

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.03.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-64 für das Grundstück Rabensteiner Straße 20/22 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 21.02.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0042/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0042/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 10-64 für das Grundstück Rabensteiner Straße 20/22 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Behörden zuzustimmen und beauftragt die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, auf dieser Grundlage den Entwurf des B-Planes zu erstellen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 4 (2) BauGB, 233 (1) BauGB;
§ 6 Abs. 2 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs.3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** siehe Anlage 1
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

Anlage 1
zur Beschlussvorlage
Nr. 0042/V

D. Begründung:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 11.10.2011 mit Vorlage Nr. 1482/III beschlossen, für das Grundstück Rabensteiner Straße 20/22 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, auf dem sich eine Kindertagesstätte befindet, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-64 aufzustellen, um hier die vorhandene Nutzung und weitere Anlagen für soziale Zwecke langfristig zu sichern. Aufgrund der erforderlichen Sicherung eines Netzes von Kita-Standorten im Sinne einer guten Erreichbarkeit und wohnortnahen Versorgung soll auf jeden Fall diese auch langfristig, weit über den Zeithorizont der jetzt anstehenden Vergabe hinaus, über das dazu vorgesehene Instrument des Bebauungsplanes erfolgen. Der Beschluss wurde am 30. Dezember 2011 im Amtsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 57, Seite 3063 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde hingewiesen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt, da es keine gesamtstädtischen Belange berührt.

Die BVV wurde über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert und nahm diese mit Drs.-Nr. 0020/VII vom 01.11.2011 zur Kenntnis.

Obwohl der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, fand dennoch vom 23.10.2013 bis zum 20.11.2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-64 statt, um die Öffentlichkeit bereits zu diesem Zeitpunkt über die Planung zu informieren, da es sich um eine Planung für eine sensible Nutzung handelt. Das Abwägungsergebnis hierzu (BA-Beschluss Nr. 0649/IV vom 04.02.2014, Kenntnisnahme durch die BVV mit Drs.-Nr. 1295/VII vom 06.02.2014) wurde in den Bebauungsplan und die Begründung eingearbeitet.

Mit dem Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erhielten diese die Möglichkeit, die Unterlagen für die Beteiligung einzusehen und ihre Stellungnahme abzugeben. Am 30.09.2016 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Sie wurden gebeten, bis zum 14.11.2016 eine Stellungnahme abzugeben und darauf hingewiesen, dass, sofern innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme vorliegen sollte, davon ausgegangen wird, dass ihre Belange nicht betroffen sind. Es gaben 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Im Ergebnis der Abwägung werden die Grundzüge der Planung durch die notwendigen Änderungen nicht berührt. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet werden. Die einzelnen Anregungen und der Umgang damit sind in der anliegenden Synopse dargestellt.

Parallel zur Behördenbeteiligung wurden die Ämter des Bezirkes über die Planung informiert. Das Jugendamt unterstreicht den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen an diesem Standort. Der Standort wird langfristig als Kindertagesstätte benötigt und betrieben. Im Ortsteil Marzahn-Nord bestehen aktuell mehr angebotene Betreuungsplätze als benötigt - bei jedoch steigenden Einwohnerzahlen. Es wird entsprechend Bevölkerungsprognose 2030 für die Zukunft ein weiter steigender Bedarf erwartet. Sollte sich diese Entwicklung bis 2018/2019 unter Berücksichtigung

der angezeigten Platzkapazitäten bestätigen, ist für die Bezirksregion Marzahn-Nord laut Kita-Entwicklungsplan ein rechnerischer Fehlbedarf von ca. 164 Plätzen prognostiziert. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass Marzahn-Nord (63 %) die geringste Betreuungsquote und gleichzeitig die schlechteste Sozialstruktur hat. Der prognostizierte Bedarf berücksichtigt darüber hinaus nicht einen eventuell zusätzlichen Bedarf für Kinder aus Flüchtlingsfamilien. Die ergänzenden Aussagen aus dieser Stellungnahme werden in die Begründung übernommen.

Aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzamtes werden für die weitere Planung folgende Hinweise gegeben:

Auf dem Grundstück, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen, befinden sich umfangreiche Gehölzbestände (v.a. Laubsträucher) mit geschütztem Baumbestand. Die Ausweisung eines großen Baufensters sollte unter Berücksichtigung dieser Gehölzbestände erfolgen, d.h. es sollte ein Abstand von mind. 5 m bis 10 m zur Grundstücksgrenze, insbesondere auch zum Clara-Zetkin-Park hin, ausgewiesen werden. Andernfalls wäre die gebietstypische Freifläche infrage gestellt. Vorgeschlagen wird, diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen mit 3 m bis 5 m breiten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu umgrenzen, um die vorhandenen Gehölzbestände (Laubsträucher und Bäume, die nicht der Baumschutzverordnung unterliegen) im Bestand zu sichern. Damit wird auch der Zielstellung des LaPro nach u.a. „Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente“ entsprochen.

