

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.01.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-98 „Mark-Twain-Straße 32, 34“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 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. 0281/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. 0281/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes **10-98 „Mark-Twain-Straße 32, 34“** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-98 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
- 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

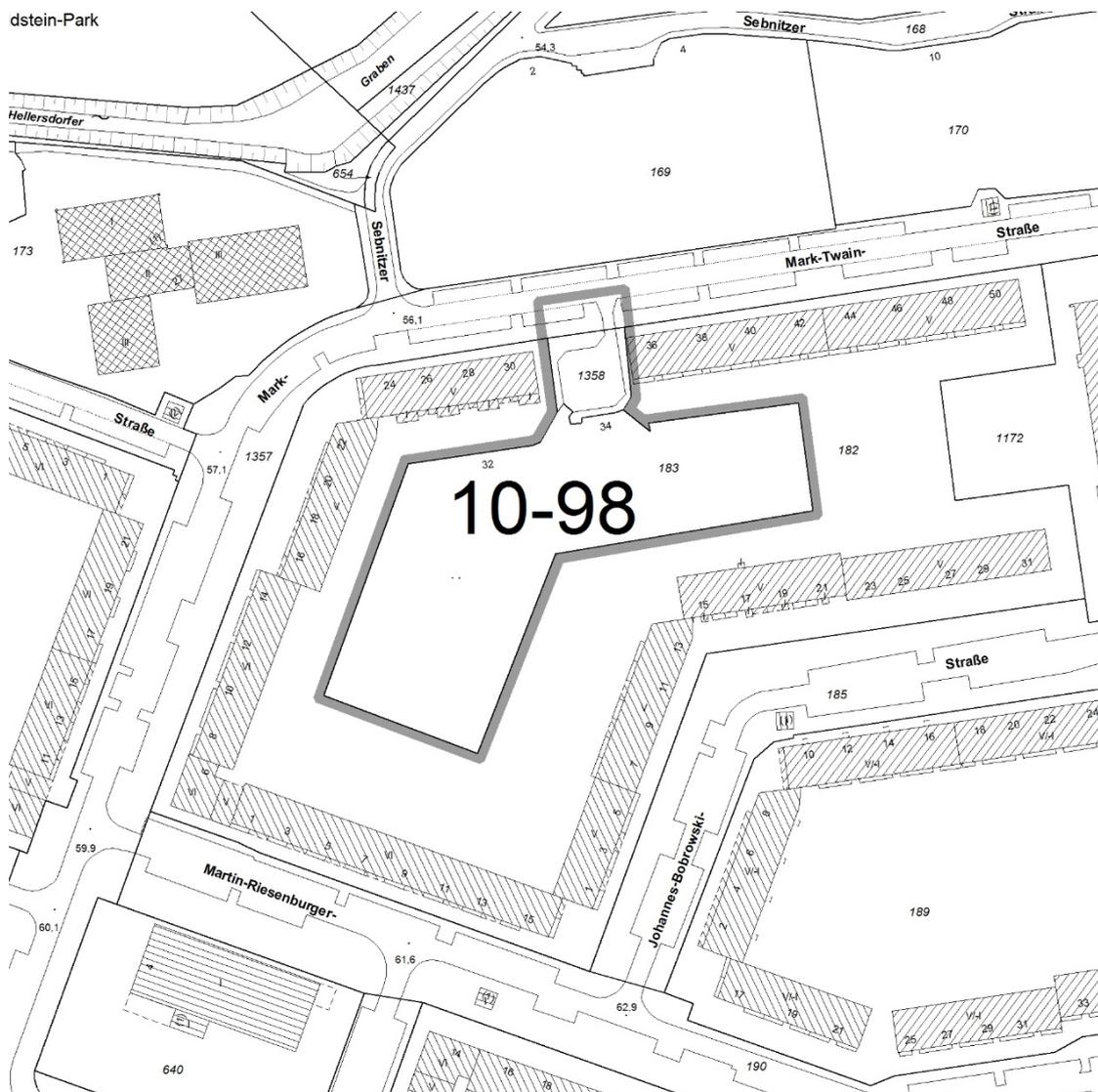
Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan 10-98

