

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.01.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-93 „Auerbacher Ring 40, 42“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände bestehend aus dem Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 sowie diesen straßenseitig vorgelagerten Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0243/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. 0243/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes **10-93** „**Auerbacher Ring 40, 42**“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände bestehend aus dem Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 sowie den straßenseitig vorgelagerten Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-93 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
 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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 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

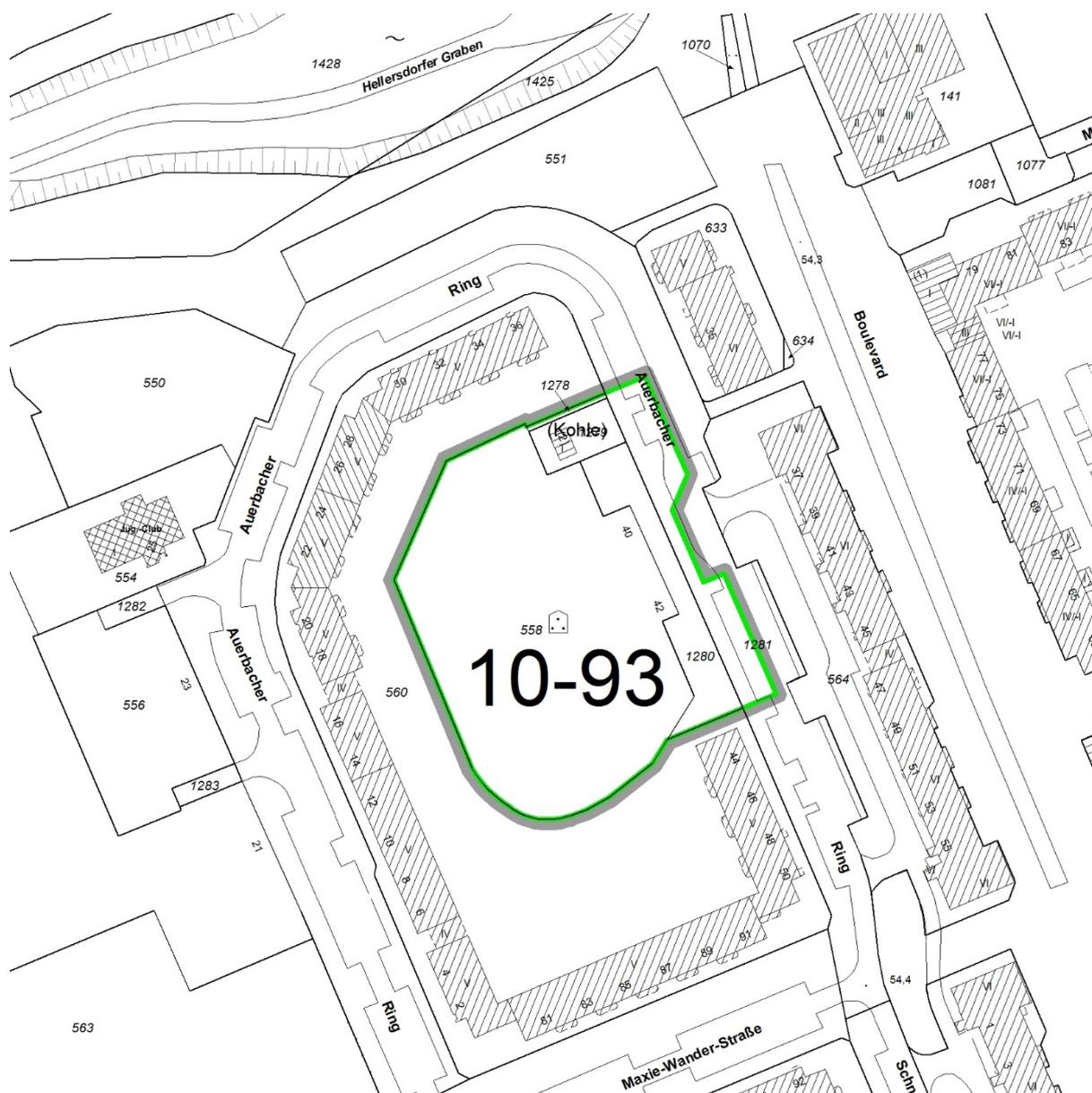
Anlage

Anlage
zur BA-Vorlage
Nr. 0243/V

Begründung zum Bebauungsplan 10-93

„Auerbacher Ring 40, 42“

für das Gelände bestehend aus dem Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 sowie die straßenseitig vorgelagerten Flächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	4
2.2 GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	4
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	5
2.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT	5
2.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	6
2.6 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	6
2.7 DENKMALSCHUTZ	6
2.8 ALTLASTEN	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	6
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM.....	7
3.4 STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN.....	8
3.4.1 <i>Stadtentwicklungsplan Wohnen.....</i>	<i>8</i>
3.4.2 <i>Stadtentwicklungsplan Zentren.....</i>	<i>8</i>
3.4.3 <i>Stadtentwicklungsplan Klima Konkret.....</i>	<i>9</i>
3.4.4 <i>Stadtentwicklungsplan Verkehr.....</i>	<i>9</i>
3.4.5 <i>Weitere Stadtentwicklungspläne</i>	<i>10</i>
3.5 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	10
3.5.1 <i>Lärmaktionsplan.....</i>	<i>10</i>
3.5.2 <i>Luftreinhalteplan</i>	<i>10</i>
3.5.3 <i>Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung</i>	<i>10</i>
3.6 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN	10
3.6.1 <i>Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf</i>	<i>10</i>
3.6.2 <i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....</i>	<i>11</i>
3.6.3 <i>Wohnungsmarktentwicklungskonzept.....</i>	<i>11</i>
3.6.4 <i>Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030</i>	<i>12</i>
3.6.5 <i>Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne</i>	<i>12</i>
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	13
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	13
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT.....	13
1.1 ZIELE DER PLANUNG	13
1.2 INHALT DER PLANUNGEN.....	14
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	14
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	14
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.2 MAß DER NUTZUNG,.....	15
3.3 WEITERE ARTEN DER NUTZUNG	15
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
1. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	16

2.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	16
3.	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	18
IV.	VERFAHREN	18
1.	VERFAHRENEINLEITUNG	18
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	19

