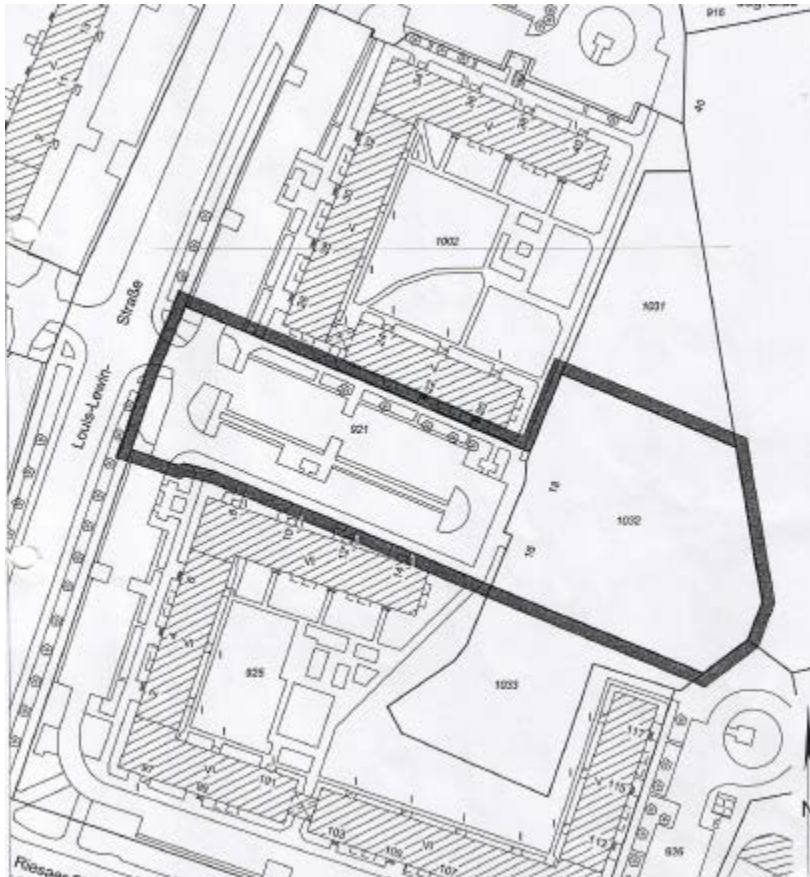


## Bebauungsplanverfahren 10-48

### "Kita-Standort Louis-Lewin-Straße"

für das Flurstück 1032 (Louis-Lewin-Straße 16/18) sowie das Flurstück 921  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.



Festsetzungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. PLANGEBIET.....	4
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i> .....	4
2.2. <i>Bestand</i> .....	4
<i>Eigentumsverhältnisse</i> .....	4
<i>Realnutzung</i> .....	4
2.3. <i>Funktion des Gebietes</i> .....	5
2.4. <i>Planerische Ausgangssituation</i> .....	5
<b>II. PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>6</b>
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	6
2. INTENTION DES PLANES .....	6
3. WESENTLICHER PLANINHALT .....	7
4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....	7
4.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	7
4.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	9
4.3. <i>Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise</i> .....	9
4.4. <i>Grünfestsetzungen</i> .....	9
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>11</b>
1. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	11
2. ARTENSCHUTZ .....	11
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN KLIMASCHUTZ.....	12
4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE REGENENTWÄSSERUNG .....	14
5. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT .....	14
<b>IV. VERFAHREN/ABWÄGUNG.....</b>	<b>14</b>
1. VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB .....	14
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT.....	15
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	15
4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 (1) BAUGB .....	15
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 (2) BAUGB... 17	17
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 (2) BAUGB.....	18
7. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 4A (3) BAUGB.....	22
8. ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄß § 6 ABS. 4 AGBAUGB .....	23
9. BEZIRKSAMTSBESCHLUSS ZUR FESTSETZUNG DER RECHTSVERORDNUNG.....	23
10. VERÖFFENTLICHUNG DER RECHTSVERORDNUNG .....	23
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>26</b>

## **I. Planungsgegenstand**

Die Großsiedlung Hellersdorf zeichnet sich durch ein stadtteil- und quartiersbezogenes Netz an sozialer Infrastruktur aus, welches im Hinblick auf die Bevölkerungsprognose 2030 eine wesentliche Wohnstandortqualität darstellt.

Diese Qualität gilt es zu sichern und nachhaltig zu qualifizieren. Aufgrund der Angebotsqualität der größtenteils über 25 Jahre alten Bausubstanz der Kindertagesstätten in der Großsiedlung ist es erforderlich, an ausgewählten Standorten durch Neubaumaßnahmen neue Qualitäten zu schaffen. Der Kita-Standort Louis-Lewin-Straße ist ein solcher Standort, welcher nach Abriss des alten und baufälligen Kitagebäudes erneut als Vorhaltestandort für eine Kindertagesstätte gesichert werden soll. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV durch die Nähe zur Straßenbahn, die netzadäquate Lage im Stadtteil und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes sind drei Kriterien, die ihn als Kita-Standort attraktiv machen.

