

# Gemeinde Eichwalde

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"

Vorentwurf, Stand 08/2019

(Erläuterungen zu den Planungsintentionen und -inhalten zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Bearbeitung: ews StadtSanierungsgesellschaft mbH, Grünberger Straße 26c, 10245 Berlin  
Tel. 030.293811.0, info@ews-stadtsanierung.de

### Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 17 "Stubenrauchstraße" befindet sich im Norden der Gemeinde Eichwalde in einem vorwiegend durch Wohnnutzungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise aus der Zeit vor und nach dem 2. Weltkrieg geprägten Siedlungsbereich (vgl. Abb. 1).

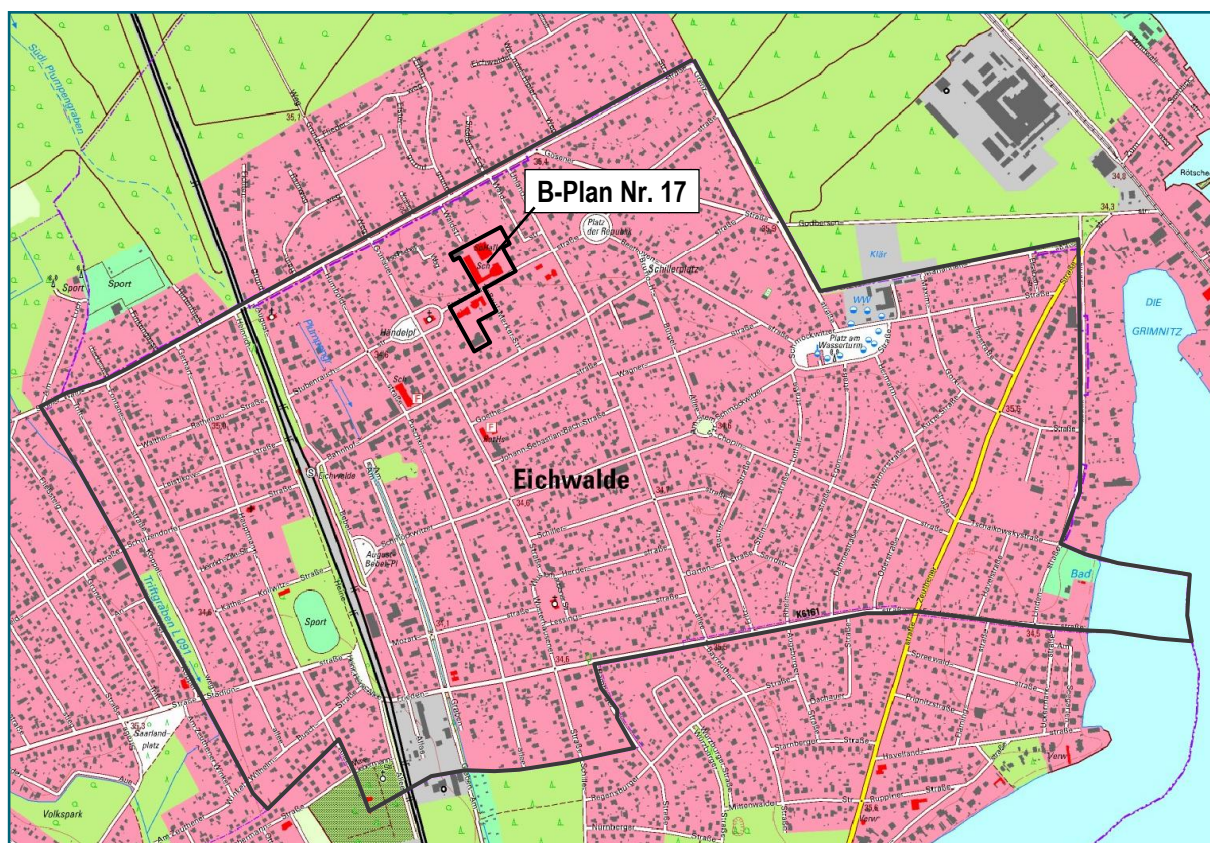


Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebietes Nr. 17 in der Gemeinde Eichwalde

Das rund 2,2 ha große Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche nördlich und südlich der Stubenrauchstraße im Abschnitt zwischen dem südwestlich gelegenen Händelplatz und dem nordöstlich gelegenen Platz der Republik im Bereich der Einmündung der Paul-Merker-Straße auf die Stubenrauchstraße (vgl. Abb. 2). Das Bebauungsplangebiet beinhaltet einen der wichtigen Gemeinbedarfsstandorte in der Gemeinde Eichwalde, in dem sich zurzeit folgende Einrichtungen befinden:

