Bodenstellen sind noch kleinflächig vorhanden.

Das vorhandene Arteninventar ermöglicht die Zuordnung zu den Grasnelken-Raublattschwingel-Rasen (Biotoptyp 0512121), die jedoch ruderal beeinflusst sind. Bestandsbildend findet sich v.a. Raublatt-Schwingel (*Festuca brevipila*), wohingegen Silbergras (*Corynephorus canescens*) nur vereinzelt vorhanden ist. Daneben sind mehrere weitere typische Arten vertreten: z.B. *Helichrysum arena-rium*, *Artemisia campestris*, *Centaurea stoebe* und *Trifolium arvense*. Die Trockenrasen sind lückig und moosreich. Als Ruderalart dringt vor allem die Bastard-Luzerne (*Medicago varia*) in die Fläche vor und erreicht neben dem Raublatt-Schwingel die höchste Deckung, Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) ist nur sehr zerstreut vorhanden.

Tabelle 1: Artenliste der am 13.04.2020 festgestellten Gefäßpflanzen

Lfd. Nummer	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
1	Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
2	Feld-Beifuß	<i>Artemisia campestris</i>
3	Graukresse	<i>Berteroa incana</i>
4	Land-Reitgras	<i>Calamagrostis epigeios</i>
5	Rispen-Flockenblume	<i>Centaurea stoebe</i>
6	Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
7	Raublatt-Schwingel	<i>Festuca brevipila</i>
8	Sand-Strohblume	<i>Helichrysum arenarium</i>
9	Gemeines Leinkraut	<i>Linaria vulgaris</i>
10	Hopfenklee	<i>Medicago lupulina</i>
11	Bastard-Luzerne	<i>Medicago x varia</i>
12	Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
13	Platthalm-Rispengras	<i>Poa compressa</i>
14	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
15	Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>
16	Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
17	Frühlings-Greiskraut	<i>Senecio vernalis</i>
18	Hasen-Klee	<i>Trifolium arvense</i>

Gesetzlich geschützte Biotope

Entsprechend § 26 a des NatSchGBIn sind Magerrasen geschützte Biotope. Mager- bzw. Trockenrasen hat auch den Status eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

In § 30 Abs. 3 des BNatSchG ist geregelt, dass von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Eine entsprechende Ausnahme wurde seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirks Treptow-Köpenick mit Schreiben vom 16.04.2018 erteilt (Az. 09.18/II31/301/05/18).

Diese Ausnahmegenehmigung wurde nicht nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erteilt, sondern bezog sich auf diverse Biotopflächen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Adlershof. Ihr liegt ein Ausgleichskonzept zugrunde, das die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Landschaftsparks Johannisthal/Adlershof auf unterschiedlichen Flächen

vorsieht, wo jeweils neuer Trockenrasen hergestellt werden soll. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind in Maßnahmeblättern einzeln dargestellt. In den Maßnahmeblättern werden für die einzelnen Flächen jeweils die landschaftspflegerischen Arbeiten beschrieben, die für die Herrichtung der Fläche sowie für die anschließende Entwicklungs- und Erhaltungspflege erforderlich sind. Zudem wird ein Monitoring durchgeführt. Die Entwicklungspflege umfasst einen Zeitraum von durchschnittlich fünf Jahren, die Erhaltungspflege ist für bis zu zehn Jahre nach Maßnahmebeginn zu leisten.

Damit sind die Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeglichen. Es sind auf der Ebene des Bebauungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

III.1.2 Schutzgut Tiere, Artenschutz

Für folgende häufig in der Planung relevanten Tiergruppen ist das Gebiet aufgrund seiner Lage und Ausstattung von untergeordneter Bedeutung:

- Säugetiere, insbesondere Fledermäuse (fehlende Gehölze, keine Hinweise auf besondere Funktion als Jagdrevier)
- Amphibien (Entfernung zu Reproduktionsgewässern, Trockenheit, Strukturarmut)
- Totholzbewohnende Käfer (fehlende Gehölze)
- Streng geschützte Mollusken (Trockenstandort)
- Sämtliche gewässergebundene Insekten (Libellen, Wasserkäfer).

