

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.04.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-120 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Jahnstraße, Pilgramer Straße, Pilsener Straße und Wolfsberger Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0062/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0062/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-120 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände zwischen Jahnstraße, Pilgramer Straße, Pilsener Straße und Wolfsberger Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Aufstellung des Bebauungsplans 10-120 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB; § 15 Satz 1, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:
keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlage

BEZIRKSAMT MARZAHN-HELLERSDORF VON BERLIN

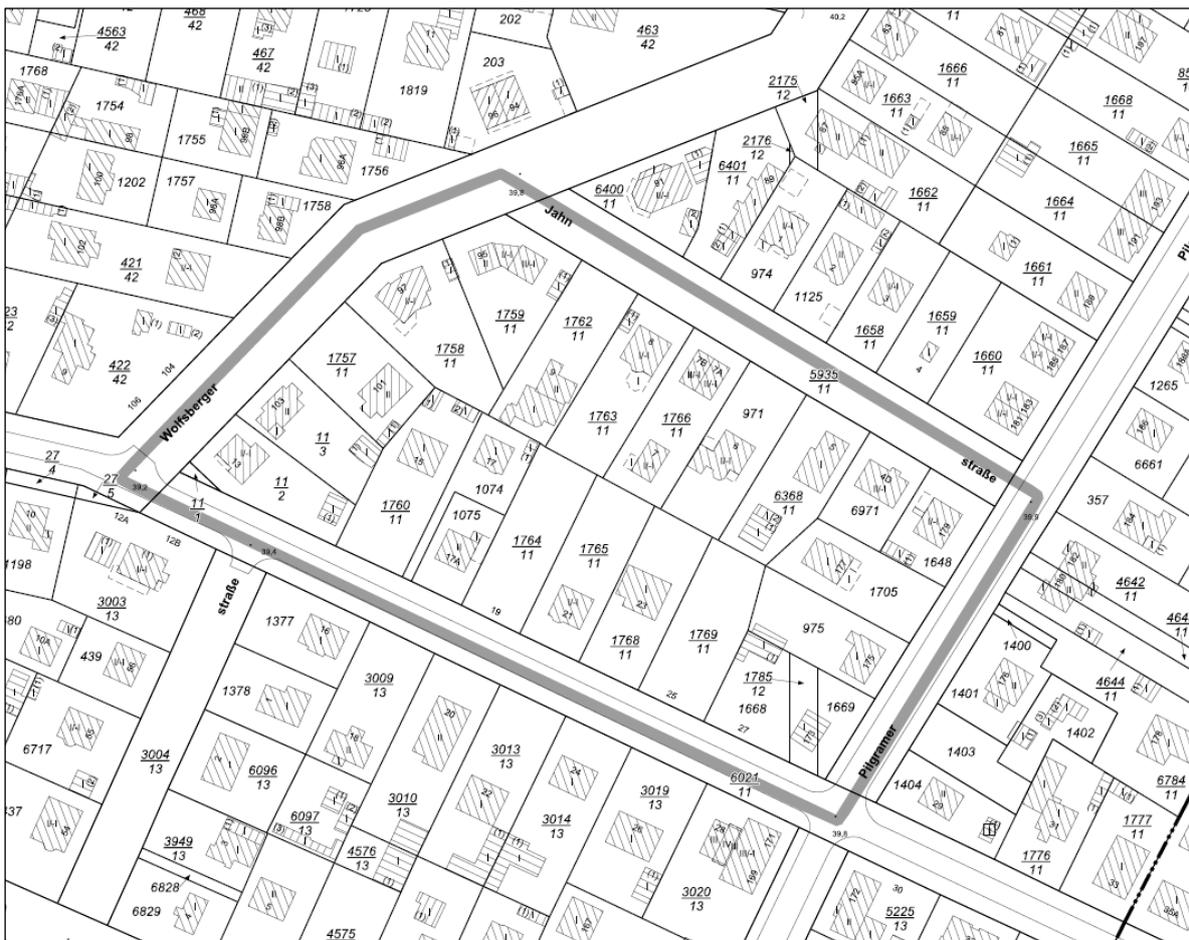
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz,
Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung



Anlage
zur BA-Vorlage
Nr. 0062/VI

Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 10-120

für das Gelände zwischen Jahnstraße, Pilgramer Straße, Pilsener Straße und Wolfsberger Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Quelle: Geoportal Berlin; eigene Darstellung der Gebietsabgrenzung

Mit dem Bebauungsplan 10-120 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der kleinteiligen baulichen, siedlungsgebietstypischen Strukturen und für eine maßvolle bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung einer Durchgrünung mit Waldbäumen im Siedlungsgebiet Mahlsdorf zwischen Jahnstraße, Pilgramer Straße, Pilsener Straße und Wolfsberger Straße geschaffen werden.