### ***1. Veranlassung und Erforderlichkeit***

Gemäß § 1 Abs. 3 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 zu sichern. Dabei sind vorrangig landeseigene Flächenpotentiale zu nutzen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll, entsprechend den gesetzlichen Versorgungsansprüchen für Kitaplätze, eine wohngebietsnahe Versorgung langfristig gewährleistet werden.

Die bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung weist aus, dass der Kita-Standort Louis-Lewin-Straße 16/18 für die Bedarfsdeckung im Sozialraum und im angrenzenden Sozialraum 31 langfristig erforderlich ist. Die Kita-Standortnetzplanung berücksichtigt dabei prognostische und regionale Entwicklungen und Erfordernisse hinsichtlich der Ausgestaltung des Leistungsangebotes aus qualitativer und quantitativer Sicht.

Für die Fläche wurde die „Übertragung zur Bewirtschaftung“ an den Liegenschaftsfonds ausgelöst. Mit dem Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung 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 bei verbindlicher Planung (Bebauungsplan, FNP) anerkannt.

## **2. Plangebiet**

### 2.1. Beschreibung des Plangebietes

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

Bebauungsplan 10-48 für das Flurstück 1032 (Louis-Lewin-Straße 16/18) sowie das Flurstück 921 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.570 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Bestand

#### *Eigentumsverhältnisse*

Das landeseigene, ehemalige Kitagrundstück Louis-Lewin-Straße 16/18 wurde zur Bewirtschaftung an den Liegenschaftsfonds übertragen. Zwei nördlich und südlich befindliche Teilflächen der Liegenschaft mit einer Gesamtgröße von 3.326 m<sup>2</sup>, die unmittelbar den Wohnungsbestand der STADT UND LAND Wohnbauten GmbH (SUL) tangieren, wurden im Rahmen eines Grundstückstauschvertrages zwischen SUL und Land Berlin/Liegenschaftsfonds an die SUL übertragen. Das verbleibende Mittelstück (Flurstück 1032), der frühere Standort des inzwischen abgerissenen Kitagebäudes, hat eine Größe von 3.244 m<sup>2</sup>. Das Straßenflurstück 921 wurde an das Land Berlin/Tiefbauamt rückübertragen und steht damit als öffentliche Erschließungsfläche zur Verfügung.

#### *Realnutzung*

Die Fläche des ehemaligen Kitagrundstückes liegt derzeit brach. Nach dem Abriss entwickelte sich im Zuge der natürlichen Sukzession eine Ruderalvegetation mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs. Das Flurstück 921 dient als Wohngebietsstraße mit Stellplätzen der Erschließung der angrenzenden Wohnquartiere.

#### *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Louis-Lewin-Straße erschlossen. Diese ist gemäß STEP Verkehr 2011 eine örtliche Straßenverbindung der Stufe III.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie 195, die Straßenbahnlinien 18 und M6 sowie auch über die U-Bahnlinie 5 zwischen Hönow und Alexanderplatz (U-Bahnhof in einer Entfernung von ca. 800 m).

#### *Technische Erschließung*

Das Planungsgebiet ist mit Fernwärmeanlagen erschlossen. Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung. Im Zuge von Bautätigkeit sind die im Rahmen der Trägerbeteiligung gegebenen Hinweise und Richtlinien der Erschließungsträger (Berliner Wasserbetriebe, Vattenfall GmbH, WGI GmbH i. A: GASAG) zu berücksichtigen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### 2.3. Funktion des Gebietes

Der Planungsbereich ist Bestandteil des überwiegend durch Wohnen geprägten Großsiedlungsgebietes. Die angrenzende fünf- bis sechsgeschossige Wohnbebauung ist durch eine für das Gebiet typische geschlossene Bauweise geprägt. Innerhalb des Großsiedlungsgebietes Hellersdorf-Ost stellt das Grundstück Louis-Lewin-Straße 16/18 im Plangebiet hinsichtlich seiner Eigentumsverhältnisse, Größe und Erreichbarkeit eine Potentialfläche für die öffentliche Funktion einer Kindertagesstätte dar.

### 2.4. Planerische Ausgangssituation

- Die rechtlichen Grundlagen zur raumordnerischen Beurteilung der Planung ergeben sich aus
  - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629)
  - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Es gilt der Grundsatz des Vorrangs von Erneuerung und Verdichtung vorhandener Flächen vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden gemäß Schreiben der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 31.08.2007 angemessen berücksichtigt.

- Der Flächennutzungsplan von Berlin (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (Abl. S. 1449) stellt den westlichen Teil des Planbereiches als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) und den östlichen Teil als öffentliche Grünfläche dar. Im Bereich der Grünfläche können ausnahmsweise untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (vgl. Entwicklungsgrundsatz Nr. 6 des FNP).

