

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.08.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 10-38 für die Grundstücke Chemnitzer Straße 80-92 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1029/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1029/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 10-38 für die Grundstücke Chemnitzer Straße 80-92 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung des Planungsziels des Bebauungsplanverfahrens 10-38 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlagen

D. Begründung:

1. Bisheriger Verfahrensverlauf und Planungsinhalte

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2000 durch die Firmen „Gartenbau Golm GmbH“ und „Decoflorist GmbH“ genutzt. Auf dem ca. 6,0 ha großen Areal wurden vorwiegend in geheizten Gewächshäusern Blumen und Zierpflanzen für den Berliner Markt produziert. Die Firma „Decoflorist GmbH“ hat mit einem kleinen Gartenmarkt Einzelhandel mit gärtnerischen Produkten vorwiegend aus standorteigener Produktion betrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-38 befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf-Süd, und wird begrenzt:

- im Norden durch bestehende Einfamilienhausstrukturen,
- im Osten durch die Chemnitzer Straße,
- im Süden durch die Anton-Werner-Straße und die Büllinger Straße und
- im Westen durch die Lenbachstraße.

Die im Norden, Süden und Westen an den Planbereich heranreichenden Quartiere sind im Wesentlichen durch eine freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die das Plangebiet im Osten begrenzende Chemnitzer Straße ist eine stark frequentierte Nord-Süd-Verbindung, die in nördlicher Richtung auf die Bundesstraße B 1/5 und in südlicher Richtung in die Kaulsdorfer Straße mündet, welche über die Straßenzüge Gehsener Straße und Mahlsdorfer Straße letztlich zum S-Bahnhof Köpenick führt.

Östlich der Chemnitzer Straße dominiert ebenfalls wieder eine Einzelhausbebauung mit hohem Vegetationsanteil.

Der Bebauungsplan 10-38, dessen Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt am 16.10.2007 gefasst wurde, ersetzt den Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan 10-6 VE.

Im Juli 2001 fand für den am 10.04.2001 eingeleiteten Vorhaben- und Erschließungsplan 10-6 VE die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen, insbesondere der Insolvenz des Bauträgers, hat das Verfahren auf Wunsch des Vorhabenträgers geruht. Zwischenzeitlich wurde ein Insolvenzverwalter eingesetzt und die Fläche veräußert. Unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Bedingungen beabsichtigte der neue Eigentümer nun innerhalb des Geltungsbereiches nur noch die Vorbereitung, Planung, den Abbruch und die Beräumung der Flächen sowie die Durchführung der öffentlichen und privaten Erschließung. Die Umsetzung eines Gesamtvorhabens, einschließlich der Baufristen und Bauverpflichtungen, war nicht mehr beabsichtigt. Damit entfielen die Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der mit BA-Beschluss vom 10.10.2007 eingestellt wurde.

Mit BA-Beschluss Nr. 0340/III vom 16.10.2007 wurde weiterhin im Sinne der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan 10-38 eingeleitet.

Ein Bauinteresse seitens des Eigentümers wurde in den vergangenen Jahren nicht bekundet. Die Flächen liegen seitdem brach.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsprognose (Stand 2020) und der damit erfolgten erneuten Überprüfung der notwendigen Infrastruktur besteht nunmehr das

stadtplanerische Erfordernis und wesentliche Ziel des Bebauungsplans 10-38 in der Sicherung von ausreichend großen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ zur Deckung von Wohnfolgebedarfen einer langfristig wachsenden Bevölkerung und unter Berücksichtigung der Sozialraumorientierung.

Ebenso soll weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauung des Siedlungsgebietes gesichert werden. Die Entwickelbarkeit aus der übergeordneten Planung des FNPs Berlin und die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Erschließung sind dabei berücksichtigt.

2. Änderungen des Planungsziels des Bebauungsplanes 10-38 unter Berücksichtigung von Engpässen in der sozialen Infrastruktur

Eine der wichtigsten Herausforderungen für das Land Berlin ist die Versorgung der wachsenden Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur. Um das Recht auf Bildung für Bewohnerinnen und Bewohner im Schulalter umsetzen zu können, müssen ausreichend Schulplätze vorhanden sein. Aus diesem Grund wurde am 06.11.2017 die „gemeinsame Erklärung der Berliner Bezirke für einen 10-Punkte-Plan zur Kooperation im Rahmen der Schulbauoffensive“ vom Rat der Bürgermeister beschlossen. Ziel ist dabei unter anderem, attraktive, baulich und architektonisch qualitätvolle und intakte Schulen in Berlin für zufriedene heutige und zukünftige Gebäudenutzer/innen und Steuerzahler/innen durch gute räumliche Voraussetzungen für den Unterricht (Luft, Akustik, Ausstattung) zu schaffen.

Mit dem Konzept für die soziale Infrastruktur Bezirk Marzahn-Hellersdorf (SIKo) 2020/2030 (BA-Beschluss vom 27.03.2018) wurde eine Übersicht über den Bestand und den zukünftigen Bedarf der sozialen Infrastruktur des Bezirks und der Bezirksregionen erarbeitet. Priorisiert wird dabei die ausreichende Versorgung mit Schulen als wichtigstes soziales Infrastrukturangebot.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-38 soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt werden.