- nördlich der Stubenrauchstraße: die (kommunale) Humboldt-Grundschule Stubenrauchstraße 73 – 76 mit dem Hort Bunt-Stifte einschließlich Schulhof, Schulgarten sowie der Sporthalle und Sportfreiflächen,



- südlich der Stubenrauchstraße: die Villa Mosaik (kommunale Vorschuleinrichtung) auf dem Grundstück Stubenrauchstraße 17-18 mit der 2011 eröffneten Radelandhalle im hinteren Grundstücksbereich sowie das Evangelische Pfarramt und der Evangelische Kindergarten "Jona's Wal" auf dem Grundstück Stubenrauchstraße 19.

Teilflächen der Straßengrundstücke Stubenrauchstraße und Paul-Merker-Straße liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Abb. 2: Bestandssituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17

[Kartengrundlage: bb-viewer.geobasis-bb.de]



Das nördlich der Stubenrauchstraße befindliche Schul- und Hortgebäude besteht aus drei miteinander verbundenen Hauptbaukörpern:

- zweigeschossiger Gebäuderiegel an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit Krüppelwalmdach,
- zweigeschossiger Gebäuderiegel mit begrüntem Flachdach parallel der Stubenrauchstraße, dessen Obergeschoss überwiegend über einem Luftgeschoss aufgeständert ist (Bestandteil des 2008 eingeweihten Ergänzungsbaus),
- ein- bis zweigeschossiger Kopfbau am nordöstlichen Ende des aufgeständerten Gebäuderiegels (Bestandteil des 2008 eingeweihten Ergänzungsbaus).

Außerdem befinden sich auf dem Schulgrundstück im nördlichen Bereich die Sporthalle und Sportfreiflächen, der Schulhof zwischen Sporthalle und dem Schulgebäude und der Schulgarten.

Entsprechend der Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz des Bebauungsplanes sind die Nordwest- und Nordostseite des Schulgrundstückes von einer Lärmschutzwand in einem Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze eingefasst.

Die Mittagsversorgung der Grundschule wird im Speiseraum der Vorschuleinrichtung "Villa Mosaik" südlich der Stubenrauchstraße durchgeführt.

Die direkte Umgebung des Bebauungsplangebietes besteht aus Wohngrundstücken mit ein- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (Ein- und Mehrfamilienhäuser). Einige Wohngebäude stammen aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg. Erwähnenswert ist das nördlich des Schulgrundstückes gelegene, vom Architekten Bruno Taut entworfene und unter Denkmalschutz stehende Gruppenwohnhaus "Siedlung" (Waldstraße 131, 133, 135, 137) von 1925/26 mit der dazugehörigen, südlich anschließenden und bis an das Schulgrundstück grenzenden Kleingartenanlage.

## Veranlassung und Erforderlichkeit

### Veranlassung

Die Humboldt Grundschule wird im Ganztagsbetrieb (verlässliche Halbtagschule und Hort) geführt. Im Schuljahr 2018/19 wurden 438 Schüler in 19 Klassen beschult. Gegenüber dem Schuljahr 2013/14 mit 328 Schülern (in 14 Klassen) entspricht das einer Zunahme der Schülerzahlen um rund 33,5% (Quelle: [www.bildung-brandenburg.de](http://www.bildung-brandenburg.de)). Mit einer Stabilisierung der Schülerzahlen auf dem aktuell hohen Niveau ist mittelfristig zu rechnen. Die starke Nachfrage (auch von Kindern aus Nachbargemeinden einschließlich Berlin) hat dazu geführt, dass die Grundschule und der Hort gegenwärtig über ihre Kapazitätsgrenzen hinaus betrieben werden müssen. Dazu wurden befristete Betriebserlaubnisse erteilt und verlängert. Sowohl im Schul- als auch im Hortbereich fehlen Räumlichkeiten. Da Hort- und Klassenzimmer teilweise gemeinsam genutzt werden (müssen), sich die Nutzungszeiten aber überschneiden, kommt es zu Einschränkungen im Ganztagsbetrieb.