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

- Landschaftsprogramm (LaPro) für Berlin  
Das Gebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. In Bezug auf den Biotop- und Artenschutz soll die durch die Struktur- und Nutzungsvielfalt geprägte biotische Vielfalt erhalten werden. Im Übergang zwischen Groß- und Kleinsiedlungsgebiet sollen Verbindungsbiotope für „sonstige Arten“ entwickelt werden.  
Entsprechend dem Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ soll die Aufenthaltsqualität von Grün- und Parkanlagen verbessert werden.  
Das Landschaftsbild soll durch die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente und Wohnumfeldverbesserung aufgewertet werden.  
Bezüglich des Teilplans „Naturhaushalt und Umweltschutz“ handelt es sich um ein Siedlungsgebiet auf ehemaligen Rieselfeldern. Als Maßnahmeschwerpunkte werden Kontrolle der Schadstoffbelastung und Überwachung des Grundwassers genannt. Das Plangebiet ist altlastenfrei.
- Die städtebauliche Rahmenplanung Großsiedlung Hellersdorf vom Dezember 1994 stellt den Kita-Standort Louis-Lewin-Straße 16/18 als langfristig zu erhaltenden Standort dar. Über die gemeinsame Nutzung der sozialen

Infrastruktur sollen Groß- und Kleinsiedlungsbereich funktionell zusammenwachsen, was besonders auf die Standorte in den Grenzbereichen zwischen Großsiedlung und Siedlungsgebiet zutrifft.

- Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept 2012 für die Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf weist den Standort als Vorhaltestandort für soziale Infrastruktur aus.

## **II. Planungsinhalt**

### ***1. Entwicklung der Planungsüberlegung***

Die Wohnqualität der Großsiedlung wird bedeutend durch die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen, die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und die Gestaltung des Wohnumfeldes bestimmt. Insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze kommt es hierbei auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an. Die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf, das erhalten werden soll. Damit wird die Planung gleichzeitig der Sozialraumorientierung gerecht.

Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne einer Wohnqualität setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. auch für Kindertagesstätten.

In diesem Sinne soll der Standort Louis-Lewin-Straße 16/18 erhalten werden. Die ursprüngliche Gesamtgröße des Kitagrundstückes von 6.570 m<sup>2</sup> wurde durch Abtrennung und Umnutzung der nördlich und südlich angrenzenden Flurstücke auf eine Größe von nunmehr 3.244 m<sup>2</sup> beschränkt.

### ***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 der städtebaulichen Rahmenplanung.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte sowie deren öffentliche Erschließung. Hiermit soll die langfristige Sicherung von Kita-Plätzen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleistet werden.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umzusetzen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Baugrenzen sowie Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind,
- Sicherung von Flächen mit Pflanzbindung,
- Straßenbegrenzungslinien zur Definierung des öffentlichen Straßenraumes.

### **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

##### *Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“*

Die ehemalige Kita Louis-Lewin-Straße 16 wurde aufgrund von Überkapazitäten im Stadtteil und ihrer schlechten Bausubstanz für die Schließung ausgewählt.

Bereits mit der vorgesehenen Schließung der Kita zum 01.08.2004 wurde durch das Jugendamt hier eine Vorhaltefläche angemeldet, um die entstehende Lücke im Kitanetz perspektivisch wieder nutzbar zu machen.

Die fußläufige Erreichbarkeit der sozialen Infrastruktureinrichtungen durch deren Zuordnung zu den Wohnquartieren war (und ist zum Teil noch) ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf, das es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Nach der Schließung mehrerer Kitas ist im Sozialraum 17 (Adele-Sandrock-Straße) nur noch die Kita Albert-Kuntz-Straße 41 am nördlichen Rand des Gebietes vorhanden, sowie eine kleine Einrichtung in einem Wohnhaus. Der Bedarf wird zum großen Teil in den Kitas Waldheimer Straße südlich der Riesaer Straße gedeckt.

Auch im Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept wird empfohlen, sukzessive wieder kleinere Kitas als Ersatz zu bauen, um ein dichtes Standortnetz zu behalten bzw. zu reaktivieren. Deshalb sollte ein zweiter Standort im Sozialraum 17 vorgehalten werden.

Im Stadtteil Hellersdorf-Ost waren am 31.12.2013 19.146 Einwohner/-innen, darunter 1.363 Kinder unter 6 Jahren, melderechtlich erfasst. Der Ermittlung der langfristigen Bedarfe wird eine durchschnittliche Altersstruktur und lineare Entwicklung zugrunde gelegt. Damit steht unter Berücksichtigung eines Zielversorgungsgrades von 75 % (entsprechend Kitaplan) und einer Jahrgangsstärke von 0,9 % entsprechend der Bevölkerungsprognose 2030 einem Bedarf von künftig 830 Plätzen ein Bestand von 836 Plätzen gegenüber. Damit wäre die Versorgung des Sozialraumes 17 zwar gewährleistet. Darüber hinaus muss aber berücksichtigt werden, dass die Großsiedlung hier auch Versorgungsfunktionen für den Sozialraum 31 (Mahlsdorf-Nord) im angrenzenden Siedlungsgebiet übernehmen muss, da auf Grund der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Grundstücke im Sozialraum 31 dort auch

langfristig keine ausreichende Einordnung von Kindertagesstätten möglich ist. Deshalb sind besonders die Kita-Standorte im Grenzbereich zwischen Großsiedlung und Siedlungsgebiet interessant. Bei der Auswahl der zu schließenden Kitas war die Nähe zum Siedlungsgebiet ein wichtiges Kriterium zur Standorterhaltung, jedoch, wie im Fall der Kita Louis-Lewin-Straße, nicht immer das ausschlaggebende.

