

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.10.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 0389/IX aus der 12. BVV vom 30.06.2022, Vorhalteflächen für die soziale Infrastruktur sichern und Ankauf von Grundstücken prüfen

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wird gefolgt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-118 eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sport dar. Die Zweckbestimmung Sport bezeichnet das Planungsziel einer gedeckten Sportanlage als Gemeinbedarfseinrichtung. Das für den FNP zuständige Referat in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) hat im Rahmen der planungsrechtlichen Stellungnahme zur Planungsabsicht mitgeteilt, dass aus dem dargestellten Symbol einer Gemeinbedarfseinrichtung auch im Bereich von Grün- und Freiflächen bauliche Anlagen entwickelt werden können, soweit sie sich hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer städtebaulichen Auswirkungen in die Umgebung einfügen, die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin wurde angeregt, die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kombibad“ anstelle der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes „Kombibad“ zu prüfen.

Zum Zeitpunkt der vorliegenden Informationen ist festzustellen, dass die Entscheidung über die Darstellung bzw. Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche oder eines Sondergebietes im Bebauungsplan 10-118 von weiteren Untersuchungen abhängig ist. Die Berliner Bäderbetriebe haben eine Marktanalyse für den künftigen Standort des geplanten Kombibades am Jelena-Šantić-Park an den "Gärten der Welt" im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ausgeschrieben. Die Marktanalyse soll bis Ende Oktober 2022 Aussagen und Analysen über die betriebswirtschaftliche Einordnung des geplanten Kombibades vorlegen.

Jedoch erst nach Vorliegen eines Bedarfsprogramms mit den notwendigen Informationen zu Flächen, Baukörpergrößen und Funktionsbestandteilen des Kombibades können die Abteilungen die notwendigen Schritte im B-Planverfahren 10-118 einleiten.

Mit der Marktanalyse soll weiterhin die Frage beantwortet werden, ob eine privatwirtschaftlich betriebene und kommerziell notwendige Ergänzungsfunktion für die öffentliche Freibadfunktion erforderlich ist. Erst mit dem Vorliegen der Marktanalyse kann somit entschieden werden, ob im Bebauungsplan 10-118 eine Gemeinbedarfsfläche für das Kombibad ausgewiesen werden kann oder ob die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Eine kommerzielle Ergänzungsfunktion wäre auf einer der öffentlichen Daseinsvorsorge und dem Wohl der Allgemeinheit verpflichteten Gemeinbedarfsfläche nicht entwickelbar.

Nach weiteren Abstimmungen mit dem für den FNP zuständigen Referat in der SenSBW ist weiterhin die Größe des Baugebietes für das Kombibad von Bedeutung. Sofern das festzusetzende Baugebiet für das Kombibad eine Größe von drei Hektar nicht überschreitet, kann das Baugebiet aus der im FNP dargestellten Grünfläche möglicherweise entwickelt werden. Auch bei dieser Frage kann erst nach dem Vorliegen der Marktanalyse entschieden werden, welche Größe des festzusetzenden Baugebietes erforderlich ist.

Im Fazit kann erst nach dem Vorliegen der Marktanalyse eine Aussage darüber getroffen werden, ob eine Änderung des FNPs für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-118 notwendig ist und dementsprechend beantragt werden müsste.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

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