

Begründung

Bebauungsplan 10-54

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan 10-54 für das Gelände zwischen Kummerower Ring, den Grundstücken Kummerower Ring 44, 42, der öffentlichen Grünfläche, den Grundstücken Feldberger Ring 17, 5, Luzinstraße 16/34 und Ehm-Welk-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. PLANGEBIET	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes.....	4
2.2 Bestand	4
2.2.1 Eigentumsverhältnisse	5
2.2.2. Realnutzung	5
2.3 Funktion des Gebietes	5
2.4 Verkehrliche Erschließung	6
2.5 Technische Infrastruktur.....	6
2.6 Denkmalschutz.....	7
2.7 Altlasten, Kampfmittel	8
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	8
II. PLANUNGSINHALT	9
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG.....	9
2. INTENTION DES PLANES	11
3. WESENTLICHER PLANINHALT, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“	11
3.1.2 Allgemeines Wohngebiet.....	13
3.1.3 Verkehrsflächen	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	14
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	14
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
3.3.1 Bauweise.....	15
3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
3.4 Grünfestsetzung	15
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	17
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	17
2. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	17
3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	18
4. REGENWASSER	18
5. VERKEHR	18
6. ERNEUERBARE ENERGIEN	19
IV. VERFAHREN	19
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB.....	19
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20
3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	21
4. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB	21
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB	22
6. AUSWERTUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 DES BAUGB	22
7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB.....	26
8. AUSWERTUNG DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A ABS. 3 BAUGB.....	27
9. VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG.....	28
RECHTSGRUNDLAGEN.....	29
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	29
PFLANZLISTE	30

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-54 war die Anfrage des Liegenschaftsfonds Berlin als Eigentümer zur Bebaubarkeit des Grundstückes Kummerower Ring 40 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.045 m².

Eine Teilfläche dieses Grundstückes von ca. 2.500 m² soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit einer Platzkapazität von ca. 100 Plätzen planungsrechtlich gesichert werden. Auf der verbleibenden Fläche von ca. 3.545 m² soll ein Allgemeines Wohngebiet mit neuen Bauformen entwickelt werden. Das entspricht auch den Wünschen des Eigentümers nach Vermarktung seines Grundstückes.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus der Notwendigkeit, Standorte für Kindertagesstätten im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung sozialer Anforderungen, zu sichern. Dabei sind vorrangig landeseigene Flächenpotenziale zu nutzen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll, entsprechend den gesetzlich geregelten Versorgungsansprüchen mit Kita-Plätzen, eine wohngebietsnahe Versorgung langfristig gewähr- leistet werden.

Mit dem Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Einrichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG hat das Land Berlin Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten. Ein Vorhaltebedarf für soziale Infrastruktur wird dabei nur auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung anerkannt.

Nach dem erfolgten Rückbau einer Grundschule und einer MUR (mobile Unterrichtsräume) auf dem Grundstück Kummerower Ring 40 und einer weiteren Schule (Gymnasium) im Bebauungsplangebiet (im Bereich des Stadtplatzes) soll hier eine angemessene Ergänzung zu der in der Umgebung vorhandenen Bebauung erfolgen. Dabei ist die besondere Lage zum bereits mit Mitteln aus dem Programm „Stadtumbau- Ost“ finanzierten und gestalteten Stadtplatz mit seinen sozialen und kulturellen Funktionen zu berücksichtigen. Durch die Bereitstellung der Wohnbaufläche im nördlichen Teil des Grundstückes Kummerower Ring 40 soll mit der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet die bereits vorhandene neue, kleinteilige Bebauung im Übergang zum Wuhle-Landschaftsraum weiterentwickelt werden. Im Gegensatz zum sechsgeschossigen Mietwohnungsbau der Großsiedlung wird hier angestrebt, Eigentumsbildung zu ermöglichen. Mit dem Wohnungsneubau wird die Unterstützung der sozialen und demographischen Mischung im Wohngebiet durch ergänzende Angebote und Zielgruppen angestrebt. Dies beinhaltet höherwertiges und generationenübergreifendes Wohnen, eine qualifizierte städtebauliche und architektonische Gestaltung, neue Bebauungstypologien und neue Eigentümerstrukturen, vorzugsweise Baugruppen oder Genossenschaften.

Des Weiteren sollen die angrenzenden, bereits fertig gestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ und „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan 10-54 gesichert werden.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-54 befindet sich in der Großsiedlung Hellersdorf, im Stadtteil Hellersdorf-Süd, mit der geografischen Einordnung Am Barnimhang. Die Böden bestehen hier überwiegend aus Geschiebemergel, der ein geringes Wasserleitvermögen besitzt.

Die Großsiedlung Hellersdorf zeichnet sich durch ein stadtteil- und quartiersbezogenes Netz an sozialer Infrastruktur aus, welches eine wesentliche Wohnstandortqualität darstellt. Diese Qualität gilt es zu sichern und nachhaltig zu qualifizieren. Im Sozialraum 20 (Kaulsdorf-Nord II) der sich im Stadtteil Hellersdorf-Süd befindet, ist derzeit kein Kita-Angebot vorhanden.

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10-54 für das Gelände zwischen Kummerower Ring, den Grundstücken Kummerower Ring 44, 42, der öffentlichen Grünfläche, den Grundstücken Feldberger Ring 17, 5, Luzinstraße 16/34 und Ehm-Welk-Straße im Bezirk Marzahn- Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.

Der räumliche Geltungsbereich für das zu sichernde Grundstück Kummerower Ring 40 und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke Kummerower Ring 44 und 42 und die öffentliche Grünfläche,
- im Nordosten durch die Grundstücke Feldberger Ring 17 und 5, im Osten durch die Luzinstraße 16 bis 34 (gerade),
- im Süden durch die Mittelachse Ehm-Welk-Straße,
- im Westen durch die Mittelachse Kummerower Ring.

2.2 Bestand

Die bestehende funktionale und städtebauliche Gliederung der Großsiedlung bestimmt die Attraktivität und Lebensqualität der Großsiedlung wesentlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-54 ist zu drei Seiten umgeben von der typischen und für die Großsiedlung prägenden sechsgeschossigen Blockrandbebauung.

Im Norden wird diese Struktur durch neue Bauformen abgelöst. Hier befinden sich neben kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen in zweigeschossiger Bauweise auch neue Wohnformen. Es sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser bis zu zwei Geschossen mit Dachausbau, die zum Landschaftsraum den Stadtteil neu prägen. Es gibt neben den Mietwohnungen nun auch

Privateigentum, welches zu einer neuen Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil beiträgt.

Zur Sicherung des städtebaulichen, homogenen Strukturkonzeptes der Großsiedlung Hellersdorf, das den Wohngebieten der Großsiedlung Standorte zur Sicherung der sozialen Infrastruktur zuordnet, soll ein Teil des Grundstückes Kummerower Ring 40 als Kita-Standort langfristig gesichert werden.

2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Das landeseigene, ehemalige Schulgrundstück Kummerower Ring 40 mit einer Größe von ca. 6.045 m² befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin.

2.2.2. Realnutzung

Das ehemalige Schulgrundstück liegt nach dem Abriss der Grundschule und der MUR (mobile Unterrichtsräume) derzeit brach.

2.3 Funktion des Gebietes

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf im Stadtteil Hellersdorf-Süd im Sozialraum 20 (Kaulsdorf-Nord II) und ist Bestandteil des überwiegend durch Wohnen geprägten Großsiedlungsgebietes.