Im gesamten Sozialraum 31 gibt es eine Kita mit 78 Plätzen. Hier sind zwar auch Vorhaltestandorte geplant, diese werden jedoch angesichts des aufgrund der anhaltenden Nachverdichtung stetigen Bevölkerungswachstums bei weitem nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen. Es ist somit dauerhaft mit der Notwendigkeit einer Versorgung auch außerhalb dieses Sozialraumes zu rechnen. In den benachbarten Sozialräumen Kaulsdorf Nord und Alt-Mahlsdorf können keine Kapazitäten herangezogen werden..

Durch die Reaktivierung des Standortes Louis-Lewin-Straße 16 könnten 100 Plätze geschaffen werden, die einen großen Teil des langfristig entstehenden Fehlbedarfs im Sozialraum 31 abdecken.

### Planung:

Kitabedarf und geplante Standorte im Stadtteil Hellersdorf-Ost und im angrenzenden Sozialraum 31 (Mahlsdorf-Nord)

	Hellersd.-Ost (SR 17, 18, 19)	Mahlsdorf- Nord (SR 31)	B-Plan	Geltungs- bereich	Summe
Einwohner 2030	20.500	10.400			
Kinder unter 6 Jahre	1107	564			
Zielversor- gungsgrad	75%	79%			
Erforderliche Plätze	830	446			1276
Vorhandene Plätze	836	78			914
Plätze an Vorhalte- standorten	100		10-48	Louis-Lewin- Straße	100
		100	10-32	Dahlwitzer Straße	100
		100	XXIII-15b-1	Stralsunder Straße	100
Fehlbedarf (langfristig)					62

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Plätze verbleibt langfristig ein Fehlbedarf von 62 Kitaplätzen.



## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzung im Bebauungsplan ist die Sicherung des Einfügens möglicher Baukörper in die städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der geplanten Funktion. Dementsprechend wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) und
- Geschossigkeit.

Die GRZ-Festsetzung von 0,3 ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung sowie die Gewährleistung der hier beabsichtigten Nutzung und des damit erforderlichen Nutzungsmaßes.

Unter Berücksichtigung der Sicherung der Funktion der vorhandenen Bebauung wird für den Planungsbereich eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Weitere Festsetzungen sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung nicht notwendig.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen definiert, um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Das Baufenster ermöglicht die Einordnung eines Solitärbaukörpers für Gemeinbedarf in Nachbarschaft zur vorhandenen geschlossenen Wohnbebauung entsprechend der für die Großsiedlung typischen städtebaulichen Struktur und ermöglicht die Umsetzung des festgesetzten Nutzungsmaßes. Auf die Festsetzung der Bauweise wird daher verzichtet.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden, um ausreichend Spielraum für die Bebauung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu ermöglichen.

Die Verortung der Baugrenzen berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zur östlich angrenzenden Grünfläche, die einen wichtigen Rückzugsraum für im Gebiet lebende geschützte Vogel- und Insektenarten darstellt. Durch die Sicherung artgerechter Gehölzflächen im Bebauungsplan kann die Größe der zusammenhängenden Lebensräume erweitert werden. Dies steht in Übereinstimmung mit dem LaPro, welches das Ziel formuliert, Verbindungsbiotope zu schaffen.

## 4.4 Grünfestsetzungen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 100 Sträucher und 3 Bäume auf eine Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass der Eindruck

eines mehrschichtigen Gehölzbestandes entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Plangebiet und die östlich angrenzende Brachfläche sind derzeit potentielle Lebensräume für geschützte Vogel- und Insektenarten (vgl. Punkt III.2). Durch die Festsetzung der 5 m breiten Pflanzbindung entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur angrenzenden Brachfläche sollen zusammenhängende Lebensräume erhalten und durch artgerechte Bepflanzung aufgewertet werden. Damit wird gleichzeitig entsprechend der Zielstellung des FNP die Erlebbarkeit und ökologische Wirksamkeit des angrenzenden öffentlichen Grünzuges unterstützt. Die festgesetzte Breite der Pflanzbindung ist ökologisch wirksam, ohne jedoch die Funktionalität der Kitafreifläche einzuschränken. Der Charakter des mehrschichtigen Gehölzbestandes ergibt sich aus der Zusammenstellung der aufgrund ihrer natürlichen Wuchshöhe geeigneten Gehölze aus der empfohlenen Pflanzliste. Da es sich um eine Infrastrukturfläche handelt, wird die Freiflächenplanung durch einen Fachplaner vorgenommen, um die beabsichtigte Qualität der Freiflächen zu gewährleisten.

