

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.08.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-17b für das Gelände zwischen nordöstlicher Verlängerung der Oppermannstraße südlich des Kiezparks in der Verlängerung bis zum Blumberger Damm, östlichem Blumberger Damm entlang der Wohnbebauung Blumberger Damm 162, 164, 166, 168 / Landsberger Allee 353 und 357, nördlicher Landsberger Allee, südlicher Verlängerung der Schönagelstraße, Schönagelstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0172/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. 0172/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-17b für das Gelände zwischen nordöstlicher Verlängerung der Oppermannstraße südlich des Kiezparks in der Verlängerung bis zum Blumberger Damm, östlichem Blumberger Damm entlang der Wohnbebauung Blumberger Damm 162, 164, 166, 168 / Landsberger Allee 353 und 357, nördlicher Landsberger Allee, südlicher Verlängerung der Schönagelstraße, Schönagelstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens XXI-17b für den o.g. räumlichen Bereich.

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 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, §§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Keine

- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:
Bessere Versorgung mit Schulplätzen.

Juliane Witt

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

Anlagen

D. Begründung:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17.08.1993 mit BA-Beschluss-Nr. II/307/93 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-17 beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.1993 im Amtsblatt von Berlin bekannt gemacht. Ziel war die planungsrechtliche Sicherung von Sportflächen, Grün- und Freiflächen und einer Fläche für eine kommerzielle Sportnutzung.

Am 20.05.1997 wurde mit Beschluss-Nr. III/467/97 die Aufteilung des Bebauungsplans beschlossen.

Im nördlichen Plangebiet (Geltungsbereich XXI-17a) sollte schnellstmöglich Planungsrecht geschaffen werden, da die mit dem Investoren des benachbarten Neubaugebiets „Landsberger Tor“ (Bebauungspläne XXI-18b und XXI-19) vertraglich vereinbarte Schaffung einer öffentlichen Sportfläche im nord-östlichen Bereich der Schönagelstraße von der Rechtssicherheit dieser Planung abhing.

Im südlichen Bereich (Geltungsbereich XXI-17b) sollte neben Grün- und Freiflächen ein Sondergebiet für kommerzielle Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickelt werden. Der Bezirk strebte statt einer reinen Angebotsplanung eine Planung gemeinsam mit einem künftigen Investor an, um damit die Verwirklichungschancen zu erhöhen. Geplant war, ein Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren durchzuführen. Da kein verbindliches Konzept mit einem Investor beschlossen wurde, ruht seither das Verfahren.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung von Planungszielen

Anlass für die Überprüfung der Planungsziele war einerseits das fehlende Interesse an der Entwicklung einer kommerziellen Sporteinrichtung im Plangebiet und andererseits das Fehlen von weiteren Schul-Vorhalteflächen im Bezirk.

Nach Jahren einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung führt das seit 2010 im Bezirk anhaltende Bevölkerungswachstum zu einem Bedarf an Wohnungsneubau. Der Wohnungsneubau und die demographische Entwicklung erfordern die Sicherung weiterer Flächen für Schulstandorte wie auch für andere Wohnfolgebedarfe.

Insbesondere im Bereich der Versorgung mit Schulen stößt das Ziel, ausreichend Kapazitäten vorhalten zu können, an seine Grenzen. Neben der wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen soll entsprechend den Zielen des Schul-Monitorings 2020/21, erarbeitet von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Sen BJJ) mit dem Schul- und Sportamt, 90 % der Schüler*innen im Oberschulbereich innerhalb des Bezirks ein Schulplatz angeboten werden. Die steigenden Schülerplatzbedarfe im Ober- wie auch im Grundschulbereich sowie die Tatsache, dass mit einer Ausnahme alle kommunalen Schul-Vorhalteflächen bereits beplant sind, führen dazu, dass zur Absicherung der Schulpflicht geeignete landeseigene Flächen prioritär als Schulstandorte gesichert werden sollten. Der Bedarf an zusätzlichen Schulstandorten im Bezirk begründet sich insbesondere damit, dass nicht davon auszugehen ist, dass in Folge der berlinweit steigenden Schülerzahlen eine Versorgung im weiterführenden Schulbereich weiterhin in anderen Bezirken erfolgen kann. Die bestehenden Standorte sind zudem teilweise zu beengt oder stoßen an ihre räumlichen Kapazitäten, so dass Erweiterungen dort nicht möglich sind. Weitere

Vorhalteflächen für Schulen sind mit den bestehenden Planungen auf Basis der Bevölkerungsprognose 2030 ausgeschöpft.