Die Grundschule soll nach dem Willen der Gemeinde weiterhin gemäß des (bewährten) Konzeptes der verlässlichen Halbtagschule mit Hort geführt werden und wegen der Kapazitätsengpässe auf eine Dreizügigkeit ausgerichtet werden, um dem Bedarf in den kommenden Jahren zu entsprechen. Dafür müssen die räumlichen Voraussetzungen durch bauliche Erweiterungen geschaffen werden. Nur dann werden auch reguläre Betriebserlaubnisse für die erforderlichen Kapazitäten erteilt werden können.

Ein weiterer Grund zur Erweiterung der räumlichen Kapazitäten auf dem Schulgrundstück ergibt sich aus der hohen Belegung der Schulspeisung (Mensa) auf dem Grundstück südlich der Stubenrauchstraße in der "Villa

Mosaik". Die Schulspeisung ist dort zurzeit nur im Drei-Schichtbetrieb möglich, was einen hohen Organisations- und Betreuungsaufwand bedeutet. Daher sollen die in der Vorschuleinrichtung "Villa Mosaik" durch die Grundschule bisher genutzten Räumlichkeiten auf dem Schulgrundstück eingeordnet werden.

### Erforderlichkeit, Geltungsbereich

Die Gemeinde hat die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Schulgrundstück Stubenrauchstraße 74-76 untersuchen lassen. Eine bauliche Erweiterung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber zur Schaffung von Planungsrecht der Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße", die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden soll. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst nur den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Stubenrauchstraße (vgl. Abb. 3) mit dem Grundstück der Grundschule und des Hortes (betrifft die Flurstücke 323 und 327 der Flur 3 in der Gemarkung Eichwalde).