Der Wuhle-Grünzug trennt den Sozialraum 20 westlich von dem Wohngebiet in Biesdorf im Sozialraum 25. Nach Norden bildet der Jelena Santic` Friedenspark eine Zäsur zum Sozialraum 13 Die Hellersdorfer Straße (Hauptverkehrsstraße) in Kombination mit der U-Bahntrasse im östlichen Teil des Stadtteils und die vierspurige Cecilienstraße mit angrenzenden Parkplätzen zum südlich angrenzenden Wohngebiet (Kaulsdorf-Nord I) stellen Barrieren dar und erschweren die fußläufige Erreichbarkeit der angrenzenden Wohngebiete. Im Sozialraum 20 befindet sich kein Kita-Angebot. Aufgrund der beschriebenen Insellage und des aktuell vorhandenen und langfristig prognostizierten Bedarfs an Betreuungsplätzen ist die Vorhaltung für eine Kita in diesem Sozialraum erforderlich. Das Grundstück Kummerower Ring 40 im Plangebiet stellt hinsichtlich seiner Eigentumsverhältnisse, Größe und Erreichbarkeit u.a. eine Potenzialfläche für die öffentliche Funktion einer Kindertagesstätte dar.

Nach der Aufgabe von zwei Schulen einschließlich der MUR, vier Kitas und dem Verlust weiterer Dienstleistungseinrichtungen im Sozialraum 20 ist es ein Erfordernis, städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen, um diesen Ort als attraktiven Wohnstandort mit ausgewogener sozialer Struktur zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde im Ergebnis vorangegangener Untersuchungen die städtebauliche Neuordnung der versorgenden Quartiersmitte beschlossen, um hier verbleibende Einrichtungen sozialer Infrastruktur zu konzentrieren. Mit Unterstützung von Mitteln aus dem Programm „Stadtumbau–Ost“ entstanden hier ein öffentlicher Stadtplatz und ein Neubau für das Nachbarschaftszentrum Hellersdorf-Süd „Kompass“. Die vorhandene Sporthalle wurde zur Kiezsporthalle umgebaut und es entstand die Jugendkunstschule „der Art“. Die perspektivische Errichtung der Kita an diesem Standort würde eine sinnvolle und erforderliche Ergänzung zu der sich entwickelnden

Quartiersmitte darstellen und zur Stabilisierung dieses Wohnstandortes beitragen.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung dieses Grundstückes ist über die Anliegerstraßen Kummerower Ring und Ehm-Welk-Straße gesichert.

2.5 Technische Infrastruktur

Wasserver- und Entsorgungsanlagen sowie ein Regenwasserkanal befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Anlagen ist nicht erforderlich, da sich diese entweder bereits im öffentlichen Straßenland befinden bzw. die Erforderlichkeit der Dienstbarkeit im Bebauungsplan städtebauliche nicht begründbar ist.

Vorhandene Regenwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig nur für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücksflächen in die Kanalisation ist zu rechnen.

Daher ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken bzw. vor Ort im Straßenraum zu versickern. Die Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsmaße ermöglichen dies.

Weiterhin teilten die Berliner Wasserbetriebe mit, dass zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes die Erschließungsinvestitionen bis zum März des jeweiligen Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und die Planung beauftragt sein muss.

Die Vattenfall Europe Wärme AG teilte mit, dass sich im Planungsgebiet Wärmeanlagen befinden. Diese sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Es gilt dabei die „Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen des Bereiches Wärme“, Ausgabe Januar 2011.

Weiterhin wurde der Hinweis gegeben, dass es für die Planung von Bauvorhaben unabdingbar sei, den Fernwärmebestand aus vermessenen Lageplänen in die Bauantragsunterlagen zu übernehmen. Diese vermessenen Lagepläne sind bei der Vattenfall Europe Wärme AG Data Management in Berlin zu erhalten.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Kabelanlagen. Die „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ sind genau zu beachten.

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde daraufhin gewiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen Regenwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe in die Wuhle entwässern, die ein Fließgewässer 2. Ordnung und ein Referenzgewässer der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist. Für dieses Gewässer gilt somit das Verschlechterungsverbot der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Das bedeutet, dass die Wuhle durch Einleitung von Niederschlagswasser nicht stofflich und hydraulisch belastet werden darf.

Eine Flächenvorsorge für Maßnahmen in diesem Sinne zur Versickerung, Rückhaltung

und Reinigung von Niederschlagwasser ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Den Bauherren/-innen stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Bewältigung der Probleme durch anfallendes Regenwasser zur Verfügung. Lt. Umweltatlas sollte die Versiegelung 40 % nicht überschreiten. Die geplante Festsetzung der GRZ 0,3 auf der Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes unterschreitet diese Empfehlung. Das anfallende Regenwasser könnte somit versickern und eine Einleitung in die Wuhle ist nicht erforderlich. Nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe stehen aber auch vorhandene Regenwasserkanäle zur Verfügung. Aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit sind sie zwar vorrangig nur für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze vorgesehen. Dennoch könnten die Bauherren/-innen einen Antrag an die Berliner Wasserbetriebe zur Einleitung von bestimmten Mengen an Regenwasser stellen. Hierfür müssten dann u.U. entsprechende bauliche Maßnahmen durch die Bauherren/-innen im Bauantragsverfahren vorgesehen werden, die zur gefahrlosen Einleitung führen. Dieses gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche. Aufgrund der Vielfältigkeit der bestehenden Möglichkeiten zur Bewältigung der Probleme des anfallenden Regenwassers, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Böden, soll auf die entsprechend Wassergesetz prinzipiell möglichen Festsetzungen zur Bewältigung der Problematik verzichtet werden.

Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass für die Erschließung der Grundstücke mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen und für Bebauung mit unterkellerten Gebäuden sowie Tiefgaragen Grundwasserabsenkungen erforderlich sind.

Alle damit verbundenen Abstimmungen für Maßnahmen (wie z.B. Entnahme von Grundwasser, Einleitung des Förderwassers, notwendige Gebäudeabdichtung) sind mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Fachbereich VIII E 3 erforderlich.

Das betrifft u.a. folgende Maßnahmen:

- Bei Grundwasserentnahme von mehr als 5000 m³ ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Bei mehr als 250.000 m³ wird diese Vorprüfung von SenStadtUm, IX 11 durchgeführt.
- Für die Nutzung erforderlicher Brunnen zur Grundwasserabsenkung auf dem Grundstück ist eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Gelände befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ müssen bei den geplanten Vorhaben eingehalten werden.

Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass die Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten

2.6 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt teilte mit, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft die archäologische Fundstelle Nr. 1638 befindet; somit berührt das Bebauungsplanverfahren bodendenkmalpflegerische Belange. Es wurde die Auflage erteilt, dass alle Bodeneingriffe im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen sind und dass das von Ausgrabungen betroffene Gebiet zu dokumentieren ist. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

2.7 Altlasten, Kampfmittel

Durch die zuständige Fachabteilung wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht im Bodenbelastungskataster des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf erfasst worden ist. Vor der Flächenumwidmung zur Großsiedlung Hellersdorf war die Fläche Bestandteil des Rieselfeldgutes Hellersdorf. Konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor!