Für die absehbare weitere Realisierung von Wohnungsbau (z.B. Lückenschließungen, Hochhausleitbild, Aufstockungen) über den Zeitrahmen der Bevölkerungsprognose 2030 hinaus, muss die künftige Versorgung gewährleistet werden.







In diesem Zusammenhang rücken die Grundstücke Blumberger Damm 163 und teilweise 165 südlich der öffentlichen Grünfläche in den Fokus, die derzeit i.S. einer Zwischennutzung als modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) genutzt werden.

Aufgrund des fehlenden Interesses an der Entwicklung einer kommerziellen Sporteinrichtung im Plangebiet wurden die Planungsziele des Bebauungsplans XXI-17b für die landeseigenen Flächen überprüft. Im Ergebnis soll nun von den bisherigen Planungen abgewichen und stattdessen künftig die Bedarfe von Wohnfolgeeinrichtungen im Plangebiet gesichert werden. Die bisherige geplante Festsetzung eines Sondergebiets für kommerzielle Sport- und Freizeiteinrichtungen stände dabei der neu beabsichtigten Nutzung der südlichen Fläche als Schule entgegen. Daher ist eine Planzieländerung erforderlich.

2. Entwickelbarkeit aus dem FNP

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich des Blumberger Damms als gemischte Baufläche M2 mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte und nördlich davon als Grünfläche dargestellt. Landsberger Allee und Blumberger Damm sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen mit teilweise unterirdischer Bahntrasse dargestellt. Östlich des Blumberger Damms ist eine Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Legende

	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)		Gemischte Baufläche, M2		Grünfläche
	Übergeordnete Hauptverkehrsstraße		Tunnellage		U-, S-, R-Bahn; Bahnhof ober-/unterirdisch

Quelle: Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015

Die geplanten Nutzungen sind aus dem FNP entwickelbar, da gemäß Grundsatz 1 des FNP alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung kleiner 3 ha auf Wohn- und gemischten Bauflächen entwickelt werden können, wenn keine anderen Planungsziele dem entgegenstehen.

Die Aussagen der Stadtentwicklungspläne werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3. Begründung der einzelnen Planungsziele

3.1 Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche

Die Grundstücke Blumberger Damm 163 und teilweise 165 südlich der öffentlichen Grünfläche sind aus mehreren Gründen ein gut geeigneter Standort für eine Schule.

Die zur Verfügung stehenden ca. 14.000 m² Fläche sind ausreichend, um einen eigenständigen Standort mit einem Schulgebäude und den erforderlichen Freiflächen (Schulhoffreifläche mit Erschließungs- und ergänzenden Flächen) bilden zu können.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den vorhandenen Sportflächen an der Schönagelstraße 70 nördlich des Plangebiets könnten diese durch die neue Schule mitgenutzt werden bzw. je nach Bedarf dort ergänzt werden. Ein Neubau auf der geplanten Fläche für einen Schulstandort ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist der Standort durch Tram und Bus an den ÖPNV angebunden. Bei Realisierung der geplanten neuen U-Bahnlinie wäre der Standort außerdem direkt an das U-Bahnnetz angebunden.

Ein weiteres gewichtiges Argument für einen Schulstandort ist, dass es sich um eine landeseigene Fläche handelt, die derzeit nur temporär (nach derzeitigem Stand bis 2023) genutzt wird. Anschließend wäre sie verfügbar.