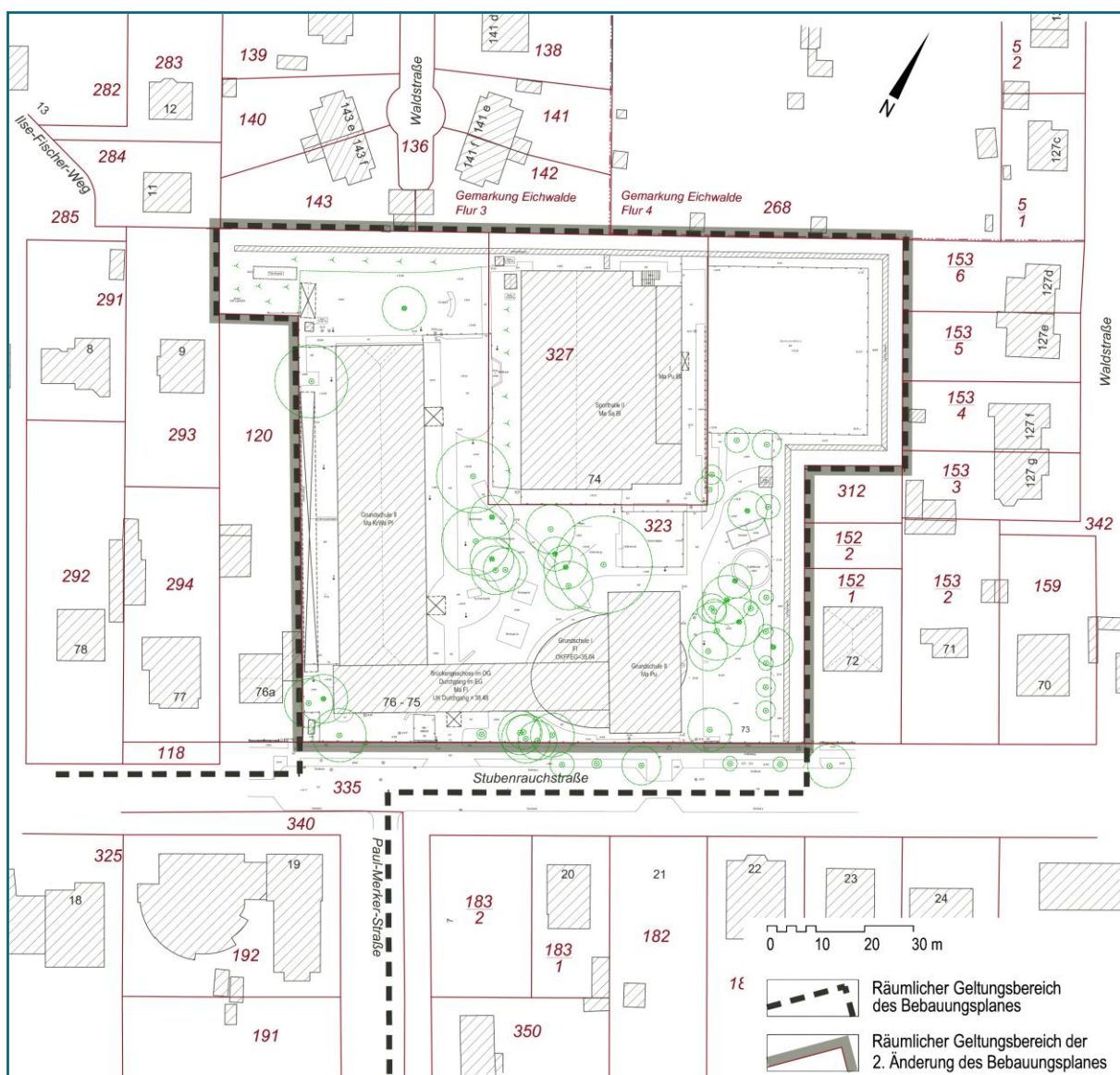


Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"  
[Kartengrundlage: Lageplan vom 08.07.2019, ÖbVI Jursa – Umpfenbach, Zeuthen]

## Planerische Ausgangssituation

### Flächennutzungsplan

Die Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 17 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt (vgl. Abb. 4). Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen keine Änderungen der Nutzungsart erfolgen, so dass das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gewahrt ist.

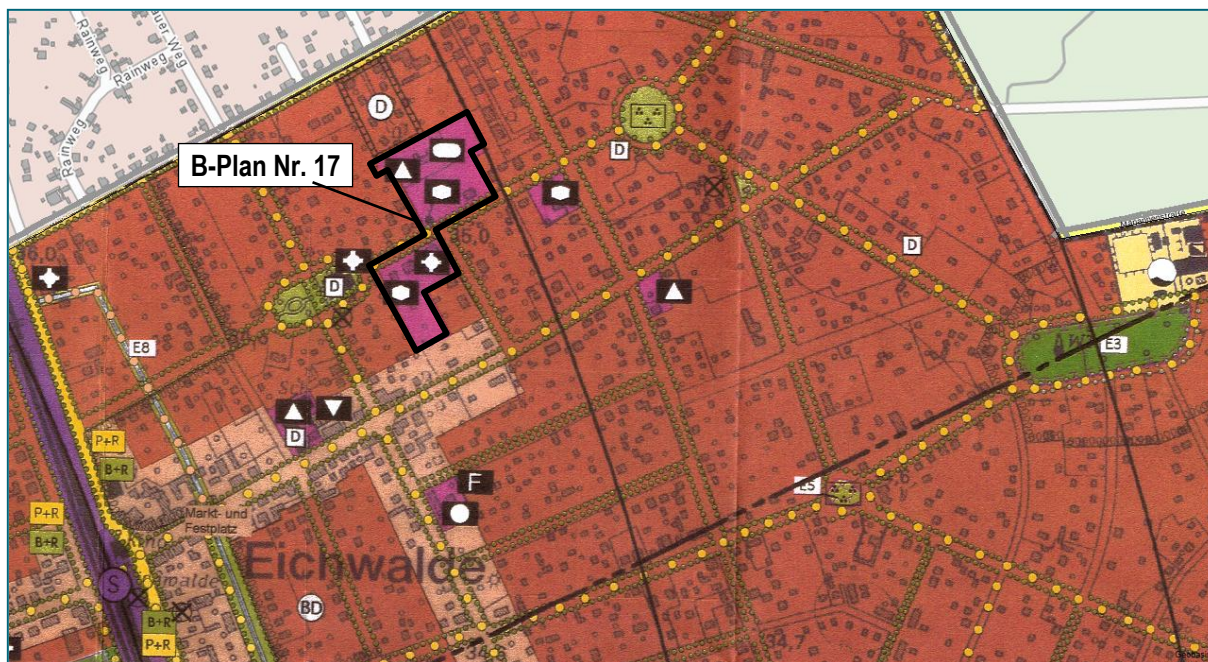


Abb. 4: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 [Quelle: Geobroker der Gemeinde Eichwalde]