Dieser Hinweis wird berücksichtigt. Die einzige Planänderung, die aus diesem Verfahrensschritt resultiert, ist die Verkleinerung des Baufensters, die sich mit der weiteren Forderung (s. Tabelle: Berliner Wasserbetriebe) überlagert, den den Geltungsbereich des Bebauungsplanes querenden, verrohrten nördlichen Seelgraben von Bebauung freizuhalten. Nach Absprache mit dem Umweltamt ist das Baufenster bis auf 3 m an das Rohr heran zu verkleinern. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch von Nebenanlagen freizuhalten. Aufgrund der Lage des Rohres nahe an der südöstlichen Grundstücksgrenze verringert sich das Baufenster dabei nur gering. Die Bebaubarkeit und die aus dem immer noch großen Baufenster resultierenden anderen Parameter, insbesondere GFZ und GRZ, sind auch bei dieser Verringerung der Baufenstergröße möglich.

Der so entlang der Grundstücksgrenzen von Bebauung freigehaltene Bereich wird auch von Nebenanlagen freigehalten und wie vorgeschlagen mit einer ca. 5 m breiten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen im Sinne der Entwicklung eines städtebaulich prägenden Strukturelementes umgrenzt.

Fazit: Nach Beschlussfassung können als nächste Verfahrensschritte die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneut die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, werden nur die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erneut beteiligt.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Umgang mit der Anregung
1	Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg GL	Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundzüge der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.	Kenntnisnahme.
2	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B 22	Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen ist nichts vorzutragen. Zur Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	Kenntnisnahme.
3	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt XC 2 Tiefbau	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: X F 1 X PS A X OI X PS E X OS X PW X OW X PI A X PI E Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.	Kenntnisnahme.

4	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Landesdenkmalamt LDA 241	Von Seiten des LDA bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
5	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Wohnungsbauleitstelle IV D	Es bestehen keine Einwände gegen die Planung. Eine Verpachtung wird einem Verkauf vorgezogen.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan regelt dies nicht.
6	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Wasserbehörde des Landes Berlin VIII D 25	Gegen die Planungsziele bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
7	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Straßenverkehrs- behörde VII B 13	Es bestehen aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Fahrradroute TR 7 (Ostring) verläuft westlich und nördlich anliegend an den Kita-Standort und ist zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Fahrradroute ist mit dem Bebauungsplan vereinbar. In das öffentliche Straßenland wird mit der Planung nicht eingegriffen.

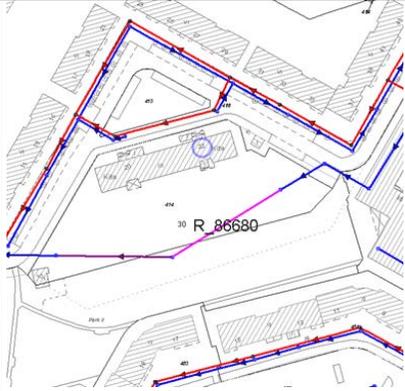
8	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt</p> <p>IX C 34</p>	<p>Zum Bebauungsplan 10-64 sind Hinweise auf Grundlage des § 47 BImSchG entbehrlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>§ 47 BImSchG beinhaltet Luftreinhaltepläne, Pläne für kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen und Landesverordnungen zum Immissionsschutz. Diese sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, auch nicht der vorgelegenen Begründung. Der Hinweis bestätigt damit nur dessen Richtigkeit.</p>
9	<p>Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft</p>	<p>Seitens der für Bildung zuständigen Senatsverwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Festsetzungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
10	<p>Senatsverwaltung für Finanzen</p>	<p>Das Kita-Grundstück Rabensteiner Straße 20/22 wurde vom Bezirksamt zur Vergabe eines Erbbaurechts für 1 € bei der SenBildJugSport angemeldet. Einem Verkauf würde nicht zugestimmt werden. Noch offene Fragen der Übertragung sind abschließend zu klären.</p> <p>Mit der Zustimmung des Parlaments zur Vergabe eines Erbbaurechts wäre die gewünschte langfristige Sicherung des Kita-Standortes auf dem landeseigenen Grundstück gewährleistet. Eine inhaltsgleiche Regelung über einen Bebauungsplan wäre insofern entbehrlich.</p> <p>In der Begründung wird ein geplanter Träger namentlich genannt. Im Ergebnis der Clusterung entscheidet jedoch ausschließlich der Portfolioausschuss über die Vergabe des Grundstücks. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten empfehle ich, selbst den Eindruck, man könnte mit einem</p>	<p>Kenntnisnahme/ Berücksichtigung.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt dies nicht, sondern hält es bewusst offen.</p> <p>Aufgrund der erforderlichen Sicherung eines Netzes von Kita-Standorten im Sinne einer guten Erreichbarkeit und wohnortnahen Versorgung soll auf jeden Fall diese auch langfristig, weit über den Zeithorizont der jetzt anstehenden Vergabe hinaus, über das dazu vorgesehene Instrument des Bebauungsplanes erfolgen.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Bisher wurde der freie Träger, der derzeit die Trägerschaft inne hat, in der Begründung auch als geplanter Eigentümer erwähnt, so wie er als solcher auch schon im Aufstellungsbeschluss namentlich genannt ist. Diese Nennung wird aus der Begründung entfernt, da der Bebauungsplan davon</p>