Aufgrund seiner guten Anbindung an den ÖPNV bietet der geplante Schulstandort Potenziale für Mehrfachnutzungen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der knappen, für eine bauliche Inanspruchnahme geeigneten, landeseigenen Grundstücke ist die Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen bereits im Planungsprozess wichtig, um bestehende oder geplante Infrastruktureinrichtungen optimal auszunutzen. Gleichzeitig kann eine bauliche Doppelnutzung dazu beitragen, die Neuversiegelung von Flächen zu minimieren und so dem Nachhaltigkeitsgedanken auch in dieser Hinsicht Rechnung tragen.

Auch aufgrund möglicher Auslastungsschwankungen im Bereich der Bildungseinrichtungen (von Kita bis Oberschule) soll für die geplante Gemeinbedarfsfläche die erweiterte Zweckbestimmung **„Schule und andere soziale Nutzungen“** gewählt werden, um von vornherein insbesondere Mehrfachnutzungen auf baulicher und inhaltlicher Ebene am Standort planungsrechtlich zu berücksichtigen.

3.2 Sicherung einer öffentlichen Grünfläche

An der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünfläche rund um den sog. „Kayserteich“ im nördlichen Planbereich wird festgehalten.

Bei dem „Kayserteich“ handelt es sich um ein ehemaliges geschütztes Biotop. Die Flächen befinden sich bis zur nördlichen Grenze des alten Bolzplatzes bereits im Fachvermögen des

Straßen- und Grünflächenamtes, FB Grünflächen. Die Fläche soll daher als **öffentliche naturnahe Grünfläche** planungsrechtlich gesichert werden. Es bestehen Optionen, durch entsprechende Maßnahmen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes die Grünfläche aufzuwerten. Die Möglichkeit der Einbeziehung der Grünfläche in ein sinnvolles Regenwassermanagement soll geprüft werden.

3.3 Reduzierung des Geltungsbereichs

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-17b erstreckt sich auch östlich des Blumberger Damms. Da sich die dort gelegene Grünfläche im bezirklichen Fachvermögen befindet (überwiegend Gartenbau/Grünflächen, Restflächen Tiefbau), ist eine planungsrechtliche Sicherung nicht mehr erforderlich.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze soll sich daher am Hauptverlauf des Blumberger Damms orientieren. Im Nordosten verläuft sie auf der westlichen Grenze des Flurstücks 238 und wird bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlängert. Im Bereich der einspurigen Fahrbahn im Nordosten befinden sich beide Fahrbahnen innerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der mehrspurigen Fahrbahn befinden sich in etwa die beiden westlichen Fahrbahnen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und wird hier nur zur Veranschaulichung erwähnt.

Der neue Geltungsbereich ist nun ca. 33.100 m² groß.

Zur eindeutigen Verortung des Plangebiets soll ab nun nicht mehr der ursprüngliche Arbeitstitel „Rudolf-Leonhardt-Straße (Süd)“ verwendet werden. Der neue Arbeitstitel lautet „östlich Schönagelstraße“.

4. Verfahren

Das Verfahren soll aufgrund des Vorliegens der erforderlichen Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt werden. Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereichs von ca. 33.100 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 14.000 m², auf der ein Schulstandort entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um öffentliche Grün- oder Straßenverkehrsflächen.