#### 4.5 Straßenverkehrsflächen

Die von der Louis-Lewin-Straße abzweigende vorhandene Stichstraße sichert die ausreichende öffentliche Erschließung des Kita-Grundstückes und der westlich angrenzenden Wohnquartiere.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 1).

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens**

#### **1. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-48 befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem derzeit bereits Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig sind.

Der Baukörper der zukünftigen Kita fügt sich in den Rahmen der baulichen Struktur der Großsiedlung ein. Das Netz eingestreuter solitärer Baukörper der sozialen Infrastruktur prägt seit jeher den Charakter der Großsiedlung.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet, die nicht über das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB hinausgeht.

Damit findet kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG statt, der auszugleichen wäre, und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-48 erforderlich.

Der Bebauungsplan bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bieten.

#### **2. Artenschutz**

Die Fragen des besonderen Artenschutzes sind jedoch im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen. Das Umwelt- und Naturschutzamt hat hierzu eine fachliche Einschätzung abgegeben. Danach wird kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich geschützter Arten für den Geltungsbereich gesehen.

Die Fläche wird hinsichtlich ihrer Vegetationsausstattung dem Biotoptyp 032xx2 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10 ... 30 %) zugeordnet. (Siehe Biotopkartierung Berlin – Beschreibung der Biotoptypen; SenStadt, Juni 2005).

Es handelt sich hier insbesondere um einen nährstoffreichen, frischen und nitrophilen Brachebiotop. Diese Biotoptypen weisen meist artenreiche Faunenbestände auf, allerdings treten hier aufgrund dynamischer Sukzessionsprozesse permanente oder phasenweise Verschiebungen des Artenspektrums auf. In bestimmten Übergangsstadien der Sukzession können auf Brachen zeitweise sogar außergewöhnlich artenreiche Faunenbestände auftreten. Die Präsenz vieler Tierarten hängt dabei wesentlich von bestimmten Strukturfaktoren

wie z.B. Vegetationsdeckung, Belichtung des Bodens, Milieufeuchte, dem Vorhandensein oder Anteilen verschiedener Klein- oder Sonderstrukturen oder einfach nur dem Vorkommen oder Fehlen bestimmter Futterpflanzen, weniger jedoch vom Vorkommen bestimmter Pflanzengesellschaften ab. Ruderalen Brachebiotopen können daher nur wenige Tier-Leitarten zugeordnet werden.

Bezüglich der europarechtlich geschützten Vogelarten haben u.a. der Fasan (*Phasianus colchicus*) als Bodenbrüter und die Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) als Baum- und Buschbrüter in den hochstaudenreichen nitrophilen Brachen ihre Brutstätten. Beide gehören zu den besonders geschützten Arten. Weitere typische Vertreter dieses Lebensraumes sind der Neuntöter (*Lanius collurio*) und das Braunkehlchen (*Saxiola rubetra*). Nachweise über das Vorkommen dieser Arten liegen jedoch nicht vor.

Die genannten Vogelarten besitzen keinen dauerhaften Lebensstättenchutz und könnten auf angrenzende Flächen ausweichen. Die Habitatstrukturen in der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, einer ca. 12.400 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Abrissfläche, sind durch offene als auch durch lockere bis dichte Gehölzstrukturen geprägt. Es ist vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Als im Gebiet nachgewiesene geschützte Tierart wird die Zwergfledermaus genannt. Breitflügel-Fledermaus und Braunes Langohr werden ebenso vermutet. Ihnen dient das Plangebiet als Nahrungshabitat, während die Quartiere dieser Arten sich in den angrenzenden Plattenbaugebieten befinden. Die Abnahme der Nahrungsressourcen durch die geplante Kita ist, auch unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Offenflächen, marginal und führt voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Gleiches gilt für die im Gebiet vermuteten Schmetterlingsarten Tagpfauenauge und Admiral.

Grundsätzlich besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage am Rande der Großsiedlung Hellersdorf zwischen Infrastruktureinrichtungen (Tankstelle) und stark befahrenen Straßen und der auf ihnen zum Teil stattfindenden Erholungsnutzung (auch Hundenauslauf) für die aufgeführten Arten nur eine eingeschränkte Eignung als Bruthabitat.

Fazit: Die durch die Planung verursachte Beeinträchtigung des vorhandenen bzw. vermuteten geschützten Artenspektrums wird als geringfügig eingeschätzt. Ausreichende Ausweichlebensräume bieten die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Vegetationsflächen. Durch die Festsetzung einer Fläche mit artgerechter Pflanzbindung im Übergangsbereich zwischen Kitagrundstück und angrenzender Brachfläche soll die Fläche der zusammenhängenden Lebensräume erweitert und die Habitatfunktion verbessert werden.

