

Der Entwurf des Bebauungsplans, aktueller Planungsstand

Maß der baulichen Nutzung

Für die Flächen des WA2 und die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Freizeit- und Schulsportanlage“ ist entsprechend der baulichen Umsetzung beabsichtigt, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf drei festzusetzen. Auf dem Bereich des WA2 ist abweichend von der offenen Bauweise die mögliche Baukörperlänge auf 30,0 m festzusetzen. Entsprechend der baulichen Umsetzung, gilt das Gebiet WA2 mit seiner abweichenden Bauweise als Übergangsbereich zu der südlich des Plangebiets gelegenen Ein- und Zweifamilienhaussiedlung in Kaulsdorf.

Auf den Flächen des WA1 ist eine höhere bauliche Dichte, entsprechend umliegender Wohnbebauungen durch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 angestrebt. Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse beträgt dabei fünf. Durch eine GRZ von 0,3 wird das Ausmaß der Versiegelung gering gehalten. Die Bauweise soll offen gestaltet werden und der umliegenden Siedlungsstruktur entsprechen.

Art der baulichen Nutzung

Für die Festsetzung vorgesehen sind öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Allgemeine Wohngebiete. Von jeglicher Bebauung freizuhalten sind die übergeordneten öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden des Geltungsbereichs ebenso wie die geplante Grünverbindung zwischen diesen beiden Flächen. Auf den Gemeinbedarfsflächen sollen die bestehenden Nutzungen und Gebäude gesichert werden. Das bereits bebaute Baufeld WA2

wird in seinem Bestand gesichert. Auf dem Gebiet WA1 sind vorwiegend Wohnnutzungen unter Ausschluss vom Einzelhandel vorgesehen.

Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung der Deckung des Wohnfolgebedarfs und der siedlungsorientierten Versorgung mit sozialer Infrastruktur werden, in Übereinstimmung mit dem Konzept für die soziale Infrastruktur des Bezirks Marzahn-Hellersdorf (SiKO), Flächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Freizeit- und Schulsportanlage“ sowie „Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzt. Dies entspricht der übergeordneten Darstellung gemäß FNP. Es wird hiermit auf die wachsende Bevölkerung innerhalb der Bezirksregion und der daraus in Zukunft resultierenden erhöhten Nachfrage reagiert.

Grünflächen

Geplant ist die Festsetzung einer Grünverbindung und die Festsetzung der bereits im Bestand vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Übergang zum Hellersdorfer Hauptgraben im Norden und zum Grünzug des Windschutzstreifens im Süden. Hier wird den Festsetzungen der Flächen gemäß FNP als übergeordnete Grünverbindung entsprochen. Die vom Hellersdorfer Hauptgraben weiterführende Grünfläche wird als naturnahe Grünfläche im Plangebiet gesichert.

Die planungsrechtliche Sicherung der Freihaltung von Flächen von Bebauung für eine Grünverbindung in Orientierung an der im FNP dargestellten Lage entlang der Straßen Auerbacher Ring und Klingenthaler Straße ist geplant.