Für die folgenden Arten und Artengruppen ist ein Vorkommen nicht von vornherein auszuschließen:

- Reptilien, insbesondere Zauneidechse
- Vögel
- Streng geschützte Schmetterlinge
- Heuschrecken
- Stechimmen.

Die nachfolgende Einschätzung basiert auf einer gutachterlichen Erstbegehung des Gebiets im April 2020 und ist daher vorläufig.

Vögel

Das Gebiet ist deckungsarm und verfügt über wenige Strukturen, die das Vorkommen von Nistplätzen erwarten lassen. Auf der Fläche wurden bei der Begehung lediglich zwei Amseln beobachtet. Es ist zu vermuten, dass das Plangebiet für in angrenzenden Flächen mit Gehölzbestand oder Gebäuden brütende Arten als Nahrungshabitat genutzt wird.

Bruten besonders bedeutsamer oder gefährdeter Vogelarten werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vermutet. Diese Aussage wird durch weitere Kartierungen in 2020 überprüft und ggf. verifiziert.

Reptilien (Zauneidechse)

Zum Zeitpunkt der Erstbegehung wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Die Fläche ist im Vergleich zu den angrenzenden Flächen strukturarm und es fehlen insbesondere Versteckmöglichkeiten (Totholz, Steine). Die Böschung zur Straße hin ist sehr flach und lockersandig ausgebildet. Zudem finden sich hier keine geeigneten Strukturen wie z.B. Wühlmauslöcher, die als Überwinterungshabitat oder Versteckmöglichkeit genutzt werden könnten. Die Fläche ist daher im Vergleich zu den umliegenden Flächen nach derzeitigem Stand von untergeordneter Bedeutung für die lokale Population. Dies gilt insbesondere im Vergleich zu den bekannten Schwerpunktorkommen, die im gesamten Böschungsbereich der in einiger Entfernung östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Bahntrasse vorzufinden sind,

Ein Vorkommen und ggf. auch die Reproduktion von Einzeltieren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da das Gelände an Areale mit bekannten Vorkommen angrenzt, von denen es nicht durch unüberwindbare Barrieren getrennt ist und der Boden über weite Teile der Flächen aus grabfähigem Material besteht. Vegetationsstrukturen können im Lauf der Vegetationsperiode entstehen, die als Deckung, z.B. auch für Schlüpflinge aus angrenzenden Flächen, geeignet sein können (z.B. Landreitgras).

Die Untersuchungen werden fortgesetzt und auf der Grundlage der weiteren Ergebnisse ggf. Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, insbesondere des Tötungsverbot, entwickelt.

Insekten

Schmetterlinge: Nach derzeitigem Sachstand sind keine Wirtspflanzen streng geschützter Schmetterlingsarten auf der Fläche vorhanden. Da einige der relevanten Hochstauden erst später im Jahr aufkommen, ist diese Aussage noch sehr vorläufig. Es erfolgen weitere Begehungen und ggf. Kontrollen der nachgewiesenen Wirtspflanzen sowie Sichtbeobachtungen.

Heuschrecken: Das Gebiet ist für das Vorkommen von thermophilen und trockenliebenden Arten grundsätzlich geeignet. Zum Zeitpunkt der Erstbegehung konnten keine Heuschreckenarten aus phänologischen Gründen nachgewiesen werden.

Stechimmen: Vorkommen solitärer Stechimmen (Bienen, Wespen) sind nicht auszuschließen. Bei der Erstbegehung wurden keine Exemplare gesichtet.

Auch hinsichtlich Heuschrecken und Stechimmen erfolgen weitere Untersuchungen in der Vegetationsperiode 2020.

Fazit Artenschutz

Die ersten Untersuchungen ergeben keine Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich besonders relevanter Tierarten. Vorkommen der Zauneidechse sind vermutlich im Vergleich zu den umgebenden Flächen individuenarm und die Fläche ist als Ganzjahreslebensraum aufgrund der Strukturarmut kaum geeignet. Es ist davon auszugehen, dass selbst bei Nachweisen einzelner Individuen der Zauneidechse durch Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kein planungsrechtliches Hindernis entsteht.