Die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zum Natur- und Artenschutz gelten unbenommen.

### **3. Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Die Festsetzung zur Freihaltung von nichtüberbaubaren Grundstücksflächen stärkt die klimatische Wirksamkeit der Grundstücksfläche in ihrer ökologischen Funktion im Sinne des Landschaftsprogrammes. Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Flächen unterstützen die Funktionsfähigkeit des Boden-Wasser-Luftkreislaufs im Plangebiet. Der Solitärbaukörper der geplanten Kita entfaltet im Gegensatz zur angrenzenden fünf- bis sechsgeschossigen, geschlossenen Wohnbebauung keine Barrierewirkung für den Klimakreislauf. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

41

#### **4. Auswirkungen auf die Regenentwässerung**

In Übereinstimmung mit § 36a des Berliner Wassergesetzes geht der Bebauungsplan davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist, soweit es sich nicht um schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. Der vorhandene Boden, der sich aus Feinsand, Mittelsand und mittel lehmigem Sand (Umweltatlas Berlin) zusammensetzt, lässt unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen prinzipiell eine Versickerung zu. Der Bebauungsplan sichert eine geringe bauliche Nutzung, so dass die Vorgaben aus § 36a BWG eingehalten werden können. Unabhängig davon bestehen grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unterschiedliche technische Möglichkeiten, das anfallende Regenwasser zeitverzögert dem Wasserhaushalt über den Boden oder über den Anschluss an die Regenwasserkanäle zur Verfügung zu stellen. Für entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen gibt es kein Erfordernis.

#### **5. Auswirkungen auf den Haushalt**

Planungsschäden nach § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten.

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.

### **IV. Verfahren/Abwägung**

#### **1. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Dieses wird u.a. angewendet, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-48 wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändern. Es handelt sich um die Reaktivierung einer Baubranche. Der Baukörper der zukünftigen Kita fügt sich in den Rahmen der baulichen Struktur der Großsiedlung ein. Der Bebauungsplan bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bieten.

Das Bebauungsplanverfahren 10-48 „Kitastandort Louis-Lewin-Straße“ wird deshalb, auch nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. II C, nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Es wird von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Ab dem 20. September 2013 wird das Bebauungsplanverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748, durchgeführt.

## **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IB, ist mit Schreiben vom 24.08.2007 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 24.09.2007 wurde mitgeteilt, dass die Louis-Lewin-Straße als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsstufe III klassifiziert ist und zum übergeordneten Straßennetz Berlins gehört. Die Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt mit Schreiben vom 31.08.2007 die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet unterliegt dem Ziel 1.0.1 LEP eV, wonach Erneuerung und Verdichtung von Flächen Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und brachgefallene Bauflächen schnellstmöglich zu beplanen sind.

Das Landesdenkmalamt teilt in seinem Schreiben vom 30.08.2007 mit, dass im Planbereich denkmalpflegerische Belange nicht berührt sind.

## **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf erfolgte am 11.03.2008 unter der Vorlage-Nr. 0369/III. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 46 vom 10.10.2008, S. 2334, ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei erfolgte der Hinweis, dass das Verfahren gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-48 wird sich der aus der vorhandenen Eigenart der Umgebung nach § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändern. Der Baukörper der zukünftigen Kita fügt sich in den Rahmen der baulichen Struktur der Großsiedlung ein.

## **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 26.10. bis 11.11.2011. Obwohl dieser Verfahrensschritt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht

erforderlich ist, wurde er im Sinne der Transparenz der Planung und frühzeitigen Information durchgeführt.

Es ging die Stellungnahme eines Bürgers ein. Die angebotene Einsichtnahme über das Internet wurde mit 33 Zugriffen genutzt.

In der Stellungnahme wird die planerische Aussage, dass die im Plangebiet potentiell betroffenen Brutvogelarten auf angrenzende Flächen ausweichen könnten, dahingehend relativiert, dass alle optionalen Lebensräume besiedelt sind und keine Aufnahmekapazität für „Umsiedler“ mehr aufweisen. Die Folge ist der weitere Rückgang der Bestände geschützter Arten. Da zwar kein rechtlicher, aber dennoch ein faktisch erheblicher Eingriff verursacht werde, sollte dieser durch die Entsiegelung einer im gleichen Maße versiegelten Fläche ausgeglichen werden. Ist dieser Ausgleich nicht möglich, so sollte geprüft werden, ob für die Errichtung der Kita nicht bestehende (ehemalige) Kitaflächen nachgenutzt werden können.