3. Planerische Ausgangssituation

- Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B- B) vom 31.03.2009 ist am 15.05.2009 in Kraft getreten (GVBl. S. 182) hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) abgelöst. Der Bebauungsplanentwurf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Absatz 1 LEP B-B möglich ist. Zur Binnendifferenzierung dieses Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume. Die geplante Sicherung der Kitafläche und der Fläche zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes stehen in Übereinstimmung mit diesem Ziel der Raumordnung. Mit dem Bebauungsplanentwurf 10-54 wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 entsprochen. Danach sollen u.a. zukünftige Siedlungsentwicklungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden.
- Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009, ABl. S. 2666, zuletzt geändert am 13. Mai 2014 ABl. S. 1019 f), stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Die geplanten Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ und ein allgemeines Wohngebiet sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, entsprechend den Grundsätzen zur Entwicklung aus dem FNP Berlin, generell entwickelbar.
- Im Landschaftsprogramm (LaPro) wird der Planungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Maßnahmenswerpunkt in Bezug auf das Landschaftsbild ist die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente zur Wohnumfeldverbesserung und Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung. Durch die Fertigstellung der sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen, sowie der Wegebeziehungen im Wohngebiet untereinander und zu den öffentlichen Freiflächen, wie z.B. dem Wuhle-Landschaftsraum und des öffentlichen Stadtplatzes mit hohen Aufenthaltsqualitäten, wurde ein wichtiger Beitrag zur Wohnumfeldverbesserung und Identifikation der Bewohner in ihrem Kiez geschaffen. Durch den Bebauungsplan erfolgt mit der Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ die Sicherung dieses städtebaulich prägenden Stadtplatzes und des Geh- und Radweges als Bestandteil der überörtlichen Wegebeziehung im Sinne des LaPro.
- Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) bezieht als kleinteilige

Standorte die Stadtumbauflächen ein, da ihnen u.a. aufgrund der Nutzung der vorhandenen Erschließung, sozialer und technischer Infrastruktur sowie Kapazitätsreserven des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stadtentwicklungs- politische Potenziale zugeordnet werden. Dies soll zu einer Verbesserung der Wohnungsversorgung durch Ergänzung bislang fehlender Wohnungsangebote beitragen. Für die Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus soll die Differenzierung des Wohnungsangebotes eine Stabilisierung der Sozialstrukturen initiieren.

- Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept 2007 (INSEK) sah für den Bereich eine städtebauliche Neuordnung und einen Schwerpunktbereich für Aufwertungsmaßnahmen vor. Durch den Erhalt und Weiterentwicklung von Infrastruktureinrichtungen sollte eine Stärkung des Wohngebietes erreicht werden. Diese Maßnahmen sind im Wesentlichen erfolgt. Der Bau einer Kita besitzt hier eine hohe Priorität. Um ein gleichmäßig verteiltes Netz an Kitas in der Großsiedlung zu erreichen, besteht die Erforderlichkeit einer Kita im Sozialraum 20.
- Auch in der Fortschreibung des INSEK 2011 wird die Sicherung des erforderlichen Infrastrukturbedarfs als Schwerpunkt betrachtet.
- Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben in der Großsiedlung Hellersdorf, einschließlich der Bereiche der bereits neu geschaffenen Wohnformen nördlich angrenzend an den Bebauungsplanbereich, erfolgt gegenwärtig nach § 34 Abs. 1 BauGB. Während westlich, südlich und östlich sechsgeschossige Blockrandbebauung das Planungsgebiet prägt, öffnet sich nördlich zum Wuhle-Landschaftsraum das Gebiet mit kleinteiliger Bebauung.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

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 auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur durch ein langfristig optimiertes Netz für die wohngebietsnahe Versorgung der Wohnquartiere setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. für Kindertagesstätten. Das ehemalige Schulgrundstück „Kummerower Ring 40“ erfüllt diese Anforderungen. Jedoch ist der Eigentümer dieses Grundstückes der Liegenschaftsfonds Berlin, der hier Vermarktungsabsichten für den Wohnungsbau äußerte. Deshalb ist ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Fläche für die Errichtung einer Kita erforderlich.

Bei der Ausweisung des öffentlichen Bedarfes ist zuerst das Potenzial an landeseigenen Flächen zu nutzen. Da keine anderen entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, dass das bereits an den Liegenschaftsfonds Berlin über- gegangene ehemalige Schulgrundstück zur Sicherung der Gemeinbedarfsfläche, entsprechend der durch das Land Berlin geschaffenen Regularien für den Vorhaltebedarf für soziale Infrastruktur, wieder rückübertragen wird.

Nachdem in Folge einer veränderten demografischen Entwicklung in der Großsiedlung langfristig ein höherer Kita-Bedarf prognostiziert wird, und nachweislich ein erhöhter Mehrbedarf aufgrund der gesetzlichen Änderung, dass ab 2013 ein Versorgungsanspruch auch der 0- bis 3-jährigen Kinder auf einen Kita-Platz besteht, soll im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität für die einzelnen Sozialräume ein flächendeckendes Kita-Netz aufgebaut werden.

Im Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens erfolgte für den Sozialbereich 20 in Hellersdorf-Süd eine Grundstücksneubildung für die im zentralen Bereich vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen einschließlich der Vorhaltefläche für die geplante Kita und die Zuordnung der Flächen an die Fachämter. Mit dieser Zuordnung sollte eine städtebauliche Aufwertung für den Bereich erfolgen, um die Wohnqualität zu verbessern. Neben kulturellen Einrichtungen sowie Sport- und Grünflächen soll eine Kita das Ensemble komplettieren und eine Verbesserung der Wohnqualität bewirken. Für die Sicherung der Kita-Fläche wurde der nördliche Teil des Grundstückes Kummerower Ring 40 mit einer Größe von ca. 2.500 m² ausgewählt. Diese ist für den Bau einer Kita mit einer Kapazität von ca. 100 Plätzen erforderlich, um die entstandene Lücke im Kita-Netz perspektivisch wieder zu schließen.

Unter Berücksichtigung der durch den Eigentümer (Liegenschaftsfonds Berlin) vorgetragenen Belange und der auf den nördlich angrenzenden Flächen bereits vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung im Übergang zum Wuhletal wurde der nördliche Teil hierfür vorgesehen. Die verbleibende südliche Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der gewählte Standort folgt dem Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (INSEK) für die Stärkung der Idee des Aktionsbandes Kaulsdorf Nord. Nach dem Abriss der Schulen erfährt der zentrale Platzbereich durch die Einordnung der Kita zusammen mit der Jugendkunstschule „derArt“, der zweigeschossigen Jugendfreizeiteinrichtung/Stadtteiltreff „Kompass“ und der vorhandenen Sporthalle eine räumliche Fassung. Die Hauptwege in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung ermöglichen eine gute Zugänglichkeit zum Wuhletal sowie zu den infrastrukturellen Einrichtungen und Wohnungen.

Die fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktureinrichtungen durch deren Zuordnung zu den Wohnquartieren war und ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf. Um eine langfristige Stabilisierung der Wohnquartiere der Großsiedlung zu erreichen und ihre Konkurrenzfähigkeit gegenüber anderen Lagen zu sichern, ist es sehr wichtig, diese Qualität zu erhalten. So wird im INSEK empfohlen, sukzessive wieder kleinere Kitas, im Gegensatz zu den ehemals vorhandenen Kitas mit 280 Plätzen, als Ersatz zu bauen, um ein dichtes Standortnetz zu erhalten bzw. zu reaktivieren.

Für die Errichtung der Kita und ihrer Freiflächen werden ca. 2500 m² benötigt. Auf der verbleibenden Fläche des Grundstückes Kummerower Ring 40 soll ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Hier hat der Eigentümer die Möglichkeit, seine Vermarktungsabsichten für den Wohnungsbau zu realisieren. Die geplante Wohnbaufläche soll gemäß StEP Wohnen als kleinteiliger Wohnstandort entwickelt werden.