III.1.3 Schutzgüter Boden/Fläche

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie auf die Schutzgüter Wasser und Klima ergeben sich vor allem durch die Bodenversiegelung. Unversiegelter Boden erfüllt zentrale Funktionen im Naturhaushalt, die im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 wie folgt beschrieben werden:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Das Plangebiet darf in einem Umfang von bis zu 72% - das entspricht ca. 9.400 m² - versiegelt werden. Die Versiegelung unterbindet die Bodenfunktionen auf den betreffenden Flächen. Das Schutzgut Boden ist daher durch die Auswirkungen der Versiegelung direkt betroffen.

Das Schutzgut Fläche ist in gleichem Maße betroffen, weil sich die Siedlungsflächen zulasten bisher unbebauter und unversiegelter Fläche weiter vergrößert.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche ist unvermeidbar, weil die Planung ansonsten nicht umgesetzt werden könnte. Zu berücksichtigen ist, dass die Fläche des Plangebiets im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme seit vielen Jahren und mit hohen öffentlichen Investitionen für eine Bebauung vorbereitet wurde. Davor war sie großflächig versiegelt. Es besteht Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen, eine Versiegelung im entsprechenden Umfang ist bereits zulässig. Eine zusätzliche Inanspruchnahme wird nicht vorbereitet. Die geplante Grundschulnutzung dient darüber hinaus in besonderem Maße einem öffentlichen Interesse. Daher ist die Inanspruchnahme der Schutzgüter Boden und Fläche als vertretbar einzustufen.

Altlasten, Munition

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) geführt, die Altlasten wurden jedoch im Rahmen einer Tiefenenttrümmerung und Bodensanierung weitgehend beseitigt, vgl. Kap. I.2.8. Soweit noch Reste dieser Altlasten vorhanden sind, stehen sie der geplanten Schulnutzung nicht entgegen. Das Gebiet ist munitionsfrei.

III.1.4 Schutzgüter Wasser, Klima

Die zu erwartende Versiegelung hat auch nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima. Durch die Versiegelung wird der Boden in seiner Funktion als Retentions- und Anreicherungsraum für Niederschlagswasser beeinträchtigt. Der bei der Verdunstung des Wassers wirkende Abkühlungseffekt wird gemindert, was zur Aufheizung beiträgt. Zudem werden Kaltluftentstehungsflächen reduziert und zusätzliche wärmespeichernde Oberflächen geschaffen. Allerdings ist die betroffene Bodenfläche zu klein, um eine relevante Erhöhung der Wärmeabstrahlung durch die Umsetzung der Sonneneinstrahlung in Wärmeenergie über den versiegelten Flächen hervorrufen zu können.

Es erfolgen verschiedene Festsetzungen, die potenziell negative stadtklimatische Auswirkungen vermindern können. Festgesetzt ist eine Dachflächenbegrünung (mindestens 50%), entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zudem sind Pflanzvorgaben für nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dies bedeutet gegenüber dem derzeitigen baum- und gehölzfreien Zustand des Plangebiets in stadtklimatischer Hinsicht eine Verbesserung. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist auf 20% und damit unter das Maß begrenzt, das nach § 19 Abs. 4 der BauNVO zulässig wäre. Mit diesen Festsetzungen wird auch berücksichtigt, dass gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, und solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Damit werden auch die Anforderungen zur Entwicklung von Baugebieten aus dem STEP Klima KONKRET entsprochen, indem beispielsweise der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht wird.

Der STEP Klima KONKRET sieht auch eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers vor. Nach Möglichkeit soll das Regenwasser im Plangebiet versickert werden. Allerdings es aufgrund des Geländeniveaus und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstands vorab nicht sicher einzuschätzen, ob dies technisch möglich ist. Daher wird verfahrensbegleitend ein Fachgutachten Regenentwässerung erstellt. (vgl. Kap. III.3.8). Falls eine lokale Versickerung nicht möglich ist, sind andere Möglichkeiten der Entwässerung zu prüfen, z.B. die Herstellung von Retentionsdächern. Es käme dann ggf. zwar zu einer potenziellen qualitativen Verschlechterung der Grundwasserneubildung, die Auswirkungen wären jedoch begrenzt.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzzone Johannisthal, Schutzzone III B.