I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-93 befindet sich im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von 0,79 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teilbereich der Großwohnsiedlung Hellersdorf dar.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-93 ist die Vermarktungsabsicht für die landeseigenen Grundstücke Auerbacher Ring 40/42 durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet, für den es keine verbindliche Bauleitplanung gibt. Da er sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens ist gegeben, wenn dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Fläche wird momentan von den Bewohnern der umliegenden Wohnbebauung gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung soll langfristig erhalten bleiben, indem sie durch baurechtliche Festsetzungen gesichert wird. Festgesetzt werden soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“ zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Damit soll adäquat zu den großen, prägenden Blockinnenbereichen der Großsiedlung eine nicht überbaubare Fläche im Sinne des Erhalts eines prägenden Strukturelementes gesichert werden. Gleichzeitig ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-93 zur Sicherung der Erschließung erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Es gehört zum Großsiedlungsquartier Kastanienallee. Nördlich des Plangebietes stellt der Hellersdorfer Graben eine Grünzäsur dar. Westlich des Plangebietes liegen Brachflächen, die gegenwärtig durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-55 beplant werden.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Helle Mitte und dem Nahversorgungszentrum Neue Grottkauer Straße, beide jeweils rund 500 m entfernt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes 10-93 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-93 umfasst das Gelände bestehend aus den Flurstücken 558 (Auerbacher Ring 40, 42), Flurstück 1280, Flurstück 1279 sowie Flurstück 1278. Der Geltungsbereich schließt das Flurstück 1281 (Straßenverkehrsfläche Auerbacher Ring) bis zur Hälfte der Straßenfläche ein. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hellersdorf.

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche des Auerbacher Rings (Flurstück 1281), die sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, sind alle Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-93 mit einer Fläche von rund 7.000 m² im Eigentum des Landes Berlin und wird von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Großsiedlung Hellersdorf wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutige, städtebaulich ablesbare funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt. Der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung folgend sind die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Infrastruktureinrichtungen der Wohnnutzung dienen (z.B. Kitas, Schulen, im Fall des Plangebietes wurde Kita abgerissen). Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellen sich diese Einrichtungen als freistehende, niedriggeschossige solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-93 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen Kita, deren Rückbau im Jahr 2004 abgeschlossen wurde. Die umliegende Umgebung ist geprägt von 5- und 6-geschossiger Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung in Betonfertigteilbauweise (WBS 70 Plattenbauweise) aus den 80er Jahren, die sich an den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet.