2. Intention des Planes

Grundlage für die Formulierung der Zielstellung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Entwicklung des Geltungsbereiches im Rahmen des FNP Berlin und die Umsetzung der für die Großsiedlung Hellersdorf getroffenen Aussagen für die Sicherung dieses Standortes entsprechend der Handlungsschwerpunkte aus dem INSEK, welches den erforderlichen Infrastrukturbedarf bis 2030 darstellt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte auf dem Grundstück Kummerower Ring 40 sowie deren öffentliche Erschließung. Mit dieser langfristigen Sicherung von Kita-Plätzen soll die Wohnqualität der Großsiedlung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleistet bzw. verbessert werden.

Die verbleibende Fläche des Grundstückes soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, das sich mit dem neuen Nutzungsmaß harmonisch in die vorhandene Struktur einordnet und zusammen mit der Kita den Übergang zum Wuhle-Landschaftsraum vermittelt. Weiterhin sollen mit dem Bebauungsplan die bereits fertig gestellten Infrastruktureinrichtungen, ein öffentlicher Platz als zentraler Ort der Begegnung innerhalb des Wohngebietes sowie der überörtliche Geh- und Radweg, der Bestandteil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist, planungsrechtlich gesichert werden.

3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Gegenwärtiger Bedarf aus dem Stadtteil Hellersdorf-Süd:

Nach der Schließung aller Kitas im Sozialraum 20 (Kaulsdorf-Nord II) im Stadtteil Hellersdorf-Süd erfolgt die Versorgung mit Kita-Plätzen nur noch durch Kitas, die sich außerhalb dieses Sozialraumes befinden.

Für ein attraktives Wohnen in der Großsiedlung ist auch die wohnortnahe Versorgung mit Gemeinbedarfsflächen von großer Bedeutung. Daher ist für den Einzugsbereich in diesem Sozialraum dringend die Sicherung eines Kita-Standortes erforderlich.

Im Stadtteil Hellersdorf-Süd waren am 31. Dezember 2014 24.496 Einwohner/-innen, darunter 1.672 Kinder unter 7 Jahren, melderechtlich erfasst. Einem daraus resultierenden derzeitigen Bedarf entsprechend Kita-Entwicklungsplan von 1087 Plätzen (Zielbetreuungsquote 65 % für das Jahr 2015 einschließlich 17 % der 6 bis 7-jährigen) steht ein Bestand von 1132 Plätzen gegenüber. Damit ist zwar derzeit der Bedarf gedeckt, es zeichnen sich jedoch nach Einschätzung der Abteilung Jugend und Familie, Weiterbildung und Kultur Entscheidungen ab, die das Einschulungsalter anheben und somit kurzfristig einen Mehrbedarf an Kita-Plätzen verursachen werden.

Aktuelle Anmeldezahlen belegen eine zunehmende Betreuungsquote auch in der

Großsiedlung. Im Kita-Entwicklungsplan 2014 ist für Hellersdorf-Süd bereits für 2016 und für 2017 eine Zielbetreuungsquote von 66 % der 0 bis unter 7-jährigen festgelegt worden.

Daraus leitet sich folgender zukünftiger Bedarf aus dem Stadtteil Hellersdorf-Süd ab:

(Entsprechend Kita-Entwicklungsplan 2014)

Jahr	Zielbetreuungsquote	Prognostizierte Einwohner der 0 bis unter 7-jährigen	Prognose zu betreuende Kinder	Angebotene Plätze Kita	Derzeitiges Überangebot an Plätzen	Langfristig erforderliche Plätze
2014	64 %	1689	1084	1132	48	-
2015	65 %	1713	1117	1132	15	-
2016	66 %	1732	1146	1132	-	14
2017	66 %	1745	1159	1132	-	27
2030	68 % *₁	1750 *₂	1190	1132	-	58

*₁ Für 2030 wurde die Annahme getroffen, dass unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auch für Hellersdorf-Süd entsprechend der anderen Sozialräume, eine Zielbetreuungsquote von 68 % anzusetzen ist.

*₂ Einwohnerprognose Land Berlin 2030 unter Annahme einer linearen Entwicklung in den Sozialräumen.

Damit besteht langfristig ein - wenn auch geringes - Defizit von 58 Plätzen. Darin ist noch nicht berücksichtigt, dass sich der Bedarf ggf. durch Anhebung des Einschulungsalters (Zurücksetzen des Stichtages) noch erhöhen wird. Die ermittelten Zahlen zeigen eine steigende Tendenz der langfristig benötigten Kita-Plätze.

Die Standortsicherung für den Sozialraum 20 im Stadtteil Hellersdorf Süd ist jedoch insbesondere aufgrund der vorhandenen Barrierewirkungen der vierspurigen Cecilienstraße, der Hellersdorfer Straße und der U-Bahntrasse erforderlich, da eine unzureichende fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. Die Einordnung der geplanten Kita an diesem Standort ist insofern von großer Wichtigkeit, da sich die Qualität eines Wohngebietes auch an der guten infrastrukturellen Einordnung von Einrichtungen, für die ein gesetzlicher Versorgungsauftrag besteht, bemisst.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass durch die stetige Entwicklung im angrenzenden Siedlungsgebiet, in dem landeseigene Flächen in der entsprechenden Größe nicht zur Verfügung stehen, eine teilweise Mitversorgung durch den Standort Peter-Huchel-Straße erfolgen wird, da Teile der Großsiedlung auch dauerhaft eine Versorgungsfunktion für das Siedlungsgebiet behalten werden.

Durch den mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Kita-Standort könnte der Bedarf im Sozialraum 20 auch in Anbetracht der räumlichen Zuordnung und der Wohnumfeldverbesserung gedeckt werden. Unter Berücksichtigung dieses Defizites

und einer wirtschaftlichen Größe für eine Kita soll eine Kita mit 100 Plätzen gesichert werden.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Ausgehend von der Struktur des umgebenden Wohngebietes, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist, wird ein allgemeines Wohngebiet im nördlichen Teil des Grundstückes Kummerower Ring 40 festgesetzt. Auf dieser ca. 3.530 m² verbleibenden Fläche sollen neue Bauformen ermöglicht werden, die einen harmonischen Übergang zu der vorhandenen kleinteiligen Wohnbebauung zum Wuhletal vermitteln.

3.1.3 Verkehrsflächen

3.1.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßen Kummerower Ring und Ehm-Welk-Straße sind Anliegerstraßen und dienen der Erschließung des Grundstückes Kummerower Ring 40 und des angrenzenden Wohngebietes.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Diese **textliche Festsetzung Nr. 4** dient der Klarstellung und Übersichtlichkeit, da hier keine eindeutige zeichnerische Festsetzung möglich ist. Zwischen den Punkten A und B werden die Grundstücke Kummerower Ring 44 und 42 auch langfristig erschlossen. Zwischen den Punkten C und D endet die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Das außerhalb des Bebauungsplanes 10-54 liegende bestehende Straßennetz bindet an dieser Stelle an.

3.1.3.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“

Östlich des Grundstückes Kummerower Ring 40 wurde eine Aufenthaltsfläche mit verschiedenen Funktionen geschaffen, die die Funktion eines Stadtplatzes erfüllt. Dieser Platz ist ein zentraler Punkt der Kommunikation und Identifikation im Wohngebiet. Mit den an diesem Platz angeordneten Funktionen erfolgt für den Sozialbereich 20 eine wesentliche Wohnumfeldverbesserung. Dieser Platz ist zentraler Punkt der Quartiersmitte, welche zur Stabilisierung des Wohnstandortes beitragen soll. Er besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität und ermöglicht fußläufig eine gute Erreichbarkeit zu der Nahversorgungseinrichtung Feldberger Ring und weiterführend zu den U-Bahnhöfen „Neue Grottkauer Straße“ und „Kaulsdorf-Nord“ auch im Sinne der übergeordneten Planungen.