Im Vergleich zu dem zuvor bestehenden Planrecht für gewerbliche Nutzungen gehen von einer Schullnutzung deutlich geringere Gefährdungen für das Trinkwasser aus. Ein Einsatz wassergefährdende Stoffe in relevanten Mengen ist nicht zu erwarten. Die Planung hat insoweit positive Auswirkungen auf den Trinkwasserschutz.

III.1.5 Schutzgüter Kultur und Sachgüter sowie Landschaftsbild / Erholung

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht nachteilig betroffen. Mit der Umsetzung der Planung wird der Bereich Kultur vielmehr gestärkt; Schulen zählen als kulturelle Einrichtungen. Das Plangebiet ist unbebaut, Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Das Orts- und Landschaftsbild vermittelt im Bereich des Plangebiets den Eindruck eines temporären, unfertigen Zustands. Durch die fertiggestellte Gerhard-Sedlmayr-Straße ist deutlich erkennbar, dass das Plangebiet für eine Bebauung vorbereitet wurde und zukünftig bebaut werden soll. Daher kann es in seinem gegenwärtigen, kahl und provisorisch wirkenden Zustand das Ortsbild nicht positiv prägen.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es handelt sich um Bauerwartungsland ohne Aufenthaltsqualität. Für Erholungssuchende steht unmittelbar angrenzend der Landschaftspark Adlershof zur Verfügung.

Die Umsetzung der Planung hat auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungsnutzung positive Auswirkungen, weil zum einen der unfertig und provisorisch wirkende Zustand des Plangebiets beendet wird und zum anderen Schulsportflächen geschaffen werden, die auch dem Vereinssport und somit der Öffentlichkeit dienen können.

III.1.6 Schutzgut Mensch

Die Ansiedlung einer Schule deckt die Nachfrage nach grundlegend erforderlicher Infrastruktur für die umliegende Wohnbevölkerung. Die in der Umgebung lebenden Menschen sind im Wesentlichen durch potenzielle Lärmimmissionen und Verkehrsaufkommen der Schule betroffen. Dabei handelt es sich um zeitlich deutlich begrenzte Effekte – nur jeweils kurzzeitig an Wochentagen während des Tageszeitraums.

Wohnnutzungen sind nördlich angrenzend im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15a geplant. Die dort zukünftig lebenden Menschen werden den Lärm und das Verkehrsaufkommen der Grundschule wahrnehmen. Allerdings ist „Kinderlärm“ als sozialadäquat privilegiert und daher hinzunehmen. Anders verhält es sich mit Sportlärm auf den Schulsportflächen, soweit diese außerschulisch

genutzt werden. Etwaige Auswirkungen von Sportlärm werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung verfahrensbegleitend betrachtet.

Da abgesehen von den zukünftig geplanten Wohnnutzungen im Bebauungsplan-gebiet 9-15a an der Gerhard-Sedlmayr-Straße keine Wohnnutzungen vorhanden sind, hat das zukünftige Verkehrsaufkommen der Schule (damit verbundene Lärm- und Schadstoffemissionen und Unfallgefahren) ansonsten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menschen, die in der Umgebung des Plangebiets leben. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße ist bisher ausschließlich an den Groß-Berliner Damm angebunden. Mit der Anbindung der im Bebauungsplan 9-15a vorgesehenen Planstraße A an die Gerhard-Sedlmayr-Straße entstehen jedoch weitere mögliche Wegebeziehungen. So ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass ein größerer Teil des MIV basierten Hol- und Bringverkehrs den Weg durch das Plangebiet 9-15a nehmen wird und es zu einer Mehrbelastung der hier geplanten Wohngebiete kommen kann. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind auch Vorschläge zu entwickeln, wie diese Belastung möglichst gering gehalten werden kann.