Es besteht eine Nutzung mit Wohnungsgärten, die mehrheitlich mit Lauben von weniger als 24 m² Grundfläche bestanden sind. Diese Nutzung wurde, nachdem das Gelände brachgefallen war, als Zwischennutzung etabliert. Nach Auskunft der BIM ist die Fläche vermietet an die GGR Wohnparks Kastanienallee GmbH, welche vertreten wird durch die Deutsche Wohnen Management GmbH. Der Mietvertrag über die Erholungsfläche ist unbefristet. Er kann mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines jeweiligen Kalenderjahres gekündigt werden. Das vom Charakter einer Kleingartenanlage ähnelnde Gelände unterliegt nicht dem Bundeskleingartengesetz, da es sich bei der Fläche gem. § 1 (2) Nr. 2 BKleingG nicht um einen Kleingarten, sondern einen Wohnungsgarten handelt, also einen „Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist“¹.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird danach beurteilt, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Wohnbauvorhabens ist gegeben, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Flurstück 558 beansprucht die größte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans. Als ein Flurstück in Hinterlage verfügt es jedoch zunächst über keinen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Ohne Zusammenhang mit den vorgelagerten Flurstücken 1278, 1279 und 1280, die an der öffentlichen Verkehrsfläche

¹ BKleingG vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S.2146)

liegen, ist für das dahinter liegende Flurstück 558 nach derzeitigem Planungsrecht die Erschließung somit nicht gesichert.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Auerbacher Ring und wird von diesem erschlossen. Im weiteren Verlauf sind die nächstgelegenen Haupterschließungsstraßen die Hellersdorfer Straße westlich des Plangebiets sowie die Riesaer Straße östlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen. Rund 400 m Luftlinie nord-westlich befindet sich die Station „Cottbusser Platz“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 195), rund 400 m nord-östlich liegt die Station „Hellersdorf“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 195 und Bus X54), rund 600 m südlich befindet sich die Station „Am Baltenring“ (Bus 399).

Die Erschließung des Flurstücks 558 ist im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Dies kann über Festsetzung der vorgelagerten Flurstücke als Verkehrsfläche im Bebauungsplanverfahren oder durch Verschmelzung der Flurstücke 1278, 1279, 1280 und 558 im Rahmen des Verkaufs geschehen.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation auf dem Flurstück 1279, das von der BIM zur Veräußerung vorgesehen ist. Das Gebiet ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation) sowie an das Fernwärmenetz. Über weitere technische Infrastruktur liegen noch keine Informationen vor. Die betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren beteiligt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale. Die betreffende Behörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2.8 Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der aktuellen Fassung.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Festsetzung einer Grünfläche ist hier grundsätzlich zulässig.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-93 eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar. Die Straße „Auerbacher Ring“ ist in der Darstellung des FNP nicht weitergehend klassifiziert.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zulasten des Landschaftsraumes ein. Der bestehende und erwartete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen soll überwiegend innerhalb der vorhandenen, bebauten Gebiete untergebracht und für die Regenerierung der vorhandenen Stadtstrukturen nutzbar gemacht werden. Hierbei sollen vor allem die durch den ÖPNV gut erschlossenen Bereiche nachverdichtet bzw. für größere Neubaumaßnahmen herangezogen werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet
 - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
 - Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
 - Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
 - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
 - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
 - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
 - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- Ehemaliges Rieselfeld²
 - Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser,

Biotop- und Artenschutz

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

² Das Gelände befindet sich im Bereich der ehemaligen Hellersdorfer Rieselfelder, die von 1886 bis 1969 in Betrieb waren. Bodenuntersuchungen Anfang der 90er Jahre haben gezeigt, dass durch biologischen Abbau sowie durch die starke Durchmischung oberflächennaher Bodenschichten mit mineralischem Untergrund im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauprogramms keine erheblichen Bodenkontaminationen mehr im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf zu verzeichnen sind.