„Mark-Twain-Straße“

für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34
 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4 Geltendes Planungsrecht	4
2.5 Verkehrserschließung	4
2.6 Technische Infrastruktur	5
2.7 Denkmalschutz	5
2.8 Altlasten	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsprogramm	5
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	7
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	10
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche bzw. festgesetzte Bebauungspläne	11
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	11
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	14
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT	14
1.1 Ziele der Planung	14
1.2 Inhalt der Planung	14
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Weitere Arten der Nutzung	15
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
1. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	15
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	15
3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	18
4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG ...	18
IV. VERFAHREN	18
1. PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN EINES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB	18
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB	19
3 V. RECHTSGRUNDLAGEN	20

I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-98 befindet sich im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen Teilbereich der Großwohnsiedlung Hellersdorf dar.

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit dieses Verfahrens ergibt sich aus dem Mehrbedarf an Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur. Dabei sind vorrangig vorhandene landeseigene Standorte zu nutzen.

Seit 2011 wächst Berlin jährlich um ca. 40.000 Menschen. Wie die gesamte Stadt wächst auch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Um die wachsende Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, werden immer neue Wohnbaupotenziale identifiziert und aktiviert. Gleichzeitig muss jedoch auch gemäß den gesetzlichen Versorgungsansprüchen eine wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur langfristig gewährleistet werden.

Die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf, das erhalten werden soll. Eine hohe Wohnqualität wird u.a. durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht. Dabei kommt es insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze sowie wohnungsnah Freiflächen auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Ziel des Bebauungsplanes 10-98 ist die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches. Für das Gebiet Hellersdorf-Ost wurde ein Gutachten zu möglichen Aufstockungen der Bestandswohngebäude der Großsiedlung in diesem Bereich beauftragt. Zielstellung des Gutachtens war, das Potenzial von Dachaufstockungen zu analysieren, um die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin zu forcieren. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird ein zusätzlicher Bedarf deutlich, der in der bisherigen Prognose für den Planungsraum (PLR) 17 „Adele Sandrock Str.“, in dem sich das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 befindet, nicht berücksichtigt wurde.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist Teil der Großwohnsiedlung Hellersdorf, genauer, des Großsiedlungsquartiers Hellersdorfer Graben. Nördlich des Plangebietes stellt der Hellersdorfer Graben eine Grünzäsur dar. Das Plangebiet liegt rund 500 m südwestlich des Stadtteilzentrums Helle Mitte.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-98 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-98 umfasst die Flurstücke 183 und 1358. Beide Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hellersdorf. Die Straßenverkehrsflächen der Mark-Twain-Straße (Flurstück 1357 und 1358) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Flurstück 183 ist ebenfalls 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). 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 10-98 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Die umliegende Bebauung ist geprägt von 5-geschossigen Wohnblöcken als Blockrandbebauung in industrieller Bauweise (Typ: WBS 70), die sich an den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-98 handelt es sich im Wesentlichen um das Grundstück einer ehemaligen Kita, deren Rückbau im Jahr 2003 abgeschlossen wurde.

Das Grundstück ist im Moment ungenutzt und liegt brach. Auf dem Gelände befinden sich teilweise Flächen mit Baumbestand und teilweise Sukzessionsflächen mit ruderaler Vegetation. Auffällig ist der Geländesprung von bis zu 4 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze, der zu großen Teilen außerhalb des Plangebietes zum Plangebiet hin steil abfällt. Die Höhenunterschiede innerhalb des gesamten Blockinnenbereiches bewegen sich zwischen 63 m und 58 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Dabei sind die höchsten Punkte im Blockinnenbereich entlang der Gebäude Johannes-Bobrowski-Straße 1-31 (ungerade) festzustellen und die niedrigsten Punkte im Blockinnenbereich der Gebäude Mark-Twain-Str. 18-30 (gerade).

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 Vorhabens 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.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Mark-Twain-Straße und wird von dieser erschlossen. Die nächstgelegene Haupteerschließungsstraße ist die Riesaer Straße südlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen. In ca. 500 m Luftlinie nord-westlich befindet sich der U-Bahnhof „Hellersdorf“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 195 und Bus X54), rund 200 m südlich befindet sich die Tram-Station „Zossener Straße“ (M6 und 18).