### Bebauungsplan Nr. 11 "Stubenrauchstraße" und 1. Änderung des Bebauungsplanes

Vom Bevölkerungswachstum im Berliner Umland ab Mitte der 1990er-Jahre und der Anforderlichkeit der Anpassung der Gemeinbedarfsangebote war auch die Gemeinde Eichwalde betroffen. Ca. ab dem Jahr 2003 wurden in der Gemeinde in Abstimmung mit dem zuständigen Schulamt die Möglichkeiten einer quantitativen und qualitativen Erweiterung des Grundschulangebotes in Eichwalde diskutiert. Im Ergebnis hat die Gemeinde festgelegt, für die Grundschule die Voraussetzungen für eine verlässliche Halbtagschule und Hort zu schaffen, wozu bauliche Erweiterungen der vorhandenen Grundschule erforderlich waren. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bildungsstandortes Stubenrauchstraße wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" geschaffen, der am 19.06.2007 in Kraft getreten ist (vgl. Abb. 5).

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan sowie eine Schall-Immissionsprognose erarbeitet, die Grundlage für entsprechende Festsetzungen bildeten.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde gemäß 1. Änderung, die seit 18.07.2008 rechtskräftig ist, im nördlichen Teil hinsichtlich von Lärmschutzfestsetzungen (aufgrund einer schalltechnischen Stellungnahme zu fluglärmbedingten Schallreflexionen) und Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung (betreffend die vorhandene Sporthalle) geändert (vgl. Abb. 6).