Landschaftsbild

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
 - Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildende Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Erholung und Freiraumnutzung

- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (wenig dringend)
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030** (StEP Wohnen 2030) sieht Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur vor, die Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand haben. Dies dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Gleichzeitig kann die Stadt so auf die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen reagieren. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu sichern, legt der StEP Wohnen 2030 die zentralen Handlungsfelder dar. Für die Großsiedlung besteht diese in der Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung und in einer Gestaltung der Vielfalt für die Wohnquartiere. Für Quartiere, die laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung einen relativ niedrigen Sozialstatus aufweisen, soll der Zuzug einkommensstarker Haushalte zur sozialen Mischung beitragen. Dazu wird als Handlungsbedarf genannt, für Quartiere in Gebieten mit sozialen Problemlagen qualitativ angemessene Wohnungen für Aufsteigerhaushalte anzubieten.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan Zentren (2030) StEP Zentren wurde am 12.03.2019 vom Senat beschlossen. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich Anwohnende wohnungsnah mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente begrenzt werden. Dies kann beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zu einer Feindifferenzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Rückgriff auf die landesspezifischen Ausgestaltungen (AV Einzelhandel) führen.

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf entwickelt (vgl. 3.6.1).

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Grün- und Straßenverkehrsflächen fest. Auf diesen Flächen ist laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandel generell unzulässig. Somit sind keine einzelhandelsspezifischen Festsetzungen nötig.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima Konkret

Der **Stadtentwicklungsplan Klima Konkret** von 2016 (StEP Klima) enthält allgemeingültige Aussagen zur Klimaanpassung bei Nachverdichtung von Zeilenbebauung und Geschosswohnungsneubau.

Die Empfehlungen zur klimaangepassten Nachverdichtung von Zeilenbebauung und zum Geschosswohnungsneubau sind dabei auch auf die Ergänzung von Großsiedlungen anzuwenden, da sich beide Bauungsstrukturen durch hohe Anteile von Freiräumen und einem vom öffentlichen Straßenraum unabhängigen Wegenetz auszeichnen. Für beide städtebauliche Bauungstypen gilt, dass ein vorhandener Luftaustausch mit Kaltluftgebieten möglichst nicht verbaut werden sollte, während eine geschlossene Bauung zu klimatisch belasteten Flächen (z.B. Straßenzügen) wünschenswert wäre. In klimatisch durchschnittlichen Räumen sollte dagegen eher punktuell nachverdichtet werden.

Demnach sind insbesondere Südfassaden zu verschatten (u.a. durch Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen sowie bauliche Maßnahmen wie Außenrollos, Markisen, Sonnensegel und Klapppläden) und die Rückstrahlung durch glatte und helle Fassaden und Dächer zu erhöhen. Kühleffekte ergeben sich durch Verdunstungskühle durch verstärktes Bewässern in Hitzeperioden (auch auf Dächern).

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist ein zweiter Aspekt der Klimaanpassung. Großzügige Freiräume bieten dabei Potenzial für ein zeitgemäßes, dezentrales Regenwassermanagement.

Das Plangebiet ist aufgrund der Zusammensetzung seiner Bevölkerung, klimasensibler Gebäude-/Flächennutzung oder einer Grünflächenunterversorgung nach dem Klimamodell Berlin als unempfindlich für klimatische Auswirkungen eingestuft. Die nächtliche Abkühlungsrate ist mäßig, der Wärmeinseleffekt schwach. Die in den Planungshinweisen empfohlenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtklimas decken sich weitgehend mit dem des StEP Klima und denen des LaPro (Naturhaushalt und Umweltschutz):

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Entsiegelung,
- Innen-/Hinterhofbegrünung,
- Verschattung von Gebäuden,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Verbesserung der Rückstrahlungseigenschaften),
- Energetische Gebäudesanierung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden,
- Ausbau sozialer Infrastruktur und Netzwerke.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der **Stadtentwicklungsplan Verkehr** (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Mit April 2016 begann die Fortschreibung des StEP Verkehr für das Jahr 2030. Die Beschlussfassung des überarbeiteten StEP Verkehr wird zurzeit für den Sommer 2018 erwartet.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes die Riesaer Straße und Hellersdorfer Straße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dar. Diese so eingestuften Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.

In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindungen keine Änderung.

3.4.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant sind.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der **Luftreinhalteplan** dient vor allem dazu, Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden. Da der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin der Straßenverkehr ist, setzen viele Maßnahmen zur Verkehrslenkung-, -vermeidung und –verlagerung hier an. Dadurch bestehen große Synergieeffekte mit dem StEP Verkehr (vgl. I 3.4.4).

Der ganze Bezirk Marzahn-Hellersdorf und damit auch das Plangebiet liegt weder in dem Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung³, welches einen räumlichen Schwerpunkt zur Verbesserung der Luftqualität darstellt, noch in der Umweltzone innerhalb des S-Bahnringes.