2.6 Technische Infrastruktur

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),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR1. 2019), (GVBl. Nr. 16 S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEPs HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4 Abs. 2). In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitanen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und dass die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt sind.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten 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.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-98 eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) 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 Rieselfeld¹
 - Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser,
 - Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

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.

Landschaftsbild

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
 - Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
 - Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender 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 lächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

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

Die Ziele des LaPros werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Freiräume der Blockinnenbereiche gegenüber bestehendem Baurecht weitgehend gesichert werden.

¹ 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.

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.

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 der Sozialen 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.

Des Weiteren sieht der StEP Wohnen eine effektivere Ausnutzung der vorhandenen Wohnbauflächen durch Anbau, Aufstockung und Dachausbauten vor.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** (StEP Zentren 2030) als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) verfolgt als Grundanliegen, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten. 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. Kapitel I 3.6.1).

Durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist Einzelhandel generell ausgeschlossen.

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 Bebauungsstrukturen durch hohe Anteile von Freiräumen und ein vom öffentlichen Straßenraum unabhängiges Wegenetz auszeichnen. Für beide städtebauliche Bebauungstypen gilt, dass ein vorhandener Luftaustausch mit Kaltluftgebieten möglichst nicht verbaut werden sollte, während eine geschlossene Bebauung 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 seiner demographischen Zusammensetzung, 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 StEPs Klima:

- 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.

Der StEP Klima Konkret zeigt Wege auf, wie sich Nachverdichtungen in Großsiedlungen mit Maßnahmen der klimatischen Entlastung koppeln lassen. Diese lassen sich nur teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeben. Bezüglich der Zunahme von Starkregenereignissen und der Regenversickerung ist der erhebliche Höhenunterschied innerhalb des Blockinnenbereiches mit Angaben über stauende Nässe an den niedrigsten Punkten im Blockinnenbereich entlang der Gebäude Mark-Twain-Str. 18-30 (gerade Nummern) im Bebauungsplanverfahren genauer zu betrachten.

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 StEPs Verkehr für das Jahr 2030.

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 eingestufteten Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.

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

Weitere Stadtentwicklungspläne

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

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

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.

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.

Der Lärmaktionsplan Berlin wird momentan fortgeschrieben und liegt als Entwurf vor (Lärmaktionsplan Berlin 2018-2023). Für das Plangebiet sind jedoch keine nennenswerten Abweichungen von der bisherigen Planung zu erwarten.

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. Kapitel I 3.4.4).

Der ganze Bezirk Marzahn-Hellersdorf und damit auch das Plangebiet liegen weder in dem Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung², welches einen räumlichen Schwerpunkt zur Verbesserung der Luftqualität darstellt, noch in der Umweltzone innerhalb des S-Bahnringes.

² Landschaftsschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

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).

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:

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

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Flächen für den Gemeinbedarf fest. Somit sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

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 wurden für die Bezirksregionen 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). Mit dem Instrument des Berliner Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS) wird die Entwicklung dieser und auch neuer Wohnbauflächen im Bezirk und berlinweit jeweils halbjährlich fortgeschrieben. Für das Plangebiet waren im WoFIS Ende 2018 50 WE im Geschosswohnungsbau angegeben. Bei den Zahlenangaben zu den Wohneinheiten handelt es sich um Schätzungen, nicht um Zielwerte.

Der Fortschreibung des Wohnungsmarktentwicklungskonzepts zufolge lassen diese Wohnungsbaupotenzialflächen 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.

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 in der SIKo-Netzwerkkarte von 2018 nicht als geplanter Gemeinbedarfsstandort dargestellt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche bzw. festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan 10-82 G

Im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan 10-82 G, in dessen Geltungsbereich sich das Plangebiet befindet. Mit Aufstellung des Bebauungsplans 10-98 wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G, der die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zum Inhalt hat (vgl. Kapitel I 3.6.1), im weiteren Verfahren des 10-82 G aus dem Geltungsbereich auszugliedern sein. Die Ziele des Zentrenkonzeptes sind in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen, somit auch für das Plangebiet 10-98.

