

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 31.05.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-55 für das Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.05.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0341/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. 0341/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-55 für das Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-55 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
- 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:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 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

Anlage

D. Begründung:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-55 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.12.2009 im Amtsblatt von Berlin Nr. 56, Seite 2768, bekannt gemacht. Die Einleitung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens war für dieses Plangebiet erforderlich, um für die nach einem Rückbau von Infrastrukturstandorten frei gewordenen Grundstücksflächen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine langfristige bauliche und sonstige Nutzung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen zu ordnen. Die überwiegenden Flächen des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Nur über ein Bebauungsplanverfahren kann gewährleistet werden, dass die langfristigen öffentlichen Bedarfe planungsrechtlich gesichert werden, unter dem Aspekt der beabsichtigten Vermarktung von Flächen und den Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Im Zeitraum vom 28. März 2011 bis einschließlich 29. April 2011 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Bebauungsplanverfahren 10-55 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen informiert. Ein Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung dieses Verfahrensschrittes wurde bisher nicht gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über folgende Ziele informiert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf,
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Erhalts der städtebaulich gliedernden Funktion dieser ehemals als Infrastrukturband genutzten Fläche innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf,
- Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für die überwiegenden Flächen des Planungsgebietes,
- Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung Allgemeines Wohngebiet zur Sicherung der gewachsenen Zentrenstruktur und in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Zentrenkonzept,
- Erhalt des Standortes der Jugendfreizeiteinrichtung „U5“ und Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche,
- Erhalt der zwei Turnhallenstandorte (TH) im Planungsgebiet für die Freizeitnutzung,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche und einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Hellersdorfer Hauptgraben und der Grünverbindung Windschutzstreifen.

Für die Grundstücke Carola-Neher-Straße 67, 69 innerhalb des Plangebietes, erfolgte nach Veräußerung der Flächen durch die BIM bereits die bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes gemäß § 34 BauGB in Übereinstimmung mit den beabsichtigten Planungszielen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes stellt insbesondere im Bereich zwischen Auerbacher Ring und Carola-Neher-Straße ein weiteres Entwicklungspotenzial als Wohnungsbaustandort innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf dar.

Die Schulgebäude des ehemaligen Schulgrundstückes Carola-Neher-Straße 65 werden gegenwärtig als Unterkunft für Flüchtlinge genutzt.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens war aufgrund der Einwohnerentwicklung vom Rückbau der auf dem Schulgrundstück stehenden Schulgebäude einschließlich der zwei Gebäude der Mobilen Unterrichtsräume ausgegangen worden. Das Ziel des Bebauungsplanes war eine Einbeziehung dieser Fläche in die Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Damit wäre die Entwicklung als Wohnbaufläche möglich.

Aufgrund im Bezirk erforderlicher Sanierungsarbeiten an vorhandenen Schulstandorten der Bezirksregion Hellersdorf-Ost, z.B. Grundschule am Schleipfuhl, besteht zur Sicherstellung der Auslagerung des Schulbetriebes das Erfordernis, Ausweichstandorte für die Schulnutzung herzurichten. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Prüfung einer langfristigen Versorgung innerhalb eines Netzes im Grundschulbereich unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung. Im Grundschulbereich werden entsprechend Aussage des Schul- und Sportamtes Defizite bis 2024 für die Bezirksregion Hellersdorf-Süd von 1,1 Zügen und für Hellersdorf Ost von 1,6 Zügen prognostiziert.

In dem vom Bezirksamt beschlossenen Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo vom März 2018) ist dieser Schulstandort Carola- Neher-Straße 65 für die langfristige Versorgung der Bezirksregion Hellersdorf-Ost in Verbindung mit der Bezirksregion Hellersdorf-Süd nicht vorgesehen. Im SIKo wurde für den Standort der Grundschule am Schleipfuhl eine Erweiterung um einen Zug durch einen Mobilen Unterrichtsbau auf einer Fläche an der Glauchauer Straße vorgesehen, darüber hinaus Vorhaltestandorte auf den Flächen Sebnitzer Straße und Erich-Kästner-Straße. Einer dieser Standorte wird jedoch in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für den Oberschulbedarf erforderlich sein.