3.5.3 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Da der Bebauungsplan 10-93 beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem geltenden Planungsrecht zu reduzieren und daher baurechtsbegrenzend wirkt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht gegeben.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.6.1 Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das Zentrenkonzept 2013 wurde im Januar 2014 beschlossen (Beschluss der Drucksache Nr. 1203/VII durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013).

³ Landschaftsschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz

Aus dem bezirklichen Zentrenkonzept geht hervor, dass die zentralen Versorgungsbereiche vor allem durch starke Konkurrenz solitärer Einzelhandelsstandorte negative Entwicklungstendenzen aufweisen.

Zentrale Zielstellungen des Zentrenkonzepts 2013 sind im Wesentlichen:

- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Dabei dient der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus wird jedoch auch die verbrauchernahe Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet.

Laut Zentrenkonzept soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzepts sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsstandorte soll zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht, und Nahversorger, als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels, nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-93 liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, aber im Einzugs- und Schutzbereich des Stadtteilzentrums Helle Mitte.

Der Bebauungsplan 10-93 setzt kein Baugebiet, sondern eine Grünfläche. Diese sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung zu halten sind. Somit ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ohnehin auf einer Grünfläche ohnehin unzulässig, weshalb spezielle Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel entfallen.

3.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2011/2012) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 28.05.2013 beschlossen (BA-Vorlage Nr. 0464/IV). Es wurde auf Grundlage des INSEK 2007 erarbeitet und bezieht sich räumlich auf den Aktionsraum plus, der vor allem die Großsiedlungsbereiche der Ortsteile Marzahn und Hellersdorf umfasst.

Aussage des INSEK bezüglich des Wohnungsbaus ist, dass es vor dem Hintergrund des verminderten Wohnungsleerstands und des demografischen Wandels keinen weiteren Wohnungsrückbau geben würde. Vielmehr ginge es um die Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes und die Sicherung der Vermietbarkeit. Die dringendsten Handlungserfordernisse wurden zu dem Zeitpunkt vor allem in der veränderten Ausstattung der öffentlichen Räume vor dem Hintergrund einer überproportionalen Zunahme von jungen und älteren Bewohnergruppen gesehen.

Nach dem INSEK liegt das Plangebiet in einem Bereich mit städtischen Qualitäten, die langfristig zu entwickeln sind.

3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Das im Oktober 2013 erstellte Wohnungsmarktentwicklungskonzept für Marzahn-Hellersdorf 2020 wurde im August 2016 auf Grundlage neuer Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2030 fortgeschrieben. Mit dieser Fortschreibung konkretisierte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf den bezirklichen Orientierungsrahmen für die Wohnungsentwicklung bis 2020 und darüber hinaus.

Auf Basis der Wohnungsbaupotenziale und der Bevölkerungsprognose für die Bezirksregionen wurden Wohnprofile herausgearbeitet, welche die zu erwartenden

Entwicklungen, die Qualitäten, aber auch Herausforderungen und Handlungsbedarfe darstellen.

Demnach stellt sich die Bezirksregion Hellersdorf-Ost, in der das Plangebiet liegt, als ein Stadtteil hoher Einwohnerdichte dar. Es zeichnet sich durch eine junge Bewohnerschaft mit vielen Jugendlichen, jedoch wenig älterer Bevölkerung aus. Eine ausgeprägte soziale Problemlage ist nur für eine Teilregion am Boulevard Kastanienallee festzustellen.

Die Siedlungsstruktur der Bezirksregion Hellersdorf-Ost ist überwiegend durch Wohngebäude der Großsiedlung geprägt. Hervorzuheben ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 63,4 m², die deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 71,3 m² liegt.

Das Gebiet weist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel auf. Zusätzlich bieten die zahlreichen Angebote der Naherholung in der Umgebung (Hellersdorfer Graben) und ausgedehnte Parklandschaften (u.a. Regine-Hildebrandt-Park) die Möglichkeit, attraktive Wohnlagen zu entwickeln. Im Wohnungsmarktentwicklungskonzept wird Entwicklungspotenzial für preisgünstigen Wohnraum im Geschosswohnungsbau gesehen, wobei eine Mischung der Bewohnerstruktur Zielstellung ist. Es gibt bereits viele Wohnungsneubaupotenziale in der Bezirksregion.