Bebauungsplan XXIII-7

Der Bebauungsplan XXIII-7 im Nordwesten des Plangebietes 10-98 ist bereits seit dem 3. Mai 1995 festgesetzt und enthält nördlich der U-Bahn-Trasse Festsetzungen für das inzwischen zu großen Teilen entwickelte Stadtteilzentrum Helle Mitte (Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sowie Straßenverkehrsflächen). Südlich der U-Bahnlinie, dem Plangebiet näher gelegen, wurde vor allem öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt sowie ein eingestreutes allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche (Schwimmbad). Der Bebauungsplan grenzt nicht direkt an das Plangebiet an.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Bevölkerung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf schrumpfte von 1994 bis zum Jahr 2009 um 17 %. 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 sechs Jahren von 3,0 % auf bis zu 0,7 % der Gesamtbewohnerschaft einbrach. 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.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-98 liegt im Blockinnenbereich eines Blocks der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Das Gelände befindet sich auf dem einer ehemaligen Infrastrukturfläche. Die dort bestehende Kita wurde 2004 rückgebaut. Anschließend fiel die Fläche brach und bildet nunmehr eine Sukzessionsfläche mit Ruderalvegetation. Die maßgebliche nähere Umgebung ist geprägt von 6-geschossiger Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung, die sich parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet.

Grundlage für den Umgang mit leerstehenden Kita-Gebäuden im Bereich der Großwohnsiedlungen bildete das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf“ von 2002, das als eines von mehreren

Entwicklungszielen die Bestandsreduzierung durch Rückbau von bedarfsbedingt nicht mehr zu erhaltender sozialer Infrastruktur aufzeigte. In den folgenden Jahren wurden 49 leerstehende Kita-Gebäude in Marzahn-Hellersdorf rückgebaut, darunter auch bis zum Jahr 2004 die Kita auf dem Gelände des Bebauungsplans 10-98.

Seit dem Jahr 2009 wächst die Bevölkerung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wieder. Die „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 – 2030“ geht für den Bezirk von einem Bevölkerungswachstum von 9,1 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 aus. Damit verbunden ist ein dringender Bedarf nach neuem Wohnraum und ein daraus resultierender Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Um die Mieten in Berlin auf einem verträglichen Niveau zu stabilisieren, wird dringend neuer Wohnraum benötigt. Da Wohnbauflächen in Privatbesitz hierfür nur schlecht aktiviert werden können, ist es ein Ziel der Berliner Liegenschaftspolitik, landeseigene Flächen für den Wohnungsbau mit Bauverpflichtung zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen einer langfristigen strategischen Liegenschaftspolitik wurden alle landeseigenen Flächen hinsichtlich ihrer gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung/Verwertung unter Mitwirkung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf kategorisiert (geclustert), darunter auch das Grundstück Mark-Twain-Str. 32, 34, wobei wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitische Ziele berücksichtigt wurden. In diesem Prozess wurde das Grundstück zunächst nicht als Vorsorgefläche für z.B. soziale Infrastruktur gesehen. Dies deckte sich mit den damaligen Aussagen des sozialen Infrastrukturkonzepts Marzahn-Hellersdorf, nach dem das Plangebiet kein geplanter Gemeinbedarfsstandort ist. Aus diesem Grund war die Fläche zunächst für eine Wohnbebauung vorgesehen. Auch das durchgeführte Partizipationsverfahren wurde unter der Prämisse durchgeführt, hier Wohnen entwickeln zu wollen.

Im Sinne einer hohen Transparenz der bezirklichen Planung und um mögliche Konflikte weitestgehend ausschließen zu können, welche durch eine Bebauung entstehen könnten, wurde zusätzlich zu der ohnehin im Verfahren durchzuführenden Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplanverfahren ein informelles Partizipationsverfahren vorgeschaltet. Dieses Verfahren bestand aus zwei Teilen: einer Bürgerinformationsveranstaltung und einem Workshop. Die Bürgerinformationsveranstaltung, zu der alle direkt betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner persönlich und die Öffentlichkeit durch das Internet eingeladen wurden, diente vor allem der Weitergabe von allgemeinen Informationen zu der beabsichtigten Planung und den zukünftigen Entwicklungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes. Des Weiteren wurden die Bürgerinnen und Bürger darüber unterrichtet, welche rechtlichen und planerischen Instrumente zur Entwicklung des Gebietes zur Verfügung stehen. Am Ende dieser Veranstaltung konnten sich Bürgerinnen und Bürger, welche sich weiter in diesem informellen Verfahren einbringen wollten, zu einem Workshop anmelden. Inhalt des Workshops waren mögliche Bebauungsdichten und Nutzungsarten. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