Der Anregung wird bereits dadurch gefolgt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Kitastandort handelt, der aufgrund der gestiegenen Bedarfswerte wieder in die Planung aufgenommen wird. Insofern erfolgt keine Erweiterung von Bauflächen, sondern die Reaktivierung einer Baubrache. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf wurde folgendes dargelegt: Der Baukörper der zukünftigen Kita fügt sich in den Rahmen der baulichen Struktur der Großsiedlung ein und überschreitet nicht das bereits zulässige Nutzungsmaß nach § 34 BauGB. Damit findet kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der durch die Sicherung der Kitafläche verursachte artenschutzrechtliche Eingriff ist marginal. Die Fläche wird nicht vollständig versiegelt und es können sich wieder neue Arten ansiedeln. Ein Druck, der durch den Verlust von Brutrevieren auf die angrenzenden Flächen entsteht, ist nicht zu erkennen.

Die vermuteten Arten hatten ursprünglich ihre Verbreitung vorwiegend auf der großen angrenzenden Brache, die auch jetzt noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Nach Abbruch der alten Kita, unter Belassung des Zaunes, entwickelten sich relativ schnell ähnliche Strukturen wie auf der "alten Brache".

Die im Gebiet vermuteten Brutvogelarten besitzen keinen dauerhaften Lebensstättenschutz, da sie ihr Nest in jeder Brutsaison neu anlegen und keine strenge Bindung an den Brutstandort haben. Sie können auf die angrenzende Brachfläche sowie das Brandenburger Umland ausweichen. Für die lokalen Populationen wird daher ein guter Erhaltungszustand angenommen. Die Habitatqualität ist aufgrund der Größe der angrenzenden Offenflächen als gut anzusehen.

Das Plangebiet ist eine landeseigene Fläche. Selbstbindungen für landeseigene Flächen sollen im Bebauungsplan weitgehend vermieden werden. Dennoch wurde im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit dem Fachamt die Aufnahme von Pflanzlisten mit artgerechter Pflanzenauswahl in den Bebauungsplan geprüft, um die Sicherung der Lebensräume der betroffenen Vogelarten zu unterstützen. Ebenso wurde durch die entsprechende Verortung des Baufensters die Größe der zusammenhängenden und zu erhaltenden Brachflächen beeinflusst.

Grundsätzlich ist der Wiederbebauung einer temporären Brache in Randlage zur Großsiedlung einer Neuversiegelung auf "grüner Wiese" der Vorrang zu geben und die Einschränkung von Revieren in diesem Bereich im Vergleich zur Umgebung als marginal einzuschätzen.



Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte keine Änderung der Planungsziele.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 3.01.2012 (Vorlage-Nr. 0059/IV).

### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes 10-48 „Kita Louis-Lewin-Straße“ (Stand 19. Januar 2012) war Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, von denen sich 16 schriftlich äußerten. In den Stellungnahmen wurde der Planung ausnahmslos zugestimmt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D (Wasserbehörde), gab zudem den Hinweis, dass anfallende Niederschlagswässer gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) auf den jeweiligen Grundstücken nach Möglichkeit versickert werden sollen, wenn andere Umstände dem nicht entgegen stehen. Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In Übereinstimmung mit § 36a BWG geht der Bebauungsplan prinzipiell davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern ist, soweit es sich nicht um schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt. Der Bebauungsplan sichert eine geringe bauliche Nutzung, so dass, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse, die Vorgaben aus § 36a BWG eingehalten werden können. Grundsätzlich bestehen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben unterschiedliche technische Möglichkeiten, das anfallende Regenwasser zeitverzögert dem Wasserhaushalt über den Boden oder über den Anschluss an die Regenwasserkanäle zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan macht deshalb hierzu keine weiteren Vorgaben, um den Eingriff in das private Eigentum zu minimieren.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Begründungstext übernommen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg weist darauf hin, dass sich die rechtlichen Grundlagen zur raumordnerischen Beurteilung der Planung geändert haben. Sie ergeben sich nunmehr aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182).

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung -Vorrang der Erneuerung und Verdichtung von Flächen gegenüber der Ausweisung neuer Siedlungsflächen- wurden angemessen berücksichtigt. Die Begründung ist entsprechend den jetzt geltenden Vorgaben zu überarbeiten. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Darüber hinaus gaben folgende Träger öffentlicher Belange Anregungen zur vorliegenden Planung:

Berliner Wasserbetriebe,  
Vattenfall GmbH,  
WGI GmbH (i. A: GASAG).

Es handelt sich dabei um Hinweise und Richtlinien der Betreiber zum Schutz der Anlagen, z.B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen und Bebauungen, die jedoch nicht bebauungsplanrelevant sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Begründungstext übernommen.

Im Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung war keine Änderung der Planung erforderlich. Der Begründungstext wurde ergänzt.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit BA-Vorlage Nr. 0170/IV am 05.06.2012.

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Der redaktionell überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes 10-48 vom 2. September 2013 und die Begründung bildeten die Grundlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.

Diese erfolgte in der Zeit vom 23. September bis einschließlich 25. Oktober 2013.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 41 vom 13.09.2013, Seite 1940, sowie durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 13.09.2013. Mit Schreiben vom 18.09.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet informiert.