Der Standort Glauchauer Straße wird aufgrund der angrenzenden Vorhaltetrasse für die Tram seitens SenBildJugFam als nicht umsetzbar eingeschätzt.

Für den zusätzlichen Grundschulbedarf bis 2024 von insgesamt 2,7 Zügen in Hellersdorf-Süd und –Ost ist der Neubau einer 3-zügigen Grundschule erforderlich. Für den zusätzlichen kurz- bis mittelfristigen Bedarf aufgrund der notwendigen Verlagerungen von Schülern während der Sanierungsmaßnahmen an Schulstandorten wird die Errichtung von Schulcontainern (bis zu 5 Züge) erforderlich. Für diese Maßnahme wird gegenwärtig der Standort Sebnitzer Straße geprüft.

Für den Fall, dass der Standort Sebnitzer Straße für Schulcontainer genutzt wird, ist die Errichtung eines Schulneubaus bis 2024 auf dem gleichen Grundstück nicht möglich.

Deshalb ist seitens des Schul- und Sportamtes die Sanierung der gegenwärtig leerstehenden Gebäude der Mobilen Unterrichtsräume auf dem Grundstück Carola-Neher-Straße 65 geplant. Dort könnten 1,5 bis 2 Grundschulzüge als separate Grundschule untergebracht werden. Für die Entwicklung eines langfristigen qualifizierten Grundschulstandortes ist eine Nutzung des ehemaligen Hauptgebäudes der Schule erforderlich. Als langfristiger qualifizierter Schulstandort

innerhalb des Schulnetzes soll diese Fläche im Bebauungsplan gemäß der Anregung des bezirklichen Schul- und Sportamtes planungsrechtlich gesichert werden.

Auch wenn die langfristige Umsetzung dieser Planung an die Aufgabe der Nutzung von Schulgebäuden als Flüchtlingsunterkünfte gebunden ist, soll somit die Voraussetzung zur wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen innerhalb der Bezirksregion Hellersdorf-Ost in Verbindung mit Hellersdorf-Süd gewährleistet werden.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes 10-55 wird geändert. Die Voraussetzung für die langfristige Entwicklung dieser Fläche als Wohnbaustandort ist somit nicht mehr gegeben.

Die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule für das Grundstück Carola-Neher-Straße 65 im Bebauungsplan 10-55 erfolgt auch aufgrund der zentralen Lage dieser Fläche innerhalb der Bezirksregion und der besonderen Eignung für eine Schulnutzung durch die guten Erschließungsmöglichkeiten und die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs. So sind Buslinien in der Hellersdorfer Straße und der U-Bahnhof Cottbusser Platz fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist der aus ehemaliger Schulnutzung der Flächen resultierende funktionsfähige Bestand von zwei Sporthallegebäuden bei der langfristigen Standortzuordnung von Schulnutzungen zu berücksichtigen.

Das Erfordernis, den Standort Sebnitzer Straße zur Versorgung des langfristigen Grundschulbedarfes der Bezirksregion Hellersdorf-Ost und -Süd als Infrastrukturstandort heranzuziehen, ist unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Bevölkerungsprognose (bis 2030) auch unter dem Aspekt der Realisierung von Wohnbaupotenzialflächen nicht gegeben. Eine Entwicklung dieser Fläche als Wohnungsbaustandort ist zu diesem Zeitpunkt zu prüfen.