Im Workshop am 26.02.2019 wurden mit 20 Anwohnerinnen und Anwohnern Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Während des Workshops wurde deutlich, dass die Anwohnenden des schmalen Blockinnenbereiches sich durch eine neue Wohnbebauung in ihrer Wohnqualität deutlich beeinträchtigt fühlen würden – insbesondere durch die schlechtere Belichtung der nördlich angrenzenden Bestandswohnungen (mit Balkonen), aber auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die höhere Auslastung der Parkplätze an der Mark-Twain-Straße, das durch die zusätzliche Wohnbebauung zu erwarten wäre. Dagegen wäre eine Kitanutzung (ggf. in Verbindung mit einer Alten-Tagespflege) in zweigeschossigen Gebäuden denkbar. Es ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Eine Wohnbebauung mit 50 Wohneinheiten (5.000 m² Geschossfläche nach Annahme des Wohnbauflächen-Informationssystems) wurde für das Plangebiet nicht akzeptiert. Eine Wohnbebauung wurde wegen der bereits prekären Parkplatzsituation in der Umgebung (auch wegen der Volkshochschule Mark-Twain-Str. 27) abgelehnt und zudem wegen der Minderung der Lebensqualität im Innenhof (Verschattung, weniger Grünfläche), wegen der bereits jetzt fehlenden Plätzen in Kitas und Schulen, wegen der unzureichenden Rettungswege für die Feuerwehr sowohl für Bestand als auch Neubebauung und wegen möglicherweise vom Neubau hergeleiteter Mietpreisstigerungen (Mietspiegel). Es wurden verschiedene andere Standorte für Wohnbauflächen vorgeschlagen, die jedoch bebaubar, aber nicht in öffentlicher Hand sind oder aber für soziale Infrastrukturvorhaben vorgesehen sind (so z.B. Sebnitzer Str. 2, 4, 10 als Schulausweichstandort im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive für auszulagernde Grund- und Oberschulen).
- Alle im Workshop erarbeiteten Bebauungsvarianten waren in Anlehnung an die ehemals vorhandene Kita nahe der nördlichen Erschließung platziert, maximal 2-geschossig und umfassten höchstens eine Geschossfläche von 1.000 m², was ca. 10 WE entspricht.
- Gewünschte Nutzungen für die Bebauung waren vorwiegend Gemeinbedarfsnutzungen: eine Kita, wahlweise in Kombination mit einer Tagespflege für Senior/innen, ein Bürgerbegegnungshaus (z.B. mit Café, Computerräumen, Mehrzwecksaal).
- Gewünscht wurde der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet.
- Gewünscht wurde eine Dachbegrünung für die Neubebauung.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 31.01.2019 ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Es wurde vorgeschlagen, die ursprüngliche Kita-Nutzung wieder zu reaktivieren.
- Lärmintensive Nutzungen wie eine Kita wurden für den Blockinnenbereich auch als problematisch angesehen.
- Stellplätze innerhalb des Blockinnenbereiches nur in Tiefgaragen,
- Schutz von Flora und Fauna (Fledermäuse, Hasen, Nachtigallen),
- barrierearmes Bauen, Einraumwohnungen.

Im Jahr 2019 hat das Stadtentwicklungsamt eine städtebauliche Studie beauftragt, welche entsprechend der Zielstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen die Aufgabe formuliert, das Potenzial von Dachaufstockungen zu analysieren, um die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin zu forcieren. Die Studie untersucht unter anderem das Gebiet Hellersdorf-Ost, in dem sich das Plangebiet befindet.

Die Untersuchung für den Bereich Hellersdorf-Ost zwischen der U-Bahntrasse, der Landesgrenze zu Brandenburg und der Riesaer Straße kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei einer Aufstockung um jeweils zwei Geschosse ein Potenzial von ca. 1.400 Wohneinheiten ergibt. Daraus resultiert ein Bedarf von zusätzlichen ca. 140 Kita-Plätzen. Dieser zusätzliche Bedarf kann in diesem Planungsraum nicht abgedeckt werden. Somit ist es nötig, eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern. Infolgedessen hat sich das Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf in Abstimmung mit den übrigen Fachämtern auf die Sicherung der landeseigenen Fläche Mark-Twain-Straße 32, 34 als Kita-Standort verständigt.