3.1.3.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der Fuß- und Radweg ermöglicht die Verbindung Richtung Norden in den Erholungsbereich des Wuhletals und südlich zum Nahversorgungszentrum „Spreecenter“ und weiterführend ins Siedlungsgebiet und wird planungsrechtlich gesichert. Damit wird ebenfalls den übergeordneten Planungen im Sinne der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Vernetzung öffentlicher Grün- und Freiflächen entsprochen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 3** nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauweise geregelt.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ 0,3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll auf der verbleibenden Grundstücksfläche für das allgemeine Wohngebiet die Aktivierung kleinteiliger Wohnungsbaupotenziale in Bestandsgebieten entsprechend den Zielen des StEP Wohnen gefördert werden.

Die Entwicklung dieser kleinteiligen Bestandsfläche gewinnt für Investoren und Selbstnutzer unter den Rahmenbedingungen des freifinanzierten Wohnungsbaus, gegenüber großflächigen Vorhaben an Bedeutung. Dieses Wohnungsangebot soll in Übereinstimmung mit dem STEP Wohnen und dem bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzept dazu beitragen, die Sozialstrukturen zu stabilisieren.

Die Ausweisung kleinteiliger Wohnungsbaupotenziale auf der Bestandsfläche steht auch in Übereinstimmung mit den Äußerungen des Eigentümers zur Vermarktung des Grundstückes.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Übergang von der sechsgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung zur zwei- bis dreigeschossigen offenen Bebauung zum nördlichen und nordwestlichen Bereich in Richtung Wuhletal wird auf der Fläche für das allgemeine Wohngebiet eine dreigeschossige Bebauung (GFZ 0,9) festgesetzt.

Damit können die Bedürfnisse des Eigentümers berücksichtigt werden, und es erfolgt durch die Abstufung ein harmonischer Übergang zu den bereits neu entstandenen Bauformen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gesichert werden. Hinsichtlich der klimatischen Bedeutung ist der Luftaustausch weiter gewährleistet, da durch die geplante Bebauung keine zusätzliche Barrierewirkung

erzeugt wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzungen baulicher Nutzungsmaße für die Kita verzichtet. Damit wird eine hohe Flexibilität zur Umsetzung städtebaulicher Entwürfe gewährleistet.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Bauweise

Aufgrund der städtebaulichen Gliederung im nördlich angrenzenden Wohnbereich und der möglichen Entwicklung einer baulichen Vielfalt wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überwiegend vorhandene Blockrandbebauung des Großsiedlungsgebietes soll hier nicht weiter erfolgen. Die Planung ermöglicht die Realisierung unterschiedlicher Bauformen unter Berücksichtigung individuelle Architekturvorstellungen und variable Grundrisse entsprechend veränderter Wohnbedürfnisse.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet sollen überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die die erforderlichen Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung bestimmen, auf dem Grundstück definiert. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien bzw. Grundstücksgrenzen und Baugrenzen wird mit 5 m festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung errichtet werden (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Diese freien Flächen sollen im Sinne von Vorgärten fungieren und entsprechend gärtnerisch angelegt werden. An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich in der 5 m breiten nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Bereich Anlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden, für die eine Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch zurzeit bei den BWB bearbeitet wird. Die Anlagen dürfen nicht überbaut, überlagert und überpflanzt werden. Alle Maßnahmen im Sinne der geplanten Vorgartengestaltung sind mit den BWB abzustimmen.

Mit der Festsetzung Nr. 1 soll eine prägende städtebauliche Struktur geschaffen werden, die den Charakter der zukünftigen Wohnbaufläche wesentlich bestimmt. Für die Anwohner wird es ein Ort der eigenen Identifikation und der besonderen Wohnqualität im Kiez.

3.4 Grünfestsetzung

Durch die Lage zum Wuhle-Landschaftsraum ist eine optimale Vernetzung des

Plangebietes mit großflächigen Freizeit- und Erholungsgebieten sichergestellt. Übergeordnete Grün- und Wegeverbindungen, die das Plangebiet queren oder tangieren sind zum Landschaftsraum realisiert (öffentliche Grünfläche, Geh- und Radweg, Wuhle-Wanderweg) worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besitzt einen sehr hohen Grünanteil durch mehrreihige Baumreihen und Gehölzanpflanzungen, die wesentlich zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Ebenso leisten sie einen erheblichen Beitrag zum Biotop- und Artenschutz und wirken sich positiv auf das Klima aus.

Die festgesetzten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück Kummerower Ring 40 sind im Sinne ihrer städtebaulichen Prägung gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Damit wird hier auch den Zielen des LaPro entsprochen und ein Beitrag zum Biotop- und Artenschutz geleistet.

Befestigungen von Wegen und Zufahrten sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass ein Teil des anfallenden Regenwassers wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden kann. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als städtisch geprägter Raum dargestellt und liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Hiermit sind u.a. der Erhalt und Entwicklung markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obst- bäume in Kleingärten) anzustreben.

Die **textliche Festsetzung Nr. 5** sieht in Umsetzung der Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes vor, dass im Bebauungsplangebiet pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

Bei Errichtung von Stellplatzanlagen sind diese entsprechend **Festsetzung Nr. 6** durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Mit dieser Festsetzung soll bei Anwendung zur Errichtung neuer Bauformen auf der Wohnbaufläche eine dem neuen Charakter des Wohnens entsprechende geordnete Stellplatzgliederung erfolgen und gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens

1. Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-54 befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind.

Das Ziel des Bebauungsplanes 10-54 besteht in der planungsrechtlichen Sicherung einer Kindertagesstätte und eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Vegetationsflächen innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur, die nicht über das bereits derzeit zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht.

Das Bebauungsplanverfahren 10-54 wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Die festgesetzten baulichen Nutzungsmaße übersteigen nicht den vor der planerischen Entscheidung zulässigen Rahmen. Sie gewährleisten eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht eine schonende Verdichtung, die sich an die anschließende Bebauungsdichte zum Wuhle-Landschaftsraum anschließt.

Die Festsetzung zur Freihaltung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung einschließlich Nebenanlagen stärkt die Wahrnehmbarkeit und Wirksamkeit der Grundstücksfläche in ihrer ökologischen Funktion im Sinne des Landschaftsprogrammes. Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Flächen und zur Begrenzung des Versiegelungsgrades bei Wegen und Zufahrten unterstützen die Funktionsfähigkeit des Boden-Wasser-Luftkreislaufs im Plangebiet.

Geschützte Tierarten sind auf dem Baugrundstück Kummerower Ring nicht vorhanden.

2. Finanzielle Auswirkungen

Gemeinbedarfsfläche

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co: KG Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten. Die Bewirtschaftung von potenziellen „Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen“, die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption

ausdrücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen, sie sind im Haushalt zu berücksichtigen.

Somit besteht langfristig die Möglichkeit, auf diesem Grundstück eine Kita-Nutzung auszuüben. Zur Durchsetzung des Planungszieles der Sicherung des Kita- Standortes wird bei Verfügbarkeit von Investitionsmitteln im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung die Rückauflassung des ursprünglich landeseigenen und sich derzeit im Eigentum des Liegenschaftsfonds befindlichen Flurstückes erforderlich.

