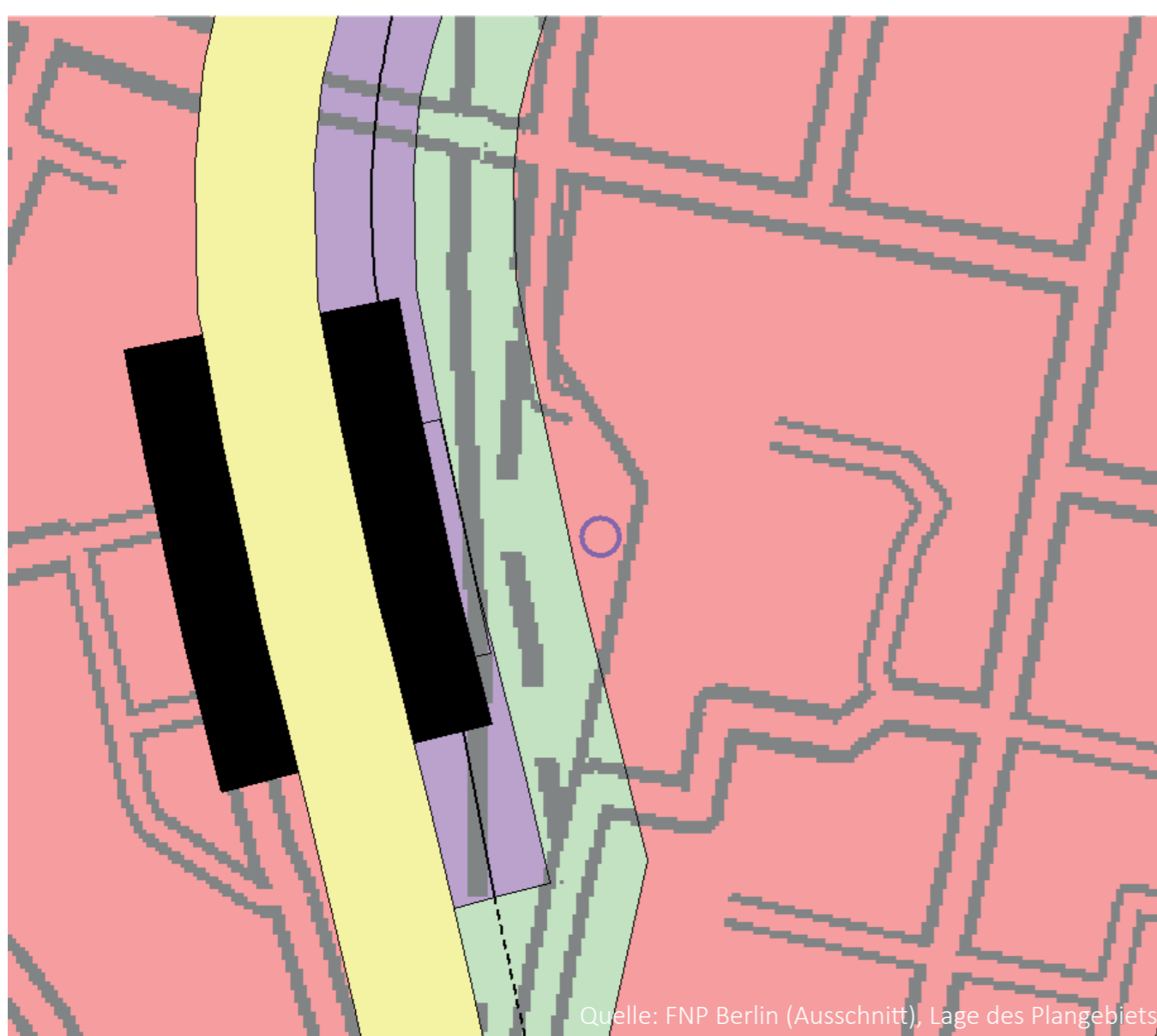


BEBAUUNGSPLANVERFAHREN 10-107
für die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11
und 12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Kaulsdorf



VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel, für den Geltungsbereich langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung von neuen Wohnräumen mit integrierter gewerblicher Nutzung sowie Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung des Vermarktungsinteresses zu sichern. Die betroffenen Grundstücke sind mit ihren baulichen Anlagen Teil des Versorgungsbereiches im Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit u.a. der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unter Beachtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches soll die Attraktivität und die Zentralität des Cecilienplatzes gestärkt werden.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der FNP Berlin stellt für den Geltungsbereich dar:

- Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5
- Übergeordneter Grünzug entlang der Bahnflächen
- Symbolische Darstellung einer Einzelhandelskonzentration zum Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord

Der Flächennutzungsplan Berlin ist wirksam in der Fassung der Neubeauftragung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3 März 2020 (ABl. S. 1683).

Der Entwicklungsrahmen dieser Darstellung als Wohngebiete (WA) ermöglicht auch weiterhin die Entwicklung und die Zulässigkeit von Dienst- und Einzelhandelseinrichtungen zur Stärkung des Ortsteilzentrums.

