

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 30.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 26.06.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0364/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0364/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ ist gemäß Anlage 2 zu ändern.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 9 Abs. (7) BauGB  
§ 15, § 36 Abs. (2) Buchstabe b, f und Abs. (3) Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat im Jahr 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ für das Gelände zwischen der Straße Alt-Kaulsdorf, dem Kressenweg, der Straße Am Niederfeld und der Straße Am Feldberg beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 8 vom 08.02.2002 auf Seite 543 bekannt gemacht worden.

Gemäß Mitteilung der Planungsabsicht bestanden die wesentlichen Zielstellungen des Bebauungsplanverfahrens 10-13 in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der B 1/5 und der Sicherung öffentlicher Freiflächen als Bestandteil des Berliner Balkons.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Gebäudes an der Straße Alt-Kaulsdorf, welches den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich widersprach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss im Norden durch die Straße Alt-Kaulsdorf, im Osten durch den Kressenweg, im Süden durch die Straße Am Niederfeld und im Westen durch die Straße Am Feldberg begrenzt.

Gemäß der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde entlang der B 1/5 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein Mischgebiet geplant. Mit dem Mischgebiet wurde auch auf den Verkehrslärm reagiert, der auf der Straße Alt-Kaulsdorf entsteht.

Auf den Flächen entlang der Straßen Am Feldberg und Am Niederfeld war im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen, mit dem im Wesentlichen die bereits bestehende Wohnbebauung gefasst wurde.

Eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-13 bestand gemäß Aufstellungsbeschluss in der planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen des Berliner Balkons im Zusammenhang mit dem freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen als eine für die Stadt Berlin prägenden Freifläche. Zur Umsetzung des Planungsziels war und ist die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen.

Für den Ausbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen in der Straße Am Niederfeld war der Erwerb von privaten Grundstücksteilen erforderlich.

### **2. Erfordernis zur Änderung des Geltungsbereiches 10-13**

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-13 „Barnimhang“ vollzog sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine bauliche Entwicklung.

Auf dem Grundstück Alt-Kaulsdorf 56 wurde der Einzelhandelsmarkt Lidl errichtet. Auf dem Nachbargrundstück Alt-Kaulsdorf 64 wurde ein zweigeschossiges Gebäude für Einzelhandel und Dienstleistungen gebaut. Zum Zeitpunkt des vorliegenden Änderungsbeschlusses wird das Grundstück Alt-Kaulsdorf 64 durch die Einzelhandelsmärkte Rewe, Aldi u.a. genutzt.

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes 10-13 wurden an der Steffenshagener Straße um 1995 drei Reihenwohnhäuser errichtet. Ursprünglich war in diesem Bereich die Entwicklung eines Wohngebietes mit weiteren Wohngebäuden und einem Pflegezentrum vorgesehen. Dazu sind bereits der Hohenseeweg als auch die Rosenhagener Straße als Straßennamen vergeben worden. Die ursprünglich dort vorgesehene Bebauung ist bis zum vorliegenden Änderungsbeschluss nicht vollzogen worden.

An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes an der Straße Am Feldberg befinden sich Wohngebäude, die zum Siedlungsraum Kaulsdorf-Süd gehören.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes 10-13 wurde 2012 das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ verordnet.

Die Verordnung zum Schutz der Landschaft des Barnimhangs im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteile Kaulsdorf und Mahlsdorf vom 18. Juni 2012 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 21 vom 25.08.2012 auf Seite 258 bekannt gemacht worden.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat 2013 das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben. Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 beschlossen.

Mit dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung von Einzelhandelseinrichtungen formuliert. Außerdem wurde die Zentrenstruktur in Marzahn-Hellersdorf aktualisiert festgelegt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf stellt ein vom Bezirk beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, welches bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Für die Umsetzung der Steuerungsgrundsätze und Planungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf werden für die verschiedenen Ortsteile Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt.

Für den Ortsteil Kaulsdorf gilt der Bebauungsplan 10-83 G. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 10-83 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf“ ist am 15.03.2016 gefasst und im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2016 auf Seite 933 bekannt gemacht worden.