Öffentliche Verkehrsfläche

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Kummerower Ring 40 ist laut Aussage des Tiefbau- und Landschaftsplanungsamtes der Ausbau eines Gehweges erforderlich. Ein Ankauf der erforderlichen Fläche ist nicht notwendig, da es sich hierbei bereits um öffentliches Straßenland handelt. Die Herstellungskosten sind im Rahmen der Investitionsplanung zu berücksichtigen.

3. Artenschutzrechtliche Belange

Für die Belange des Artenschutzes ist auf der Grundlage der Aussagen der zuständigen Fachabteilung davon auszugehen, dass auf den Flächen des Geltungsbereiches keine besonderen bzw. strenggeschützten Arten vorkommen. Die neben der Wohnbau- bzw. Gemeinbedarfsfläche verbleibenden Flächen des Bebauungsplangebietes (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) wurden bereits fertiggestellt und werden planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen hier keine Beeinträchtigungen des Artenreservoirs.

4. Regenwasser

In Übereinstimmung mit dem LaPro soll das Regenwasser auf dem Baugrundstück verbleiben, um die natürliche Bodenfunktion und Wasserneubildung zu ermöglichen. Die technische Lösung zur Verbringung des Regenwassers ist vom Bauvorhaben abhängig und durch die Bauherr/-innen zu bewältigen. Befestigungen von Wegen und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass ein Teil des anfallenden Regenwassers wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden kann. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Mit der planerisch angestrebten GRZ 0,3 ist auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Böden ausreichend Versickerungsfläche vorhanden.

5. Verkehr

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplangebiet sind keine erheblichen verkehrlichen Belange auf das angrenzende Wohngebiet zu berücksichtigen. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches ist nur eine geringe Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Der vorhandene öffentliche Straßenraum kann diese problemlos bewältigen.

6. Erneuerbare Energien

Im Sinne des Klimawandels ist die Anwendung erneuerbarer Energien ein ganz wichtiger Faktor. Unmittelbare Festsetzungen sollen für das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner Größe nicht getroffen werden. Jedoch schränkt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den Einsatz erneuerbarer Energien wie z.B. die optimale Sonnenenergieexposition der Gebäude einschließlich ihrer Dächer, einen höheren Autarkiegrad der Gebäude (Null- oder Plus-Energiehäuser) durch energetische Sparsamkeit und Nutzung nachhaltig zukunftsfähiger Energie vorbehaltlich anderer gesetzlicher Grundlagen nicht ein.

Einschränkungen sind eventuell durch die vorhandene sechsgeschossige Bebauung zu erwarten.

Im Übrigen ist die Anwendung der Energieeinsparverordnung für die Bauherren/-innen zwingend.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Im Februar 2009 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Folgende Anmerkungen zur bestehenden Planungsabsicht wurden genannt:

- Der FNP Berlin stellt in diesem Bereich Wohnbaufläche W 2 dar. Der Kita-Standort ist aus den Darstellungen des FNP Berlin entwickelbar.
- Es erfolgten keine Anmerkungen zu sonstigen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen.
- Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplanes werden nicht berührt.
- Dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB liegen nicht vor. Das Verfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil bei den dargelegten Voraussetzungen keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte im März 2009 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 10-54 das Ziel 1.0.1 LEP e.V (Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin) unterstützt und im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007) steht. Der Entwurf des Bebauungsplanes 10-54 ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Das Landesdenkmalamt teilte im März 2009 mit, dass aus denkmalrechtlichen Belangen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 07. April 2009 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 10-54 mit BA-Vorlage Nr. 759/III beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29. Mai 2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 auf Seite 1264 bekannt gemacht. Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 27.05.2009 mit Drs.-Nr. 1326/VI über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Das Bebauungsplanverfahren 10-54 wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Die Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ergab, dass der aufgestellte Bebauungsplan 10-54 die Voraussetzungen erfüllt:

1. Wiedernutzbarmachung von Flächen (ehemalige Schulfläche), Maßnahmen der Innenentwicklung *im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB*.
2. Es erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung durch Teilung und Neubebauung des Grundstückes Kummerower Ring 40 innerhalb des Plangebietes.
3. Die Fläche des Baugrundstückes beträgt ca. 6.045 m². Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.820 m² und liegt somit unter 20.000 m². Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Strukturen entsprechend den Zielen auch des FNP Berlin der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen außerhalb der Stadtgrenzen gegeben wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Es wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, da sich dieser Bebauungsplan auf Grund der geringen Größe und der beabsichtigten Nutzung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt. Diese Fläche wurde bereits als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzung als Schulstandort genutzt. Die geplanten Nutzungen Kita und allgemeines Wohngebiet stellen sozial adäquate Nutzungen dar und erzeugen keine nachteiligen Belastungen zu der vorhandenen angrenzenden Nutzung.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 06.08.2012 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB die Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren 10-54 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt.

Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 20 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 20 schriftlichen Stellungnahmen ist eine mit Hinweisen verbunden, die u.a. zu einer Änderung der Festsetzung Nr. 2 führte. Sechs weitere Stellungnahmen enthielten fachspezifische Hinweise, die jedoch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes nicht relevant sind. Auf diese Hinweise wird in der Begründung verwiesen. In den verbleibenden 13 tragen die Träger öffentlicher Belange und Behörden vor, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

4. Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 0346/IV vom 08.01.2013 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Die BVV erhielt am 16.01.2013 mit Drs.-Nr 0695/IV Kenntnis von der Vorlage. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe führte zu einer inhaltlichen Änderung.

- Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) äußerten sich in ihrer Stellungnahme vom 04. September 2012 dahingehend, dass das Bebauungsplangebiet in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wuhlheide/Kaulsdorf liegt. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ müssen bei Bauvorhaben eingehalten werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellflächen für Kraftfahrzeuge **wasserundurchlässig** hergestellt werden müssen.

Diesem Hinweis wurde gefolgt. In der Festsetzung Nr. 2 erfolgte entsprechend eine Korrektur. Es wurde das Wort „**Stellplätzen**“ gestrichen. Damit sind sie nicht wasserdurchlässig auszuführen und es wird gewährleistet, dass die Verbotstatbestände in der Trinkwasserschutzzone III B bezüglich der Ausbildung von Stellplätzen zum Schutz des Wassers vor Verunreinigungen eingehalten werden können.

Ursprünglich war diese Festsetzung geplant, um die zu versiegelnde Grundstücksfläche so gering wie möglich zu halten. Eine Prüfung dieses Sachverhaltes führte jedoch zu dem Ergebnis, dass der Schutz des Grundwassers durch die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen dem entgegensteht. Da der Anteil an Stellflächen aufgrund der beabsichtigten Dichteausweisung gering ist, wird hierdurch die Versieglungsmöglichkeit eingeschränkt, und die Funktionalität auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Nachweis zur **wasserundurchlässigen** Ausbildung der Stellplätze muss im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf und die Begründung wurden im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung in der Zeit vom 4. März 2013 bis einschließlich 5. April 2013 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 8, Seite 296, vom 22.02.2013.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 22.02.2013 und im Internet informiert.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

6. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 03.09.2013 mit BA-Vorlage Nr. 0521/IV dem Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen zuzustimmen. Die BVV hatte am 30.10.2013 die Vorlage mit der Drs.-Nr. 1069/VII zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit informierten sich 82 Bürger/-innen auf der Internetseite des Bezirksamtes über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung.

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) mit Schreiben vom 04.04.2013 zu den Planinhalten abgegeben.