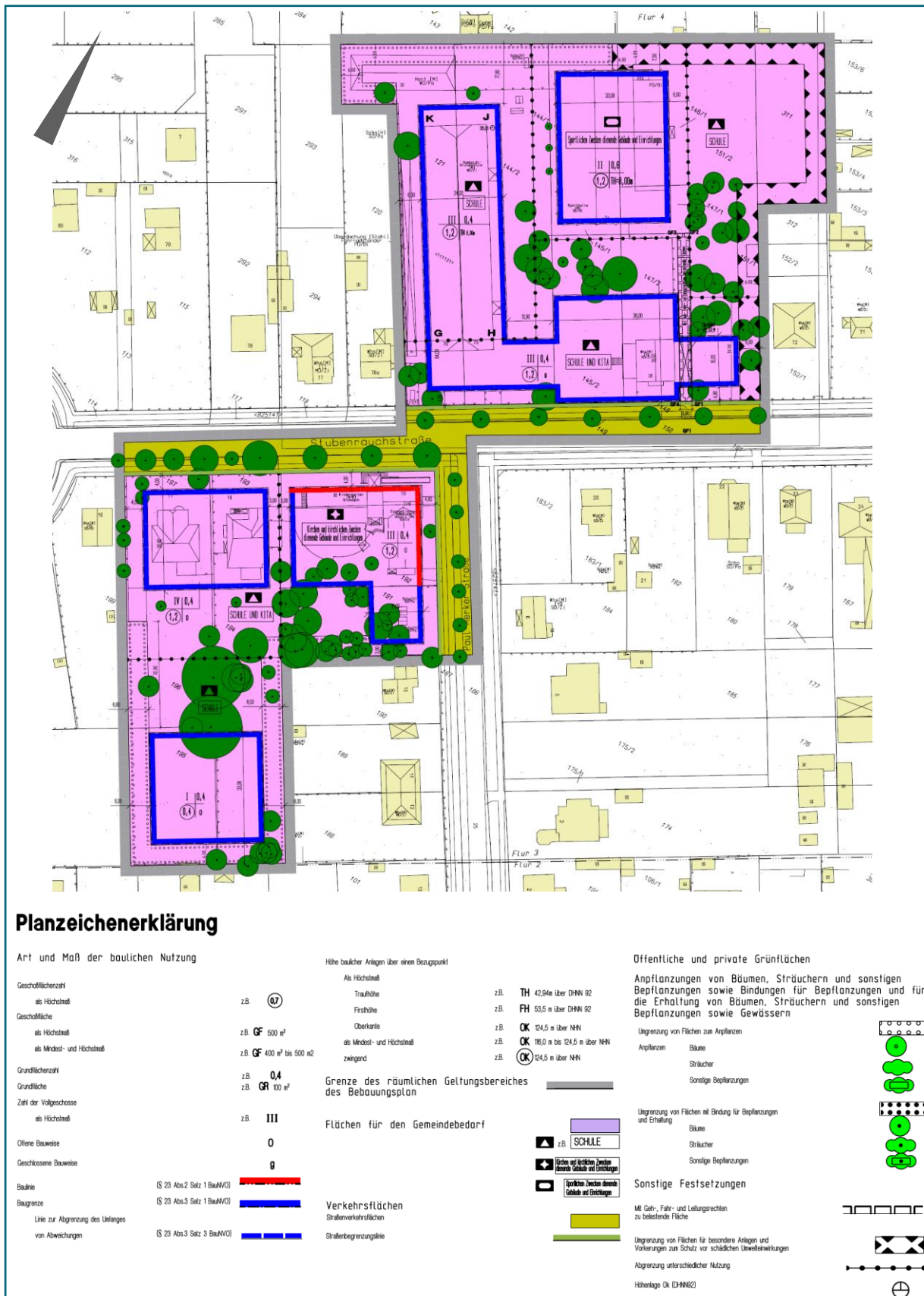


Abb. 5: Planzeichnung des am 19.06.2007 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße"