		<p>Bebauungsplan eine Vergabeentscheidung herbeiführen, zu vermeiden.</p> <p>Die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke“ ist mit der für Bildung und Jugend zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.</p> <p>Wegen einer Klage gegen den in Punkt 3.1. der Begründung zum LEP-B-B zitierten Landesentwicklungsplan LEP B-B 2009 ist ein Gerichtsverfahren anhängig. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beabsichtigt daher, einen neuen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion LEP HR auf die Tagesordnung des Senats zu setzen.</p>	<p>unabhängig ist, mit der Vergabe nichts zu tun hat und diese offen ist.</p> <p>Dies erfolgte im Rahmen dieser Behördenbeteiligung (s.o.). Seitens der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Festsetzungen.</p> <p>Die Aussagen zum Landesentwicklungsplan in Punkt 3.1. der Begründung werden, wenn ein neuer LEP beschlossen ist, aktualisiert.</p>
11	<p>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung</p> <p>IV A 11</p>	<p>Gegen die beabsichtigte Entwicklung von Kita-Standorten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
12	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit</p> <p>LAGetSi</p>	<p>Es bestehen keine Einwände, Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, die betroffen wären, sind nicht bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

13	Berliner Feuerwehr ZS F MM 3	Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke müssen gesichert sein. Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht gesichert ist und Zufahrten für die Feuerwehr mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit erforderlich werden können.	Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung bzw. der Errichtung von Ersatzbauten bei etwa gleichem Nutzungsmaß. Es ist durch die Beteiligung der Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass die Löschwasserversorgung und eventuelle Zufahrten und Fahrrechte für die Feuerwehr in diesem anhand der konkreten Bebauung geprüft und beachtet werden. Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Auf dem Grundstück sind solche nicht vorhanden. Das Grundstück liegt am öffentlichen Straßenland und ist von diesem aus für die Feuerwehr zu erreichen. Im öffentlichen Straßenland liegen Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Kapazität für die Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen.
14	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Es werden Hinweise gegeben, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind.	Kenntnisnahme. Im Plangebiet liegen keine übergeordneten Leitungen der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg.
15	Vattenfall Europe Wärme AG	Die vorhandene Kindertagesstätte ist an das Fernwärmenetz der Vattenfall Europe Wärme AG angeschlossen. Die Lage der Fernwärmetrasse ist in dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.	Kenntnisnahme. Der Anschluss an die Fernwärme ist in der Begründung erwähnt. Die Trasse verläuft nicht durch das Baufenster.

16	Vattenfall Europe Business Services GmbH	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 45633 der Stromnetz Berlin GmbH.</p> <p>Die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben sind genau zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Netzstation steht im öffentlichen Straßenland.</p>
17	Berliner Stadtreinigungsbetriebe Geschäftseinheit Reinigung Abt. Organisation und Technik	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
18	Berliner Wasserbetriebe BWB	<p>Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet liegt in einem druckerhöhten Versorgungsgebiet (DEST: Marzahn Nord II). Der Trinkwasserhausanschluss für die Kindertagesstätte ist zwischen den beiden Häusern Rabensteiner Weg Nummer 15 und Nummer 17 in die Versorgungsleitung DN 100 (druckerhöht) eingebunden.</p> <p>Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Die Belange zur dezentralen Regenwasserversickerung wurden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt IV.1. Auswirkungen auf die Umwelt formuliert.</p> <p>Bei dem, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes querenden, verrohrten nördlichen Seelgraben handelt es sich um eine Fremdleitung, welcher in die Zuständigkeit des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf fällt.</p>	<p>Der verrohrte Graben wird von Bebauung freigehalten. Nach Absprache mit dem Umweltamt wird das Baufenster bis auf 3 m an das Rohr heran verkleinert. Der Bereich wird auch von Nebenanlagen freigehalten.</p> <p>Aufgrund der Lage des Rohres nahe an der südöstlichen Grundstücksgrenze verringert sich das Baufenster nur gering. Die Bebaubarkeit und die aus dem immer noch großen Baufenster resultierenden anderen Parameter (insb. GRZ und GFZ) sind so, wie in der Begründung</p>
--	--	---	--

	 <p data-bbox="562 707 1234 802">Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p data-bbox="1288 236 1870 300">dargestellt, auch bei dieser Verringerung der Baufenstergröße möglich.</p>
--	---	---

Anlage: Planzeichnung