Für den Bebauungsplan 10-83 G fand bis 08.03.2016 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und zeitgleich eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Der Bebauungsplan 10-83 G ist ein einfacher Bebauungsplan auf der besonderen Rechtsgrundlage des § 9 Abs. (2a) Baugesetzbuch. Die Signatur „G“ bezeichnet einen generellen Bebauungsplan, der nur den Belang Einzelhandel betrifft. Der Bebauungsplan 10-83 G enthält textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in seinem Geltungsbereich.

Die Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels, somit auch der 10-83 G, werden zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse der Innenentwicklung aufgestellt. Der Geltungsbereich der Einzelhandels-Bebauungspläne bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das heißt die Innenbereichslagen.

Demgemäß wurden die bebauten Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 zwischen der B 1/5 und der Straße Am Feldberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G einbezogen.

Im weiteren Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 10-83 G ergibt sich die Notwendigkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G an die bestehenden Einzel-Bebauungspläne anzupassen. Der Bebauungsplan 10-83 G regelt die zulässige Art der baulichen Nutzung in seinem Geltungsbereich, wenn auch nur bezogen auf den Belang Einzelhandel.

Um eine überlagernde Planung in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren über die zulässige Art der baulichen Nutzung zu vermeiden, werden alle Einzel-Bebauungspläne in den Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf im weiteren Aufstellungsverfahren aus dem Geltungsbereich des Einzelhandels-Bebauungsplanes 10-83 G ausgegliedert.

Die Planungsziele und Steuerungsgrundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden in den jeweiligen Einzel-Bebauungsplänen umgesetzt.

Im Fall des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ besteht für den bebauten Bereich im westlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der B 1/5 und der Straße Am Feldberg vorliegend kein Planungserfordernis mehr zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, da die Bebauung nahezu vollständig vollzogen wurde.

Nach der Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ liegen die bebauten Flächen zwischen der B 1/5, der Straße Am Feldberg und der Straße Am Niederfeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf“.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren 10-83 G werden textliche Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben formuliert. Diese Regelungen betreffen somit auch die Einzelhandelsmärkte Lidl, Rewe und Aldi an der Straße Alt-Kaulsdorf. Im Übrigen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Hingegen besteht aufgrund vorliegender Bauanträge weiterhin ein Bedarf, in den bebauten Bereichen entlang der B 1/5 und der Straße Am Feldberg verbindliche Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu formulieren.

Aus diesem Grund sollen die bebauten Bereiche, die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 lagen, zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G liegen.

Zu diesem Zweck wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ reduziert. Der reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 ist zeichnerisch in der Anlage 2 zum vorliegenden Änderungsbeschluss dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13 „Barnimhang“ umfasst nach dem Änderungsbeschluss die Grundstücke Alt-Kaulsdorf 74 bis 114 und folgende Flurstücke:

Gemarkung Kaulsdorf, Flur 163, Flurstücke 130 tlw., 401, 402, 131, 132, 282,

Gemarkung Kaulsdorf, Flur 2, Flurstücke 3302/137, 138/2 tlw., 3195/50 tlw.,

Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, Flurstück 9040/134.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 10-13 „Barnimhang“ unter Berücksichtigung des reduzierten Geltungsbereiches ist nach nochmaliger Prüfung im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung der Freiflächen des Berliner Balkons im Zusammenhang mit dem freien Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen als eine für die Stadt Berlin prägenden Freifläche weiterhin erforderlich. Zur Umsetzung des Planungsziels war und ist die Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen.

### **3. Weiteres Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren 10-13 „Barnimhang“ wird weitergeführt. Das Erfordernis zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens 10-13 besteht insbesondere in der Sicherung der Grünfläche südlich der B 1/5. Die Grünfläche ist Bestandteil des Landschaftsraumes und Freiraumsystems um die Kaulsdorfer Seen. Die Erhaltung und der Schutz der Grünfläche vor Bebauung sollen mit dem Bebauungsplan 10-13 planungsrechtlich verbindlich werden.

Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes „Barnimhang“.

Im Rahmen der Weiterführung des Aufstellungsverfahrens 10-13 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-13

**Bebauungsplan 10-13**  
**Barnimhang**

**räumlicher Geltungsbereich**

Ortsteil Kaulsdorf • Alt-Kaulsdorf 74 - 114

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

aufgestellt  
Berlin, Juni 2018