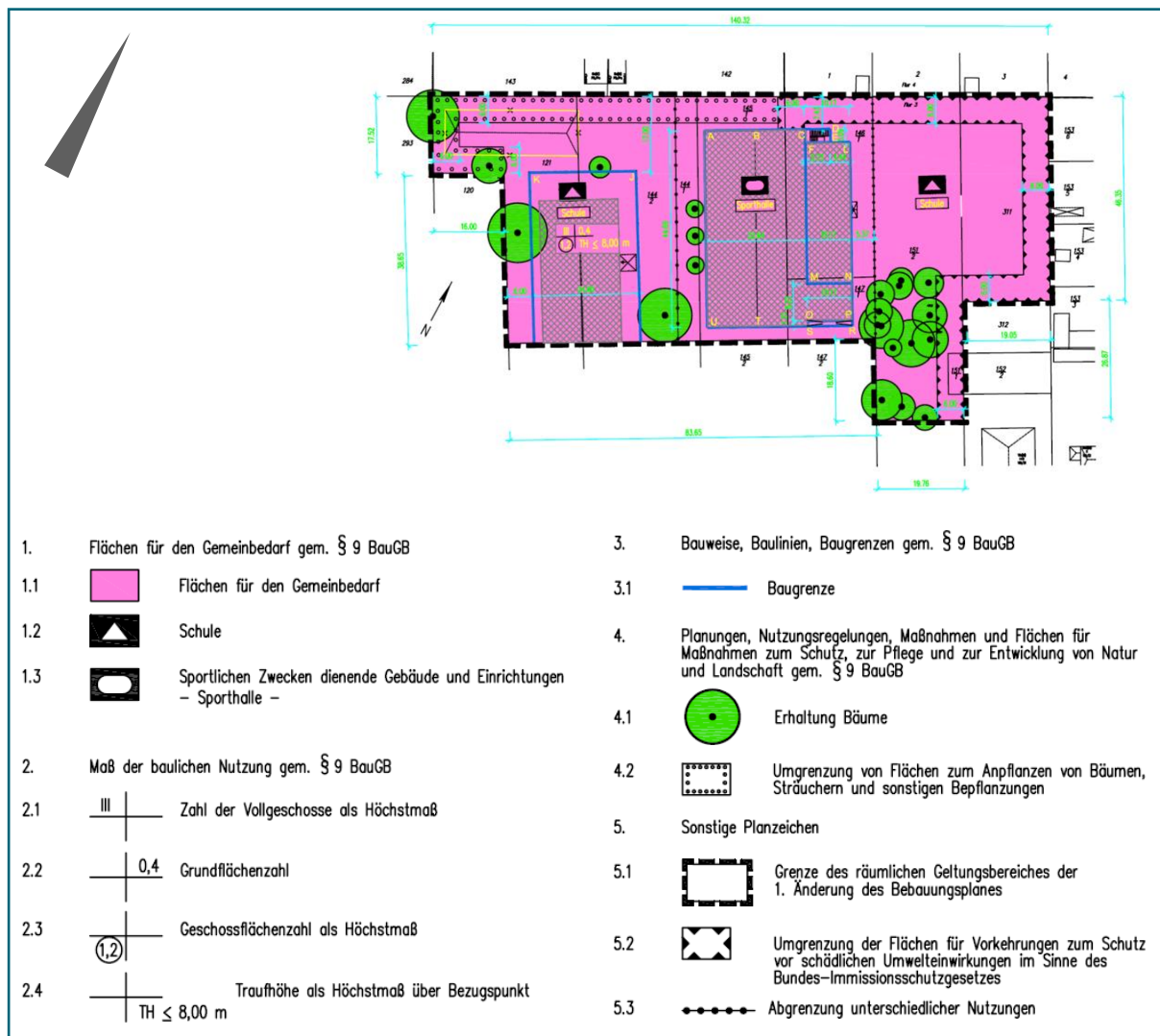


Abb. 6: Planzeichnung der am 18.07.2008 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Der Bebauungsplan setzt somit in der aktuell gültigen Fassung der 1. Änderung hinsichtlich der Nutzungsarten - außer den vorhandenen Straßenverkehrsflächen Stubenrauchstraße und Paul-Merker-Straße - Gemeinbedarfsflächen mit den Nutzungszwecken

- Schule,
  - Schule und Kita,
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die betreffenden Grundstücksteile differenziert für die vorhandenen und geplanten Baulichkeiten festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind überwiegend eng an den Abmessungen (damals) vorhandener und geplanter Gebäude orientiert und bestehen nördlich der Stubenrauchstraße aus Baugrenzen und südlich der Stubenrauchstraße aus Baulinien und Baugrenzen.

Die Lärmschutzfestsetzungen des Bebauungsplanes betreffen Schutz vor Fluglärm im Plangebiet (Schalldämmung Außenbauteile) als passive Schallschutzmaßnahme und Schutz der Nachbarschaft vor Lärm aus der Gemeinbedarfsfläche (Schallschutzwand, Bepflanzungen) als aktive Schallschutzmaßnahme.

Festsetzungen mit Pflanzbindungen, Pflanzgeboten zur Niederschlagswasserversickerung und zu einem Geh- und Leitungsrecht runden die Festsetzungen ab.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde weitgehend entsprechend der Festsetzungen verwirklicht.

## Planungsziele und geplante Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur den nördlich der Stubenrauchstraße liegenden Teil des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Abb. 3, S. 4). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt damit rund 1,2 ha.



Abb. 7 Östliche Erweiterung des Schulgebäudes [Quelle: Ermittlung von Lösungsvarianten zur Sicherung des Platzbedarfs von Grundschule und Hort, sta<sup>2</sup> architekten. ingenieure. partnerschaft mbB, Stand 19.10.2016]



Die Gemeinde hat für die erforderlichen baulichen Erweiterungen im Jahr 2016 grundsätzliche Lösungsvarianten zur Sicherung des Platzbedarfs von Grundschule und Hort untersuchen lassen. Dabei wurden für den ermittelten Raumbedarf drei unterschiedliche Varianten der baulichen Erweiterung und Raumorganisation erstellt, die alle eine 2. Änderung des Bebauungsplanes erfordern würden.

Zur Umsetzung soll die Variante einer östlichen Erweiterung durch einen zweigeschossigen Baukörper an der Stubenrauchstraße mit einem Verbindungsgang (als Übergang) zum Bestandsgebäude im Obergeschoss kommen (vgl. Abb. 7).

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht somit in der Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen zur Schaffung von Planungsrecht für die geplante bauliche Erweiterung des Bildungsstandortes Stubenrauchstraße im Bereich nördlich der Stubenrauchstraße. Dafür ist in erster Linie zur Sicherung der Einordnung des geplanten Gebäudeteiles die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) anzupassen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine entsprechende Traufhöhe festzusetzen. Dadurch wird die Gebäudehöhe für den geplanten Gebäudeteil eindeutig begrenzt und fällt geringer aus als die bisher zulässige Dreigeschossigkeit im Bereich der bislang nicht in Anspruch genommenen überbaubaren Grundstücksfläche an der östlichen Grundstücksgrenze.