LEGENDE

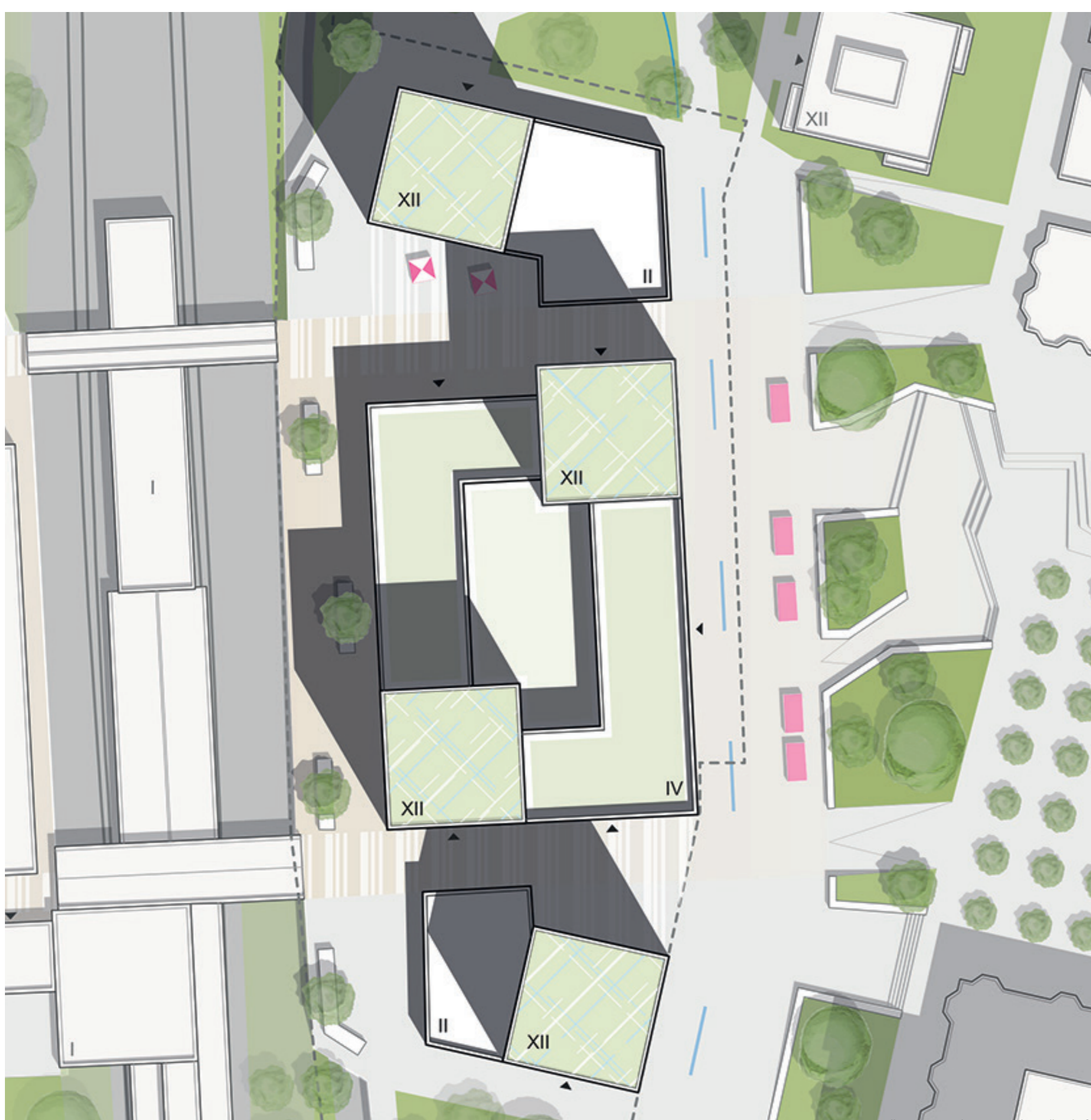
| Bauflächen | Freiflächen, Wasserflächen | Verkehr |
|---|---|---|
| ■ Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5) | ■ Grünfläche | ■ Übergeordnete Hauptverkehrsstraße |
| | | ■ Bahnfläche |

PLANUNGSZIELE

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 10-107 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung Nachverdichtungspotenziale für neue Wohnungen,
- Stärkung des Ortsteilzentrums durch Ausschöpfung des Potenzials an Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen,
- Sicherung von Wegeverbindungen und Anschluss an den übergeordneten Grünzug im Bereich der Bahnflächen,
- Städtebauliche und architektonische Gestaltung des Cecilienplatzes (Platzgestaltung),
- Grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen),
- Festsetzung der zulässigen Geschosshöhe mit Bezug auf die umliegende Umgebung, Sicherung der Flächen zur Unterbringung der benötigten Stellplätze für Tiefgaragen,
- Schaffung bzw. Wahrung der Schneise durch das Planungsgebiet für die Frischluftzirkulation.

VARIANTE A



VARIANTE B