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Da nach wie vor Entwicklungsdruck auf dem Siedlungsgebiet besteht, ist eine geordnete Bebauung im Interesse der langfristigen Erhaltung des Waldsiedlungscharakters im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Es besteht das Erfordernis, die Flächen für die bauliche und gärtnerische Nutzung zu bestimmen und eine gebietsverträgliche Verdichtung im Sinne der Sicherung der Zielstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) zu sichern.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung birgt das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner lockeren Bebauung noch bauliche Ergänzungsmöglichkeiten. Wegen der Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht im Plangebiet auch weiterhin das Interesse an Grundstücksteilungen zwecks Neubebauung, was eine weitere bauliche Verdichtung zur Folge hat. Auf zu kleinen Grundstücksflächen ist die Aufrechterhaltung des durchgrünten Charakters einer Waldsiedlung aber wesentlich erschwert – durch die Baufeldfreimachung und den erforderlichen Flächenanspruch von Waldbäumen. Mit den Mitteln des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB ist die Beibehaltung der landschaftlichen Prägung kaum durchzusetzen. Die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten sollen daher planungsrechtlich auf ein verträgliches Nutzungsmaß begrenzt und somit die landschaftliche Prägung gesichert werden. Dies gilt insbesondere dort, wo im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt dargestellt sind, wie es im geplanten Geltungsbereich der Fall ist. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB daher erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung und städtebauliche Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Mahlsdorf, der im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick angrenzt. Der Ortsteil Mahlsdorf ist baulich geprägt durch umfangreiche Einfamilienhausgebiete mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und mit hohem Waldbaumbestand.

Westlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 150 m, verläuft in Nord-Süd-Richtung die übergeordnete Straßenverbindung Hultschiner Damm, die nördlich in einer Entfernung von rd. 1 km an die großräumige Straßenverbindung B 1/5 anbindet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich zwischen der Jahnstraße im Norden, der Pilgramer Straße im Osten, der Pilsener Straße im Süden und der Wolfsberger Straße im Westen. Der Geltungsbereich umfasst diese Straßenräume jeweils zur Hälfte.

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die zwischen den Straßenverkehrsflächen liegenden Grundstücke des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Geltendes Planungsrecht

Geltendes Planungsrecht im Plangebiet ist der § 34 BauGB aufgrund der Lage im unbeplanten Innenbereich. Geprägt wird das Gebiet im Wesentlichen durch Wohnbebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Gärten mit einem hohen Waldbaumbestand.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809), wird das Plangebiet als Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung im Sinne einer Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt dargestellt. Derartige Wohnbauflächen sollen gemäß FNP gegen unverträgliche Verdichtung gesichert werden, da deren Vegetationsbestand, offene Baustruktur und geringe Versiegelung besondere ökologische und klimatische Funktionen für die Stadt erfüllen.

Danach soll insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 in Bebauungsplänen sichergestellt werden, dass auch bei weiterer Bebauung ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung gewährleistet und die Verdichtung auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 als Höchstwert verstanden wird, die die Flächen der Nebenanlagen, Stellplätze usw. einschließt.

4. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT

Ein wesentliches Anliegen der Planung besteht im Ordnen und Leiten der baulichen Entwicklung im Siedlungsbereich. So sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der kleinteiligen baulichen, siedlungsgebietstypischen Strukturen und für eine maßvolle bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung einer Durchgrünung mit Waldbäumen geschaffen werden.

Im Plangebiet sollen die Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet (WA) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die städtebaulichen Grundprinzipien – insbesondere das Maß der Überbauung – zur Sicherung der kleinteiligen Siedlungsstruktur sollen dabei durch eine begrenzte Zahl von Festsetzungen im Sinne planerischer Zurückhaltung umgesetzt werden, für das Maß der baulichen Nutzung soll eine wirksame und dabei handhabbare Regelungsdichte bestimmt werden, wobei die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Flächennutzungsplan folgen.

Um die auch für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf typischen Vorgärten von Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten und somit langfristig als ortsbildprägend zu sichern, sollen straßenbegleitend im Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Baugrenzen festgesetzt werden.

5. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – hier Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung – entwickeln.

6. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sind zum jetzigen Stand keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Erwerb von Grundstücken sowie die Herstellung von öffentlichen Flächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung¹ liegen nicht vor, da Ziel des Bebauungsplanes ist, die bestehenden kleinteiligen baulichen, siedlungsgebietstypischen Strukturen zu erhalten und einen Rahmen für eine maßvolle bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung einer Durchgrünung mit Waldbäumen zu setzen. Die Schaffung zusätzlichen Baurechtes über das bisher zulässige Maß hinaus ist kein Planungsziel.

¹ „Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung.“ Vgl.: „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin“, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, November 2018, S. 8