In der Bezirksregion Hellersdorf-Ost liegen Wohnungsbaustandorte mit einem Gesamtpotenzial von ca. 800 Wohneinheiten (WE). Dem Wohnungsmarktkonzept zufolge lässt dies insbesondere den Bedarf bei der Grundschulversorgung stark ansteigen. Dies soll über die angrenzenden Bezirksregionen kompensiert werden. Auch alle vorhandenen Probleme bei der Versorgung mit sozialer Infrastruktur verstärken sich. Vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichten sollten Verdichtungsmaßnahmen im Bestand kritisch geprüft werden und dann möglichst besondere Wohnformen zum Einsatz kommen

3.6.4 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose und berlinweit einheitlicher Bedarfskennziffern wurde das soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet. Dieses bezirkliche Konzept wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 beschlossen.

Untersucht wurden Bestand und Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher Grünflächen. Weiterhin wurde die Versorgung mit geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das Plangebiet ist nach der SIKo-Netzwerkkarte kein geplanter Gemeinbedarfsstandort und wird auch nicht als Vorhaltestandort für den Gemeinbedarf benötigt. Dennoch sollte vor dem Hintergrund der steigenden Bedarfe im Kita- und Jugendfreizeitbereich eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gemeinbedarf (z.B. als Unterlagerung) durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

3.6.5 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan 10-82 G

Das Plangebiet 10-93 wird derzeit noch von dem einfachen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-82 G überlagert, welcher alle im Zusammenhang bebauten Flächen und viele Bebauungspläne im gesamten Ortsteil Hellersdorf umfasst und die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzepts zum Inhalt hat. Es ist jedoch der Ausschluss aller festgesetzten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G vorgesehen. Die Ziele des Zentrenkonzepts sind dann in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen.

Bebauungsplan 10-55

Westlich des Plangebietes befindet sich nicht unmittelbar angrenzend der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 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. Für das ca. 9 ha große Gelände ist die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (TH, Jugendfreizeiteinrichtung), allgemeinem Wohngebiet (WA mit Ausschluss von Einzelhandel) sowie von öffentlichen Grünflächen beabsichtigt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Marzahn-Hellersdorf verlor von 1994 bis zum Jahr 2009 17 % seiner Bevölkerung, ebenso ging die Geburtenrate bis zum Jahr 2000 stark zurück. Neben einem Anteil an leerstehenden Wohnungen in Marzahn von 11 % (6.600 WE) und in Hellersdorf von 12 % (5.000 WE) im Jahr 2001 stellten vor allem nicht mehr benötigte Kita-Gebäude ein Problem dar, da die Jahrgangsstärke der Kinder unter 6 Jahren von 3,0 % auf bis zu 0,7 % der Gesamtbewohnerschaft sank. Dies resultierte nicht nur aus dem gesellschaftlichen Wandel und der Abwanderung vieler junger Erwachsener und Familien, sondern auch aus der in den Großwohnsiedlungen seit dem Erstbezug einseitigen Altersstruktur. Eine Umkehrung des Trends war 2002 nicht absehbar. Daraus folgte der Rückbau von bedarfsbedingt nicht mehr zu erhaltender, sozialer Infrastruktur im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. In den folgenden Jahren wurden 49 leerstehende Kita-Gebäude in Marzahn-Hellersdorf rückgebaut, darunter auch bis zum Jahr 2004 die Kita im Bereich des Bebauungsplans 10-93.

Bei einer Inanspruchnahme des momentanen Baurechts müsste auf der Fläche eine Bebauung zugelassen werden, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Durch eine Bebauung in diesem Maßstab würde insbesondere der großmaßstäblich unbebaute Freiraum im Inneren des Großblocks als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung verloren gehen.

Im Hinblick darauf, dass über die planungsrechtliche Grundlage des § 34 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben hierauf nicht ausreichend Einfluss ausgeübt werden kann, wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zur Sicherung der bestehenden Nutzung der Bebauungsplan 10-93 erforderlich.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

1.1 Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im Wesentlichen den Blockinnenbereich eines für den Ortsteil Hellersdorf typischen Wohnquartiers bestimmt, und derzeit gärtnerisch genutzt wird, soll nunmehr in seiner Art und Funktion planungsrechtlich gesichert werden.