III.1.7 Eingriff / Ausgleich

Eingriff / Ausgleich

Das Plangebiet ist mit dem Bebauungsplan 9-15b überplant. Der Bebauungsplan 9-15b ist ein qualifizierter Bebauungsplan, der Art und Maß der zulässigen Nutzung vollständig regelt. Somit besteht Planungsrecht nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Situation liegt hier vor, da die Eingriffsintensität des bestehenden Planungsrechts in den Naturhaushalt derjenigen des hier geplanten Schulstandorts entspricht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Versiegelung, die weiterhin auf maximal 72% des Plangebiets begrenzt wird. Zudem wäre selbst dann kein Ausgleich erforderlich, wenn der Eingriff stärker als im bestehenden Planrecht ausfallen würde. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der § 13a geht somit davon aus, dass der Eingriff bereits erfolgt bzw. zulässig ist.

Es ist Ziel der Planung, das Ausgleichskonzept, das dem rechtswirksamen Bebauungsplan 9-15b zugrunde liegt, weiterhin umzusetzen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 9-15b werden diese Maßnahmen in Kap. II.3.2.4 *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen* wie folgt zusammenfassend dargestellt:

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Eine Minderung des Eingriffs wird durch die Festsetzung der folgenden Ökostandards erreicht:

- *Begrünungspflicht für Flachdächer*
- *Begrünungspflicht für ebenerdige Stellplätze (ein Baum je vier Stellplätze)*
- *Beschränkung der GRZ-Überschreitung im Gewerbegebiet GE 2 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf 20 %*

Maßnahmen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs:

- *Pflanzbindung für Laubbäume. Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang (STU) von 18-20 cm zu pflanzen*

Insgesamt kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich der Baugebiete vollständig kompensiert werden. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht notwendig.

Kompensationsmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen:

- *Festsetzung von Flächen mit Bindung zur Anpflanzung; Pflanzung einer Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (STU 18-20 cm, 10 m Abstand)*

Die Baumpflanzungen werden als einheitliche Gesamtmaßnahme durch die WISTA.Plan GmbH (ehemals Adlershof Projekt GmbH) durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsmaßnahme für Nachverdichtungen im Bereich des Bebauungsplans XV-51a-1.

Die aufgeführten Maßnahmen werden in geringfügig angepasster Form in den Bebauungsplan 9-15b-1 übernommen. Somit ist sichergestellt, dass der für den Bebauungsplans 9-15b konzipierte Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans 9-15b-1 weiterhin umgesetzt wird.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 9-15b wird zudem als Vermeidungsmaßnahme aufgeführt, dass eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser über zu begrünende Versickerungsflächen getroffen wird, sofern nicht wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Diese Festsetzung wird übernommen, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung vor Ort technisch möglich ist.

III.2 Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan hat indirekt positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, weil die Versorgung mit Grundschulplätzen zu den wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen gehört. Die Errichtung der hier geplanten Grundschule ist die Voraussetzung dafür, dass die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan-gebiet 9-15a geplanten 1.800 Wohneinheiten realisiert werden können.

Arbeitsstätten

Das Plangebiet war bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese gewerblichen Flächenpotenziale - Umfang ca. 1.3 ha - gehen im Zuge der Entwicklung des Schulstandortes verloren. Daher hat der Bebauungsplan insoweit nachteilige Auswirkungen auf Arbeitsstätten. Im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum in Berlin und die in diesem Zusammenhang benötigten Grundschulplätze war eine Abwägung vorzunehmen, bei der die Belange der Wirtschaft letztlich zurückgestellt wurden. Auf die Ausführungen in Kap. II.4. wird verwiesen.

Auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. auf die verbleibenden unbebauten Gewerbeflächen im nicht neu überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-15b hat die Planung voraussichtlich keine Auswirkungen. Im Rahmen der Planung wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese wird Maßnahmen vorschlagen, mit der eine Beeinträchtigung vorhandener Nutzungen bzw. Baurechte durch die „heranrückende“ Schulnutzung vermieden werden können. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen.

III.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Versorgung mit Grundschulplätzen ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Die für die soziale Infrastrukturmaßnahme erforderlichen Mittel sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und in die Haushaltsplanung einzustellen.

Aufgrund der Lage im Entwicklungsgebiet greift das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, das die finanzielle Beteiligung der Bauherren von Wohnungsneubauvorhaben bei der Errichtung von Grundschulplätzen vorsieht, nicht.