2.1 Aktuelle Bevölkerungsprognosen

Wurde bisher davon ausgegangen, dass das Bevölkerungswachstum nach 2024 leicht abnimmt, zeigt eine aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) einen positiven Wachstumstrend bis zum Jahr 2030. Besonders die Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen ist von einem übermäßigen Wachstum betroffen. Es ist davon auszugehen, dass gegenüber dem Vergleichsjahr 2018 die grundschulrelevante Altersgruppe in Marzahn-Hellersdorf bis 2030 um 11 % wachsen wird. Bei gleichzeitiger Steigerung der bezirklichen Einwohnerzahl um 7 % ist dies ein überproportional großes Wachstum. Erwartet werden können somit rund 800 Grundschulkinder, mehr als bisher für das Jahr 2030 angenommen. Dies ist ein Äquivalent von zwei Grundschulen. Da für die Altersgruppe der Kindergartenkinder ebenfalls ein Wachstum bis 2029 erwartet wird, ist von einer Verstetigung der hohen Schülerzahlen auszugehen. Bei einer Kapazität der vorhandenen Grundschulen von ca. 98 Zügen fehlen, ausgehend von der Prognose, rechnerisch 17-18 Züge im Bezirk. Maßnahmen wie Standorterweiterungen oder Neubau sind im Umfang von 12 Zügen vorgesehen. Aus dieser Prognose lässt sich also ein rechnerisches Defizit von fünf bis sechs Zügen, also etwa zwei Grundschulen ableiten.

2.2 Monitoring 2019 zur schulischen Infrastruktur

Aus dem Monitoring 2019 zur schulischen Infrastruktur geht ebenfalls die Prognose einer defizitären Schulplatzsituation im Bezirk hervor. Die prognostizierte Versorgung, auf die Basis der Prognoseräume übertragen, stellt sich wie folgt dar:

Marzahn	ausreichend Schulplätze,
Hellersdorf	Defizit 3,5 Züge,
Biesdorf	Defizit 4,0 Züge,
Mahlsdorf/Kaulsdorf	Defizit 3,6 Züge.

Während dem Prognoseraum Marzahn eine ausreichende Versorgung mit Klassenzügen vorhergesagt werden kann, wird in den übrigen Prognoseräumen jeweils mindestens eine Grundschule fehlen. Vorgesehene Kapazitätserweiterungen im bezirklichen Schulsektor wurden hierbei berücksichtigt.

Die bestehenden Vorhaltestandorte reichen nicht aus, um den Bedarf zu decken.

Bei einer steigenden Nachfrageentwicklung wird von einer Strukturquote von 90 % ausgegangen, um langfristig alle Schüler/innen im Bezirk zu versorgen. Daher sollen mindestens zwei zusätzliche Schulstandorte entwickelt werden. Dafür wird jeweils eine Fläche von mindestens 2,0 ha benötigt.

Die vorhandenen kommunalen Flächenpotenziale sind hierfür lediglich eingeschränkt nutzbar. Insbesondere für den Ortsteil Kaulsdorf sind kommunale Flächen in ausreichender Größe und geeigneter Lage nicht verfügbar.

Dabei stellt die ungünstige Standortstruktur des Grundschulnetzes in Kaulsdorf keine flächendeckende Versorgung im Grundschulbereich bereit. In dieser Hinsicht bietet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ auf dem Plangebiet des 10-38 auch einen lokalen Vorzug, da die ungleichmäßige Standortverteilung ergänzt werden kann.

Langfristig sollen die Entzerrung und Entlastung der überstrapazierten Bestandseinrichtungen angestrebt werden.

3. Fazit

Im Hinblick auf eine langfristig steigende Nachfrage der sozialen Wohnfolgebedarfe sind ausreichend potenzielle Gemeinbedarfsflächen zu sichern. Hierbei spielt auch die realistische Eignung etwaiger Flächen eine große Rolle, um in Zukunft angemessen reagieren, beziehungsweise präventiv agieren zu können. Mit einer vermutlichen Nachverdichtung über das Jahr 2030 hinaus, sowohl in den Großsiedlungen (Aufstockungen, Überbauung von Stellplätzen), als auch in den Siedlungsgebieten (Grundstücksteilungen, Aufstockung), müssen zusätzliche Flächen zur infrastrukturellen Versorgung verfügbar gemacht werden. Aus der prognostizierten Verstetigung der hohen Schülerzahlen lässt sich ein langfristiges Bedarfswachstum in der sozialen Infrastruktur deduzieren. Es handelt sich somit nicht um kurzfristig auftretende Spitzenbedarfe, für die temporäre Lösungen ausreichend wären. Weitere alternative landeseigene Flächenreserven in ausreichender Größe für den Schulbau sind im Bezirk nicht vorhanden.

Das Festsetzen einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ in einem Flächenumfang von 2 ha in dem Bebauungsplan 10-38 schafft den notwendigen Handlungsspielraum.

Auch wenn es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-38 um private Flächen handelt, soll mit dem Verfahren die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für etwa 2 ha auf Grund der dringend erforderlichen Schaffung von Schulplätzen erfolgen. Für die verbleibende Fläche von etwa 4 ha soll weiterhin die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als die dafür erforderliche Straßenverkehrsfläche erfolgen.

Der Eigentümer wird also, nach dem Teilflächenerwerb seitens des Landes Berlin, nicht vollständig verdrängt. Eine Wohnbebauung unter Beachtung der ortstypischen Umgebung und der Festsetzung des Bebauungsplans 10-38 wird nach wie vor möglich sein.

Das Bezirksamt führt das Verfahren mit der geänderten Zielstellung fort und bereitet eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange nach § 4 (1) BauGB vor.