Es ist ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, das städtebauliche Grundprinzip großzügigen zusammenhängende Freiflächen im Blockinnenbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro's und des StEP Klima zu erhalten, da dies maßgeblich zur hohen Freiraum- und Wohnqualität der Großsiedlung beiträgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-93 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Es sollen im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die bestehende Nutzung zu sichern, sodass die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Innenbereiches erhalten und gesichert werden, sowie das Ortsbild bewahrt bleibt. Dazu soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsgärten“ ausgewiesen werden.

1.2 Inhalt der Planungen

Die vorstehend beschriebenen Ziele sollen mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erreicht werden, die im Wesentlichen einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld entsprechen. Gegenstand der Festsetzungen ist dabei:

Art der Nutzung:

- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“

Maß der Nutzung

- werden über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

die Erschließung:

- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Auerbacher Ring, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.
- Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- Die Erschließung der Wohnbauflächen muss gesichert werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 im Flächennutzungsplan Berlin kann eine Grünfläche entwickelt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans 10-93 halten damit die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin ein.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“. Auf dieser Fläche sollen Gärten zu Erholung und gärtnerischen Tätigkeit der umgebenden Wohnbevölkerung geschaffen werden.

Die Nutzung „private Wohnungsgärten“ wird wie folgt definiert:

Wohnungsgärten sind Gärten welche von den Mietern der Umliegenden Wohnanlagen genutzt werden. Sie zeichnen sich dadurch, dass die Fläche in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten und gemeinschaftliche Anlagen, zum Beispiel Wegen und Spielflächen zusammengefasst sind. Auf der gesamten Fläche ist eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf zulässig. Weiter dient die Fläche der Erholung der Nutzer. Die Einzelgärten werden rein privat genutzt. Nutzungen im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung sind nicht gestattet. Den Nutzer ist es gestattet, pro Garten eine kleine Laube zu errichten, welche in ihren Maßen der textlichen Festsetzung 1 entspricht. Wohnen ist auf der gesamten Fläche nicht zulässig.

3.2 Maß der Nutzung,

Das Maß der baulichen Nutzung, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 geregelt. Gartenlauben sind bauliche Nebenanlagen, die der Hauptnutzung „Wohnungsgärten“ dienen und ihr untergeordnet sind. Gartenlauben sind aber im Wohnungsgärten üblich und bereits vorhanden sie sollen den Nutzern der Gärten einen kurzen Aufenthalt ermöglichen und darüber hinaus zum Aufbewahren von Geräten, Gartenmöbeln und Gartenbauerzeugnissen und als Regenunterstand dienen.

Die textliche Festsetzung lautet:

Pro Einzelgarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

3.3 Weitere Arten der Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich festgesetzt, um eine Erschließung der Bauflächen über den Auerbacher Ring zu gewährleisten. Eine ergänzende textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die textliche Festsetzung lautet:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche fest und schließt somit jegliche Art von Bebauung aus. Somit ist eine Wohn oder sonstige Bebauung nicht mehr zulässig. Im Land Berlin bestehen große Bedarfe an Wohnraum- und Gewerbeflächen. Laut dem aktuellen SteP Wohnen sollen vor allem die wenigen verbleibenden landeseigenen Flächen genutzt werden, um diese Bedarfe zu decken. Trotz dieses Mangels wurde der Sicherung der bestehenden Nutzung der Vorrang eingeräumt. Der Erhalt der räumlichen Strukturen und die Qualitäten des großen gärtnerisch genutzten Innenhofes werden auf dieser Fläche als wichtiger erachtet. Grund dafür ist der Nutzen der Fläche für die Wohnbevölkerung der umgebenden Bebauung und des gesamten Quartiers als Ort der Erholung und Betätigung im Freien. Gleichzeitig überwiegt der Nutzen der Fläche für den Klimaschutz, die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und die Biodiversität.

Lärm

Das Bebauungsplangebiet ist vom Verkehrslärm der nördlich verlaufenden, oberirdischen U-Bahn-Strecke und der angrenzenden Straßen durch die umgebende Bebauung gut abgeschirmt. Daher ist eine Festsetzung schallschützender Maßnahmen nicht erforderlich.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan 10-93 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Er überplant keine Außenbereichsfläche. Für einen Großteil der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht eine Nutzung mit Mietergärten, die mehrheitlich mit Lauben von weniger als 24 m² Grundfläche bestanden sind. Diese wird gesichert und bleibt somit unberührt. Damit kann zum Erhalt von Grün- und Freiflächen im Sinne des LaPro und zum Erhalt der Wohnqualität beigetragen werden.

2. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan 10-93 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Gegenüber geltendem Planungsrecht reduziert er das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Planung beachtet somit die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. (2) BauGB.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

- Aus naturschutzfachlicher Sicht der unteren Naturschutzbehörde bieten die reich strukturierten Gärten mit ihrem Gebäudebestand (Lauben, Schuppen u.ä.) ungestörte Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für einheimische Brutvögel, gebäudebrütende Arten eingeschlossen. Aufgrund des teilweise vorhandenen Altbaumbestandes wird auch das Vorhandensein von Fledermaus-Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Der Bebauungsplan sichert diese Verhältnisse und schließt andere Nutzungen sogar aus. Somit sind keine Auswirkungen zu erwarten.
- Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die Festsetzung einer Grünfläche zur Sicherung der bestehenden Nutzung nicht betroffen.
- Durch das Freihalten des Blockinnenbereichs des Großblocks Auerbacher Ring wird sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung erhalten. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine FFH Flora-Fauna Habitat-Gebiete oder SPA Special Protection Areas nach EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Vollzug des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auch auf sich entfernter befindliche geschützte Flächen, es bestehen somit keine Auswirkungen auf die Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzwerks Natura 2000.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass der Vollzug des Bebauungsplans 10-93 keine Auswirkungen auf die Belüftung sowie Belichtung des Blockinnenbereichs hat. Es bleiben die qualitativ guten Wohnverhältnisse gewahrt.

- Der Vollzug des Bebauungsplans führt zum Erhalt der Wohnungsmärkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans, was den Zielen des Landschaftsprogramms steht (vgl. I Landschaftsprogramm) entspricht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Denkmale und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes. Der Vollzug des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB):

- Es wird eine Grünfläche festgesetzt, dies trägt zu einer Vermeidung von Emissionen somit findet langfristig keine Verschlechterung statt
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wasserschutzzonen und ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB):

- Die Fläche kann als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“ nichtmehr zur Erzeugung erneuerbarer Energien genutzt werden Die Ausnahme sind kleinflächige Solaranlagen Photovoltaikanlagen, die auf, an und in den Lauben installiert werden, da diese keiner Baugenehmigung bedürfen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

- Maßstab zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans 10-93 auf die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele des Landes Berlin (siehe LaPro) ist der Vergleich mit den möglichen Auswirkungen nach bisher geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB). Da die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt werden, kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan 10-93 mit den oben genannten Zielen des LaPro übereinstimmt und keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele bestehen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

- Der Vollzug des Bebauungsplans steht dem Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

- Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 10-93 keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, haben werden.

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

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Ein Planungsschaden entsteht nicht, da die Flächen im Besitz des Landes Berlins sind.

IV. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Mit Schreiben vom 07.09.2020 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AGBauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-93 informiert. Gegen die Absicht, die Planungsziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 10-93 zu ändern und eine planungsrechtliche Sicherung der Mietergärten durch die Festsetzung von Grünfläche mit Zweckbestimmung private Wohnungsgärten vorzunehmen, bestehen im Hinblick auf die Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 AGBauGB grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch wurde als ergänzender Hinweis darauf aufmerksam gemacht das im Geltungsbereich des B-Plane 10-93 Wohnbaupotenziale vorhanden sind. Der Block im Bereich Auerbacher Ring weist eine langgestreckte Baulücke auf. Eine Lückenschließung an dieser Stelle sei laut Senatsverwaltung nicht nur vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an preiswertem Wohnungsneubaus geboten, sondern auch städtebaulich sinnvoll. Gleichzeitig könnten im Blockinnenbereich die Mietergärten bestehen bleiben. Wohnungsneubau und Mietergärten schließen sich hier keineswegs aus, sondern seien als kombinierte Lösung problemlos möglich. Ein Verzicht auf Wohnungsneubau an dieser Stelle stehe im Widerspruch zu den Zielen und Vorgaben des StEP Wohnen 2030. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Verfahren vertieft geprüft.

V. Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze und –verordnungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung BauNVO**) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Relevante Landesgesetze und –verordnungen

- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist
- **Bauordnung für Berlin** (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl.S.495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

Sonstiges

- **FNP Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060)
- **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)