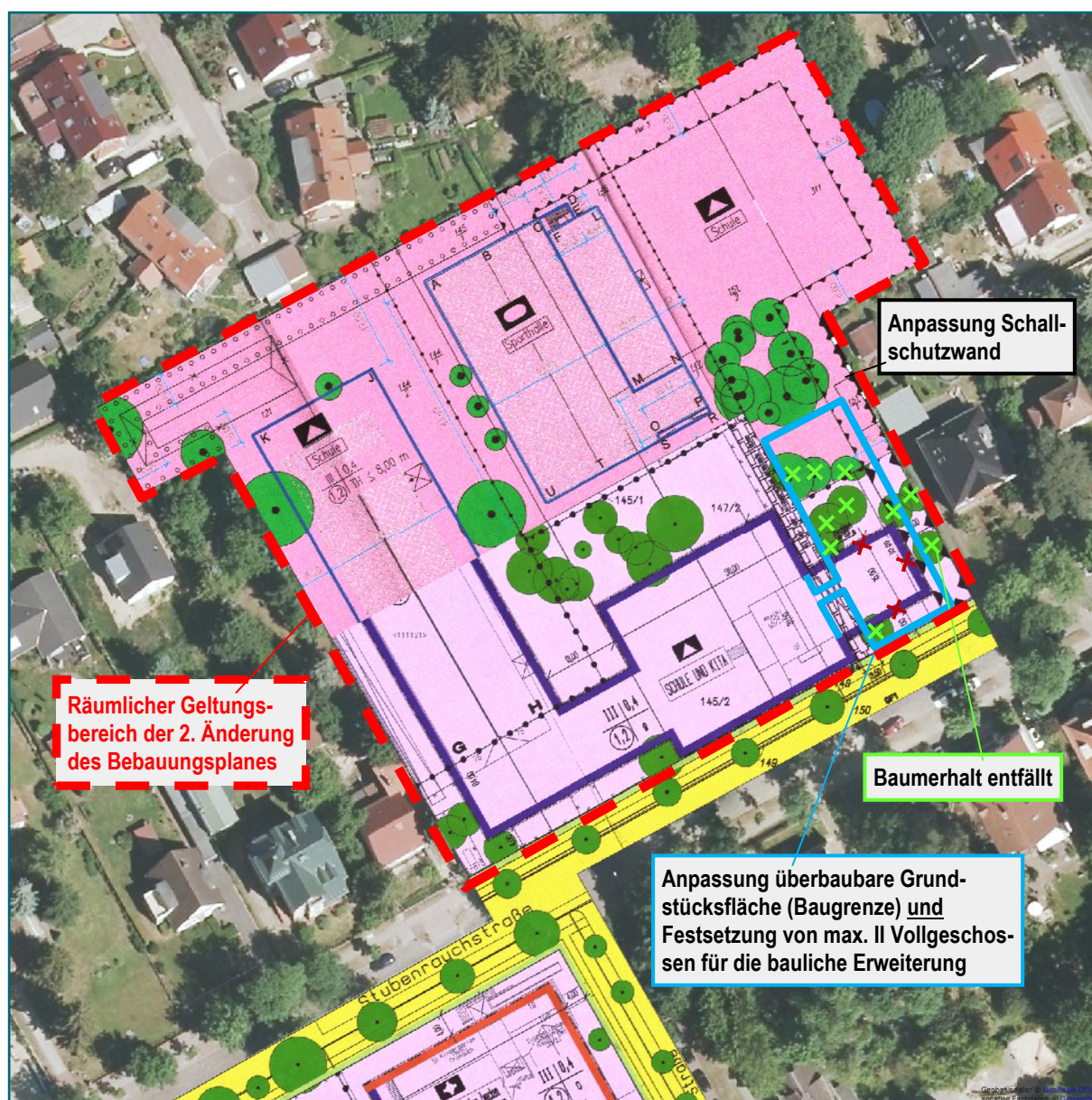


Abb. 8: Schematische Darstellung der Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (Grundlage: Auszug aus der Planzeichnung gemäß Stand 1. Änderung des Bebauungsplanes; Geoportal Gemeinde Eichwalde)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Stubenrauchstraße zur Sporthalle wird nicht geändert. Anzupassen sind hingegen die Festsetzungen zu Pflanzbindungen, da einige der Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, nicht erhalten werden können. Außerdem ist die Festsetzung zum aktiven Lärmschutz anzupassen, da die vorhandene Lärmschutzwand im Bereich des geplanten Gebäudes zurückzubauen ist. Den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm in Bezug auf das geplante Gebäude sollen erforderlichenfalls geeignete Festsetzungen sicherstellen, die im weiteren Verfahren festzulegen sind.

In der vorstehenden Abbildung sind die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wesentlichen beabsichtigten Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes schematisch dargestellt (vgl. Abb. 7).

## Planverfahren

Die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stubenrauchstraße" behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird im beschleunigten Verfahren u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13a Abs. 3 BauGB).

Trotz Verzicht auf die Umweltprüfung sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Grundlage bilden die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß Planungsstand 1. Änderung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist genehmigungs- und anzeigefrei.

Als nächste Planungsschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.