- Durch die BLN wurde in Frage gestellt, ob das Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden darf, da es ihrer Meinung nach keine Untersuchung der Eingriffe in Natur und Landschaft, keine Umweltprüfung, keine Untersuchung der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Tier/Pflanzen/Biotope/Biotopverbindungen gibt. Es wurden negative Auswirkungen vermutet.

Der Planbereich befindet sich in der Großsiedlung Hellersdorf. Im Bebauungsplan 10-54 befindet sich das Grundstück Kummerower Ring 40, welches zurzeit brach liegt. Auf diesem Grundstück erfolgte der Rückbau einer Grundschule und einer MUR (mobile Unterrichtsräume). Nunmehr soll dieses freie Grundstück durch eine geordnete städtebauliche Planung mit Wohnbebauung und einer Kita-Nutzung wieder nutzbar gemacht werden. Die Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Es erfolgte eine nochmalige Prüfung aller Voraussetzungen für dieses Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen erfüllt sind und der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Somit kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Unstrittig war, dass im weiteren Verfahren auch bei Anwendung des § 13a BauGB Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter berücksichtigt wurden.

- Durch die BLN wurde erklärt, dass die Bebauung keinerlei Übergang in den Wuhle-Landschaftsraum vermittelt. Der freizuhaltende Vorgarten sollte von 5 m auf 15 m an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Kummerower Ring 40 erfolgen und mit einer Pflanzbindung belegt werden.

Der Übergang zum ca. 150 m entfernten Wuhle-Landschaftsraum wird durch die geplanten Festsetzungen gewährleistet.

Die vorgesehene Struktur der Bebauung liegt sowohl in der Grundfläche als auch in der Geschossigkeit deutlich unter dem vorhandenen Maß der Bebauung der Großsiedlung.

Der Vorgarten an der westlichen Grundstücksgrenze bleibt bei 5 m, da dies analog zur Vorgartenzone der 6-geschossigen Wohngebäude erfolgt. Die Haupt-Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung zwischen Wuhle-Grünzug und Wohngebiet erfolgt auf der Ehm-Welk-Straße, die auch entsprechend als Fuß- und Radweg gestaltet wurde und in den Stadtplatz übergeht.

Auf der östlichen Seite des Grundstückes befindet sich eine große zusammenhängende Fläche, die als Stadtplatz fungiert und derart gestaltet wurde, dass sie den Übergang in den Wuhle-Landschaftsraum ermöglicht. Sowohl der Fuß- und Radweg als auch die anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ sind durch großkronige Bäume und Sträucher geprägt. Im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin wird auf den hier landeseigenen Flächen auf eine Festsetzung der Bäume verzichtet, da diese durch entsprechende Fachplanungen ohnehin untersetzt werden. Für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes wurden zusätzlich die Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 aufgenommen. Damit soll gewährleistet werden, dass sich der städtebaulich prägende Baumbestand auch auf dieser Fläche des Bebauungsplanes fortsetzt.

- Die BLN forderte, die Baugrenzen auf dem Grundstück Kummerower Ring 40 im Westen um ca. 15 Meter nach Osten zu verschieben, um einigermaßen den Forderungen nach Erhalt der Grünstrukturen und Schaffung innerörtlicher Grünverbindungen mit klimatischer Wirksamkeit sowie Schaffung von Blickbeziehungen Richtung Wuhletal nachzukommen. Hier ist eine Fläche zum Anpflanzen/Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzusehen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Dieser Forderung kann nicht entsprochen werden. Das städtebauliche Erfordernis lässt sich nicht aus der Umgebung ableiten. Die klimatische Wirksamkeit dieser Maßnahme wird aufgrund des kurzen Abschnittes ausgeschlossen, da südlich die Bebauung der Großsiedlung angrenzt.

Die Grünverbindung wurde bereits entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Kummerower Ring geschaffen.

Auf der ca. 2.500 m² großen Kita-Fläche entsteht ohnehin eine große Freifläche, die für die Kinder geeignete Möglichkeiten für Spiel und Freizeitaktivitäten bieten soll. Diesbezüglich erfolgt dann die Auswahl geeigneter Pflanzen und Bäume entsprechend Fachplanung. Im Zuge der Selbstbindung des Landes Berlin wird hier auf die entsprechende Festsetzung verzichtet. Dennoch soll der 5 m Vorgarten hier gesichert werden, um sämtliche Nebenanlagen auszuschließen.

Zu schützende Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Bei der Bebauung des Kitageländes ist die Funktionalität in Abhängigkeit der vorhandenen Bäume / Gehölze zu prüfen. Im Bebauungsplan soll daher keine planungsrechtliche Festschreibung erfolgen. Die detaillierte Ausgestaltung der Freifläche obliegt dem beauftragten Fachplaner. Sie ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, da hierfür keine städtebauliche Relevanz besteht.

- Die BLN gab den Hinweis, dass dem Bebauungsplan eine Pflanzliste mit großkronigen gebietsheimischen Baumarten beigelegt werden soll. Diese müssen auch klimaverträglich (Klimawandel) sein. Auch die Pflanzung von Obstgehölzen ist hier zu fördern.

Diesem Belang wurde gefolgt. Es erfolgte eine Abstimmung mit der Fachbehörde. Entsprechend wird die Begründung durch die Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 ergänzt, wonach je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Hier können auch Obstbäume gemäß Pflanzliste mit großkronigen gebietsheimischen Baumarten gepflanzt werden. Bei Errichtung von Stellplatzanlagen sind diese durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Dabei ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen. Mit diesen Festsetzungen wird dem städtebaulichen Belang gefolgt, die im öffentlichen Raum vorhandenen großkronigen Bäume auch auf der privaten Fläche fortzusetzen und gleichzeitig einen Beitrag zum weiteren Erhalt der Grünstrukturen und Schaffung innerörtlicher Grünverbindungen mit klimatischer Wirksamkeit zu schaffen.

- Für die Bepflanzung der Kita-Freifläche sollten ungiftige Gehölze und Stauden verwendet werden. Es empfiehlt sich hier sicherheitshalber ebenfalls eine entsprechende Pflanzliste.

Eine spezielle Pflanzliste für die Begrünung der Kita-Freifläche ist nicht erforderlich. Die Freiflächenplanung wird in der Regel von Fachplanern vorgenommen, die über die entsprechenden Kenntnisse über die Verwendung geeigneter Pflanzen für diese Einrichtungen und auch für Freiflächen an Spielplätzen verfügen.

- Die BLN fordert eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (außer Wegen).

Für die Vorgärten wurde die Festsetzung getroffen, dass diese gärtnerisch anzulegen sind.

- Außerdem besteht die Forderung seitens der BLN, dass Gebäude mit Flachdächern und extensive Begrünung der Dächer herzustellen sind.

Eine Festsetzung zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung soll nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein, um die Flexibilität in der Nutzung der Fläche sowohl für die Kita als auch für die Wohnbebauung offen zu halten. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit jedoch auch nicht ein.

- Weitere Forderungen der BLN sind Begrünung von Fassaden mit selbstklimmenden/selbstrankenden Pflanzen, Verbot von unverzerrt spiegelnden Glasfassaden, von verglasten Verbindungsgängen bzw. verglasten Durchsichtmöglichkeiten durch Gebäude, da dies bekanntermaßen zu hohem Vogelschlag und Blendungen führt, ausschließliche Verwendung von

Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumhochdruckdampflampen) für Beleuchtungsanlagen im gesamten Außenbereich zum Schutz nachtaktiver Insekten. Diese sollen zudem den Vorteil haben, dass sie energiesparender sind.