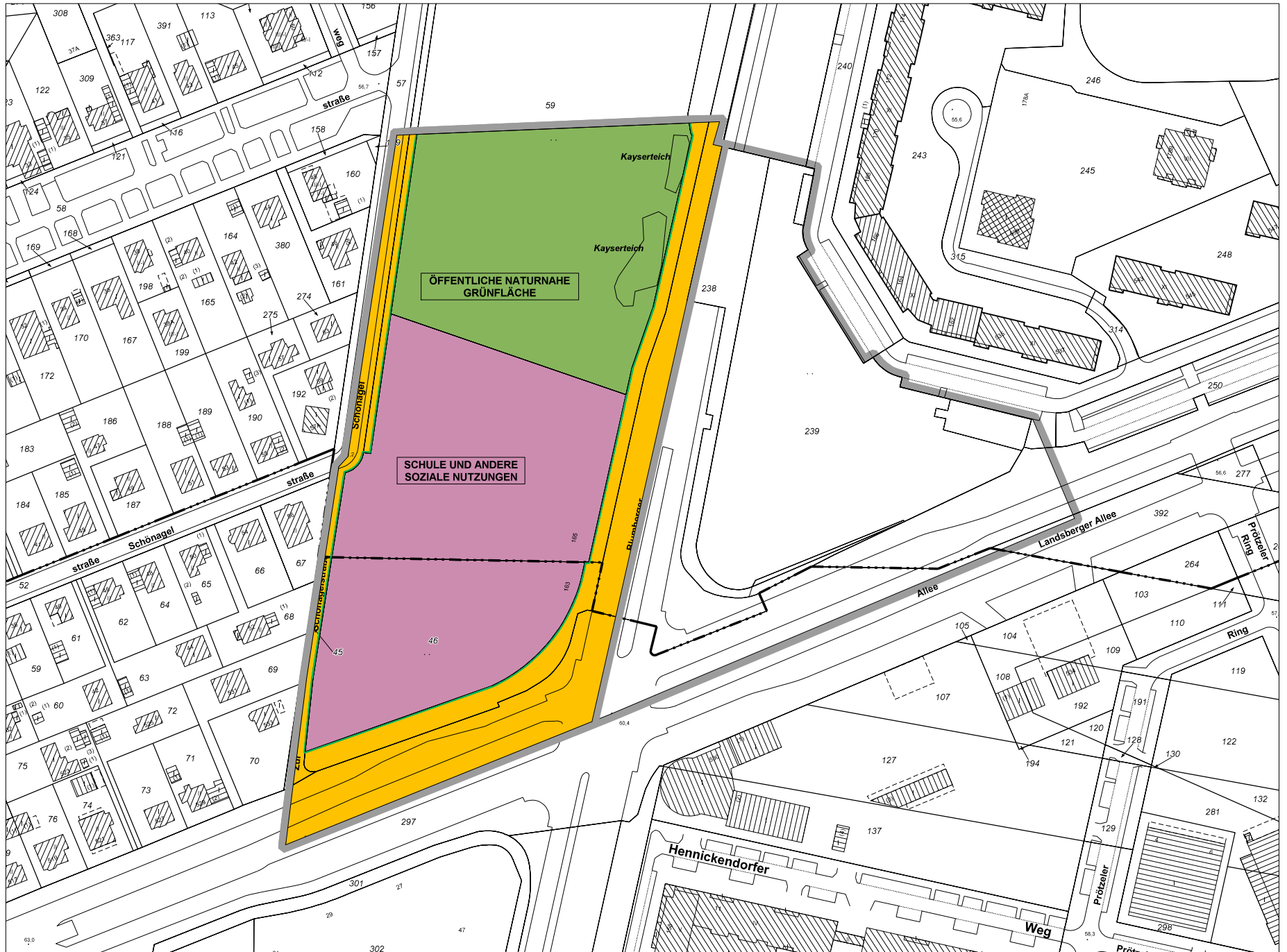
Das Stadtentwicklungsamt wird beauftragt, die genannte rund 14.000 m² große Fläche als eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und andere soziale Nutzungen“ planungsrechtlich zu sichern und so die Voraussetzungen zu schaffen, einen Schulstandort zu ermöglichen, bei dem Mehrfachnutzungen von Anfang an Bestandteil der Planung sind.

Obwohl es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, sollen die Möglichkeiten zur informellen Beschaffung von Informationen genutzt werden.

Das Stadtentwicklungsamt wird daher beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Inwieweit an der bisherigen Planung für einen öffentlichen Stadtplatz im nord-westlichen Kreuzungsbereich Blumberger Damm/Landsberger Allee festgehalten wird, ist zu klären.

Die geplante U-Bahntrasse am Plangebiet ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, insbesondere, wenn ein Zugang zum U-Bahnhof im Plangebiet liegen sollte.



Planunterlage: Karte von Berlin