III.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Planung hat voraussichtlich nur begrenzte Auswirkungen auf verkehrliche Belange. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße hat eine reine lokale Erschließungsfunktion und ist nur gering belastet. Auch nach Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Flächen und nach Inbetriebnahme der Grundschule ist nicht zu erwarten, dass der Verkehr so anwächst, dass Konflikte an den nächst gelegenen Knotenpunkten (d.h. den Einmündungen der Gerhard-Sedlmayr-Straße in den Groß-Berliner Damm) zu befürchten wären. Auch wird davon ausgegangen, dass

das von den Hol- und Bringverkehren in Anspruch genommene zukünftige Straßennetz des Bebauungsplans 9-15a nicht seine Kapazitätsgrenze erreicht.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser Untersuchung soll vor allem geprüft werden, ob zusätzliche Erschließungsflächen aufgrund der Schulinutzung und der hierfür erforderlichen Schulwege erforderlich werden. Die Gerhard-Sedlmayr-Straße ist als gewerbliche Erschließungsstraße geplant und hergestellt worden, Schulwegbelange wurden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt.

Der Schulstandort dient insbesondere der Versorgung der Wohngebiete, die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 9-15a errichtet werden sollen. Diese Wohngebiete grenzen unmittelbar nördlich an das Plangebiet, bzw. zwischen dem Plangebiet und den Wohngebieten liegt lediglich ein öffentlicher Fuß- und Radweg. Damit bestehen gute Voraussetzungen dafür, dass auch kleinere Schulkinder die Schule zu Fuß oder mit dem Fahrrad selbständig erreichen können. In der Verkehrsuntersuchung wird das Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung geprüft.

III.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dreizügige Grundschule geschaffen. Da der Bebauungsplan nur die Grundschule zum Gegenstand hat, sind die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ausschließlich positiv.

IV Verfahren

IV.1 Aufstellungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 17. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 9-15b-1 beschlossen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7889 (vollständig), 6340 (vollständig), 7901 (teilweise) und 7896 (teilweise) aus der Flur 2, Gemarkung Kanne.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt (ABl. Nr. 11) vom 13.03.2020, S. 1511 veröffentlicht. Bei der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

IV.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

wird ergänzt

IV.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

wird ergänzt

IV.4 Behördenbeteiligung gem. 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Anlage: Pflanzliste

Bäume, großkronig

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer

Bäume, kleinkronig

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	nordische Eberesche

Großsträucher

<i>Carpinus betulus</i>	gemeine Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s .l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tormentosa</i>	Filz-Rose
<i>Sarothamnus scop.</i>	Besenginster
<i>Vinca minor</i>	kleines Immergrün, kriechend

Klettergehölze, Selbstklimmer

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	Wilder Wein, Selbstklimmer

Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	gemeine Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

Saatgut für extensive Dachbegrünung

Auswahl typischer Arten, keine Verwendung von Rote-Liste- und invasiven Arten;
weitere Arten siehe: Pflanzen in Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte

Blütenstauden

<i>Echium vulgare</i>	Gemeiner Natternkopf
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Erodium cicutarium</i>	gemeiner Reiherschnabel
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Jasione montana</i>	Bergsandglöckchen
<i>Potentilla argentea s. l.</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesensalbei
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze

Gräser

<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gemeines Ruchgras
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Festuca brevipila</i>	Rauhblatt-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Carex arenaria</i>	Sand-Segge
<i>Carex praxox</i>	Frühe Segge

Bepflanzung von Versickerungsflächen

Wenn eine rasche und vollständige Funktionsfähigkeit 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

<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Poa nemoralis</i>	Hain-Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Festuca ovina duriuscula</i>	Hartschwingel
<i>Festuca rubra commutata</i>	Horst-Rotschwingel
<i>Poa compressa</i>	Zusammengedrücktes Rispengras

Die ergänzende Pflanzung von Bäumen auch in Versickerungsflächen wird empfohlen.

Empfohlen wird die Verwendung von zertifiziertem Saatgut (gebietseigene Arten) aus der Herkunftsregion 4 Ostdeutsches Tiefland.

Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse werden diese Empfehlungen im weiteren Verfahren ggf. aktualisiert.