Diese Forderungen sind aufgrund der Größe der Baufläche unverhältnismäßig. Es fehlt das städtebauliche Erfordernis. Der Bebauungsplan schränkt auch hier die Möglichkeiten nicht ein.

- Es bestehen die Forderungen nach dezentraler Regenwasserversickerung, ökologischer Regenwasserbehandlung unter Bevorteilung der Wuhleniederung und der Wuhle, der Umweltbildung (Naturerlebnismöglichkeiten) und wassersparender Kulturen.

Diese Forderungen stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes. Eine Flächenvorsorge für die Regenwasserentsorgung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Den Bauherren/-innen stehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Bewältigung der Probleme durch anfallendes Regenwasser zur Verfügung. Lt. Umweltatlas sollte die Versiegelung 40 % nicht überschreiten. Die geplante Festsetzung der GRZ 0,3 auf der Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes unterschreitet diese Empfehlung. Das anfallende Regenwasser könnte somit versickern. Aufgrund der Vielfältigkeit der bestehenden Möglichkeiten zur Bewältigung der Probleme des anfallenden Regenwassers, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Böden, soll auf die entsprechend Wassergesetz prinzipiell möglichen Festsetzungen zur Bewältigung der Problematik verzichtet werden.

Mit der Festsetzung Nr. 2 soll jedoch ermöglicht werden, dass ein Teil des anfallenden Regenwassers wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden kann.

- Weiterhin fordert die BLN optimale Sonnenenergieexposition der Gebäude einschließlich ihrer Dächer, höherer energetischer Autarkiegrad der Gebäude (Null- oder Plus-Energiehäuser) durch energetische Sparsamkeit und Nutzung nachhaltig zukunftsfähiger Energie.

Diese Forderungen greifen sehr in die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren/-innen ein. Die ausschließliche Festsetzung wäre aufgrund der kleinen Teilfläche unverhältnismäßig.

Im Bebauungsplan gibt es bezüglich energetischer Standards und dem Einsatz von alternativen Energiequellen keinen Regelungsbedarf, da diese mit der neu eingeführten Energieeinsparverordnung abgedeckt sind. In ihr werden auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinspargesetzes Bauherrn/-innen bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch der Gebäude oder Bauprojekte vorgeschrieben. Sie unterliegen dem ständig veränderten technischen Fortschritt und sind durch die Bauherrn/-innen generell einzuhalten.

Fazit

Aufgrund einer Stellungnahme wurden im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung zusätzlich zwei Festsetzungen aufgenommen, die dem Belang, dass eine Pflanzliste mit großkronigen gebietsheimischen Baumarten beigelegt werden soll, nachkommt. Auch die Pflanzung von Obstgehölzen soll hier gefördert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes der städtebaulich prägende Baumbestand des Umfeldes fortgesetzt. Gleichzeitig erfüllen diese Bäume einen Beitrag zum Klimaschutz. Der Begründungstext wurde entsprechend ergänzt

und durch eine entsprechende Pflanzliste erweitert.

Der Entwurf des Bauleitplans wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt. Durch die Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans wurden die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

7. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In der Zeit vom **22.09.2014 bis einschließlich 06.10.2014** wurde nochmals eine erneute Beteiligung der von der Änderung des Entwurfs betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zusätzlich zwei Festsetzungen aufgenommen, die dem vorgetragenen Belang, den Bebauungsplan durch eine Pflanzliste mit großkronigen gebietsheimischen Baumarten zu ergänzen, nachkommt. Auch die Pflanzung von Obstgehölzen soll hier gefördert werden. Mit diesen Festsetzungen soll auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes der städtebaulich prägende Baumbestand des Umfeldes ergänzt werden. Gleichzeitig erfüllen diese Bäume einen Beitrag zum Klimaschutz. Der Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt und die Pflanzliste hinzugefügt.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Bebauungsplangebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume bzw. die lt. Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum unter Verwendung von Arten der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für den Bebauungsplan 10-54 wurde den Betroffenen, hier dem Liegenschaftsfonds Berlin als Eigentümer der Fläche, rechtzeitig durch Zustellung eines Briefes bekannt gemacht.

Dem Liegenschaftsfonds Berlin wurde mitgeteilt, dass zusätzlich zwei Festsetzungen in Auswertung der öffentlichen Auslegung aufgenommen werden sollen. Gleichzeitig wurde um Stellungnahme hierzu gebeten.

Der Zeitraum zur Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen verkürzt, da durch die zwei zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich die Betroffenenbeteiligung nur auf den Liegenschaftsfonds Berlin als Eigentümer bezog.

8. Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 17.02.2015 mit BA-Vorlage Nr. 0901/IV dem Ergebnis der Prüfung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zuzustimmen. Die BVV hatte am 18.03.2015 die Vorlage mit der Drs.-Nr. 1817/VII zur Kenntnis genommen.

Am 06.10.2014 teilte der Liegenschaftsfonds Berlin mit, dass keine Bedenken oder Einwände gegen die Aufnahme der zwei Festsetzungen erhoben werden. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass die Vermarktungsziele nicht beeinträchtigt werden.

Fazit

Bei der Auswertung handelt es sich um die Abwägung des geänderten Sachverhaltes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die eingegangene Stellungnahme wurde in diesem Sinne gewichtet und bewertet. Für das weitere Verfahren ergeben sich daraus keine Änderungen.

Im Ergebnis dieser Auswertung sollen die Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 vorgesehen werden.

Im Bebauungsplangebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume bzw. die lt. Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

9. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04. Juli 2015 auf Seite 283 wurde das Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) durch Gesetz vom 23. Juni 2015 geändert. In den Fällen, in denen dringende Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt sind, ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes durch den Bezirk ohne vorherige Rechtsprüfung vorgesehen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan wurde zur Einleitung des Verfahrens und nach nochmaliger Prüfung der geänderten Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB festgestellt, dass dringende Gesamtinteressen Berlins nicht beeinträchtigt werden. Deshalb ist eine Rechtsprüfung für den Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan 10-54 kann nach Beschlussfassung durch das Bezirksamt und die BVV festgesetzt werden.

In seiner Sitzung am 11.08.2015 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss VO/0957/IV dem Bebauungsplan 10-54 vom 12. Februar 2013 sowie der Begründung vom Juli 2015 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 24.09.2015 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 2016/VII (045-BVV-VII) die Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-54 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf, beschlossen.

Anschließend erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1160/IV am 09.02.2016 die konstitutive Beschlussfassung nach § 6 Abs. 3 BauGB.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-54 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf vom 17.02.2016 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin 72. Jahrgang, Nr. 6, Seite 70 am 04.03.2016 verkündet worden und somit am 05.03.2016 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Im Bebauungsplangebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet ein für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen typischer Baum nach Pflanzliste zu pflanzen oder zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume bzw. die lt. Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste einzurechnen.

6. Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der beiliegenden Pflanzliste wird empfohlen.

Anlage

Pflanzliste

zum Bebauungsplan 10-54
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Pflanzliste: empfohlene Bäume für Stellplatzanlagen (18-20 cm Stammumfang)

Botanischer Name

Acer campestre
columna
exelsior
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Ulmus laevis
Ulmus minor

Deutscher Name

Feld-Ahorn Acer platanoides
Baumhasel Carpinus betulus
Gemeine Esche Fagus sylvatica
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Spitz-Ahorn Corylus
Hainbuche Fraxinus
Rot-Buche

Obstbäume

Botanischer Name

Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Deutscher Name

Walnuss
Apfel
Süßkirsche
Weichsel-, Sauer-Kirsche
Pflaume
Birne