Aufgrund des zusätzlichen Bedarfs an Kita-Plätzen durch die Aufstockung ist es nötig, innerhalb des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern, um im Bedarfsfall eine Kindertagesstätte für bis zu 140 Kinder zu errichten. Somit kann eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden. Die Nutzung der zu überplanenden Fläche als möglichen Kita-Standort wurde auch von den Teilnehmer/innen der informellen Bürgerbeteiligung gewünscht.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

1.1 Ziele der Planung

Es ist neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, das städtebauliche Grundprinzip der großzügigen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPros und des StEPs Klima zu erhalten, da dies maßgeblich zur hohen Freiraum- und Wohnqualität der Großsiedlung beiträgt. Zusätzlich soll die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren als ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf erhalten werden. Dabei kommt es insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze sowie wohnungsnahen Freiflächen auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-98 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung.
- Es sollen im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die baulich-räumliche Entwicklung des Plangebiets so zu steuern, dass die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Innenbereiches erhalten und gesichert werden sowie das Ortsbild bewahrt bleibt.
- Nachbarschaftliche Interessen sollen gewahrt, die angrenzende Wohnbebauung soll vor unzumutbaren nachteiligen Veränderungen geschützt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit dem Bebauungsplan sind mögliche Konflikte zu bewältigen.

1.2 Inhalt der Planung

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

die Art der Nutzung:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“,
- öffentliche Verkehrsflächen;

die Erschließung:

- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mark-Twain-Straße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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 Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-98 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin einhalten.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche liegt im steigenden Bedarf an Kita-Plätzen begründet. Bei der sozialraumorientierten Analyse der Bedarfe wurde im Planungsraum (PLR) 17 „Adele Sandrock Str.“ in der Bezirksregion „Hellersdorf-Ost“, in welchem sich das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 befindet, ein Defizit von 200 Plätzen in Kindertagesstätten festgestellt. Vor allem die bisher ungenutzten Wohnbaupotenziale durch Aufstockung der Bestandsbauten erzeugen diese hohen Bedarfe. Selbst unter Berücksichtigung aller Maßnahmen, die in dem PLR 17 für die Kinderbetreuung vorgesehen sind, besteht immer noch ein Fehlbedarf von 140 Plätzen.

3.2 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 die Mark-Twain-Straße 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. Die Abwägung erfolgt fortlaufend im weiteren Verfahren.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan 10-98 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Er überplant keine Außenbereichsfläche. Gegenüber geltendem Planungsrecht reduziert er das zulässige Maß der baulichen Nutzung und beschränkt die zulässigen Nutzungsarten. Nach Festsetzung des Plans ist auf der Baufläche nur noch eine Kindertagesstätte zulässig.

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

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Der Bebauungsplan 10-98 dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Unabhängig davon ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, „Zugriffsverbote“) immer zu berücksichtigen. Dies wäre auch ohne Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Plangebietes der Fall.

Der Bebauungsplan 10-98 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Gegenüber geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB reduziert er das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Die Planung beachtet somit die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, da eine Fläche zur Nachverdichtung wieder nutzbar gemacht wird sowie die Bodenversiegelung begrenzt wird. Gegenüber den möglichen Auswirkungen nach bestehendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) werden die Auswirkungen durch den Vollzug des Bebauungsplans 10-98 minimiert.