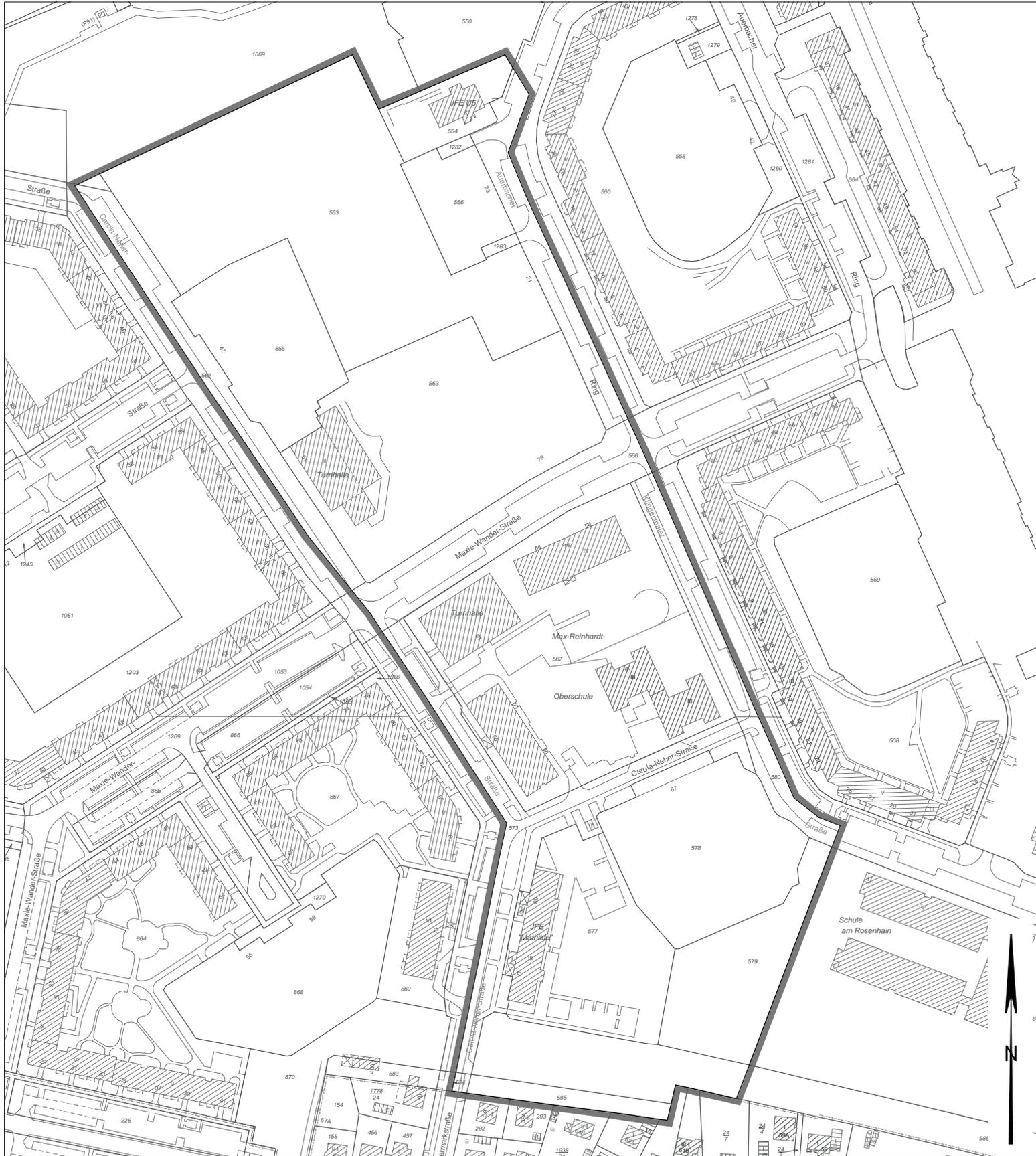
Im weiteren Bebauungsplanverfahren 10-55 ist zu prüfen, wie das Planungsziel der Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Hellersdorfer Hauptgraben und der Grünverbindung Windschutzstreifen gemäß Darstellung des FNP umgesetzt werden kann. Die zum Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellte Variante einer mittig gelegenen Fußwegeverbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg ist u.U. mit der Funktion als Schulstandort nicht vereinbar.

Zu prüfen bleibt die Freihaltung von Flächen von Bebauung für eine Grünverbindung und die Orientierung einer Grünverbindung an der im FNP dargestellten Lage entlang der Straßen Auerbacher Ring und Klingenthaler Straße. Bereits vorhandene Grünstrukturen (Baumpflanzungen entlang des öffentlichen Straßenraumes) wirken dort bereits prägend.

Im nächsten Verfahrensschritt erfolgen die Konkretisierung des Planinhaltes und die Erarbeitung des Entwurfs für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Bebauungsplanverfahren 10-55

Anlage 2
zur BA-Vorlage
Nr. 0341/V



Maßstab 1: 2500