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):

- Die faunistische Standortuntersuchung im Jahr 2018 ergab, dass die Bedeutung der Fläche für die Avifauna (vorkommende Vogelarten) in der relativen Störungsarmut und den teilweise dichteren Vegetationsbereichen, die ausreichend Deckung und Nahrung bieten, zu sehen ist. Eine höhere Bedeutung dieser unbebauten Fläche mit verschiedenartiger Vegetation besteht als Nahrungsfläche für die randständig angrenzend vorhandene Avifauna, insbesondere für die in den Plattenbauten brütenden Haussperlinge und Mauersegler. Der Verlust solcher Flächen in den dicht bebauten Wohnblockbereichen führt nicht nur zum Verlust der dort vorhandenen Avifauna, sondern hat mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf die Vogelarten, die ihre Brutplätze an den Gebäuden des Umfeldes haben. Das Plangebiet ist ebenfalls Jagdgebiet von Fledermäusen, im Fall der Mark-Twain-Straße der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus. Fledermausquartiere waren nicht nachweisbar. Die Strukturen eignen sich jedoch als Zwischenquartier.
- Der Erhalt nicht überbaubarer Flächen ist zur Wahrung der Nahrungshabitate der Avifauna und Fledermäuse und zum Erhalt von Brutplätzen der Avifauna anzustreben, denn die lokalen Populationen der festgestellten Vogelarten werden im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze zwar nicht beeinträchtigt, durch großflächige Eingriffe jedoch schon. Die Einhaltung von Bauzeitenregelungen und die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nisthilfen) im Umfeld sind für den Artenschutz notwendig. Sollten die genannten artenschutzrelevanten Maßnahmen getroffen werden, sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten.
- Das Schutzgut Boden ist durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie durch die Wiedernutzbarmachung der zuvor bebauten Flächen nicht betroffen.
- Das Schutzgut Wasser ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung (Niederschlagsversickerung) durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche nur in geringem Maß betroffen.
- Das Schutzgut Luft, zu messen in der Belastung mit Luftschadstoffen, ist nicht betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einer Kaltluftschneise. Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.
- Durch die Errichtung weiterer Bebauung bei gleichzeitigem Freihalten des Blockinnenbereichs des Großblocks wird sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. 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 Flora-Fauna Habitat-Gebiete (FFH) oder Special Protection Areas (SPA) nach EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Vollzug des Bebauungsplans hat auch keinen Einfluss auf 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 10-98 keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Belüftung sowie Belichtung des Blockinnenbereichs hat.

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 sonstigen 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):

- Da das Baurecht nach geltendem Planungsrecht eingeschränkt wird, ist von einer Verringerung der Emissionen gegenüber dem geltenden Recht auszugehen.
- 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 Wasserschutz-zonen und ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden.
- Zum Umgang mit Regenwasser wurde ein Konzept beauftragt. Dieses Konzept findet nach seiner Fertigstellung Eingang in das Bebauungsplanverfahren. Es wird grundsätzlich von der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst ausgegangen.

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

- Da das Baurecht nach geltendem Planungsrecht eingeschränkt wird, ist auch von einer Verringerung des Energieverbrauchs gegenüber einer Gebäudeerrichtung nach geltendem Recht auszugehen.

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 10-98 auf die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele des Landes Berlin (siehe LaPro) ist der Vergleich mit den möglichen Auswirkungen nach bisher geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB). Da die Eingriffe in die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB geringer ausfallen, kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan 10-98 den Zielen des LaPros weitreichend entgegenkommt 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 10-98 keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, haben werden.

3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan 10-98 wird eine Gemeinbedarfsfläche gesichert. Somit steht diese Fläche nicht mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung und es entfällt ein Potenzial von ca. 60 Wohneinheiten. Durch die Sicherung einer Fläche für eine Kita-Nutzung entstehen jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung. Entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG gilt darüber hinaus, Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung ihrer Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

4. 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.

Die notwendigen Mittel zur Umsetzung der Baumaßnahme müssen bei Bedarf im Rahmen der Investitionsplanung berücksichtigt werden, wenn Berlin selbst baut.

IV. Verfahren

1. Prüfung der Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a BauGB

Auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches und im Zuge der Änderung der Planungsziele war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es grenzt jedoch kein Bebauungsplan an den Bebauungsplan 10-98.

Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m² unterschritten.

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchGes) genannten Schutzgüter bestand nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 19.09.2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Landesdenkmalamt und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10–98 informiert. Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Voraussetzung zur Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 12.10.2017 für den Bebauungsplan 10–98 bestätigt.

3 V. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- **Bundes- Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)
- **Bauordnung für Berlin** (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, 381)
- **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG**) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung – BaumSchVO**) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26)

Sonstiges

- **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042)
- **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Bebauungsplan 10-98

Mark-Twain-Straße 32