Es wurden drei Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der Vattenfall Europe Wärme AG wurde Übereinstimmung mit der Planung geäußert.

Die Berliner Wasserbetriebe teilten mit, dass im Geltungsbereich zwei Regenwasserkanäle verlaufen. Der Regenkanal Nr. 1 wird derzeit privatrechtlich gesichert. Er liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und hat keine Auswirkungen auf die Planung. Regenkanal Nr. 2 wird stillgelegt, da er nicht mehr benötigt wird. Somit hat auch er keine Auswirkungen auf die Planung.

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz -BLN-** äußerte umfangreiche Bedenken zur vorliegenden Planung. Die Bedenken sowie der Umgang mit den geäußerten Belangen werden im Folgenden dargelegt:

1. Das Vorhaben wird als erheblicher faktischer Eingriff bezeichnet, da eine unbebaute Brache, die sich in die angrenzende Grünfläche einfügt, überbaut und versiegelt wird. Ein Alternativstandort sollte geprüft werden.

Der Anregung wurde bereits gefolgt: Mit der Planung erfolgt keine Erweiterung von Bauflächen, sondern eine Reaktivierung einer Baubrache. Es entspricht den Zielen der Raumordnung sowie den Grundsätzen für die Bauleitplanung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB), entgegen der Neuausweisung von Bauflächen vorhandene Brachen wieder nutzbar zu machen. Der aus der vorhandenen Umgebung gemäß § 34 BauGB abgeleitete Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht verändert. Der bauliche Zusammenhang mit der angrenzenden Großsiedlung bleibt bestehen. Insofern liegen die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor, wonach eine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht hier nicht indiziert wird. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 gewährleistet eine geringfügige Versiegelung des Grundstückes und Erhaltung großzügiger Freiflächen. Bestehende Lebensräume ansässiger Arten bleiben damit weitgehend erhalten.

2. Es erfolgt ein Hinweis auf das Vorkommen der Zwergfledermaus und ggf. weiterer Fledermausarten, der durch entsprechende Sachverständige zu prüfen ist.

Der Anregung wurde bereits gefolgt: Laut Stellungnahme des zuständigen Fachamtes sind im Plangebiet keine Lebensstätten von Fledermäusen vorhanden, da entsprechende Strukturen (Höhlen, Spalten) vollständig fehlen. Das Plangebiet in seiner Gesamtheit ist Teil eines Überflugs- und Nahrungshabitats und wird als solches nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Zur Angabe im Begründungstext, dass keine Vogelarten der Brachlandschaften im Plangebiet vorkommen, fehlt eine Quellenangabe, so dass hier von einer reinen Vermutung auszugehen ist. Es ist eine fachgerechte Untersuchung notwendig. Reale Ausweichmöglichkeiten für vorhandene Vogel- und Schmetterlingspopulationen sind zu prüfen. Als Alternativstandort sollte ein Standort im Sozialraum 31, dem zu versorgenden Einzugsbereich, gewählt werden.

Teilweise Berücksichtigung: Die erbetene Quellenangabe sind die fachlichen Stellungnahmen des Natur- und Umweltamtes vom 15.11.2010 und vom 8.12.2011. Für die streng geschützten Vogelarten der Brachlandschaften, wie Haubenlerche, Steinschmätzer oder Brachpieper, gibt es nach Prüfung der zuständigen Fachabteilung im Gebiet keine geeigneten Strukturen. Für die sonstigen, ebenfalls geschützten Vogelarten (Ubiquisten) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Populationen zu erwarten, da weitere Habitatstrukturen im angrenzenden Siedlungsgebiet vorhanden sind.

Ein Alternativstandort auf einer landeseigenen Fläche ist für die erforderliche Kita im Sozialraum 31 nicht vorhanden. Landeseigenen Flächen ist jedoch bei der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen der Vorrang zu geben. Aufgrund der Grenzlage zum Sozialraum 31 und der hervorragenden verkehrsmäßigen Erreichbarkeit der Kita wurde dem Standort Louis-Lewin-Straße in der Abwägung der Vorrang eingeräumt. Zudem gibt es zu der hier geplanten Reaktivierung einer Baubrache keine eingriffärmere Planungsalternative.

4. Die Lage des Plangebietes im Vorranggebiet Klimaschutz des Landschaftsprogrammes spricht ebenfalls gegen den gewählten Standort. Mit der

Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes wird den Erfordernissen des Erhalts klimatischer Freiräume, der Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und der Vermeidung von Versiegelung entgegengewirkt.

Der Anregung konnte nicht gefolgt werden: Das geplante Kitagebäude beeinträchtigt das Klima und den Luftaustausch nicht erheblich. Mit der Grundflächenzahl von 0,3 sowie maximal drei Vollgeschossen wird eine kleinteilige Bebauung vorbereitet, die sich am Rande der Großsiedlung in die vorhandene Bebauung einfügt und den Luftaustausch gegenüber den fünfgeschossigen Wohngebäuden nicht mindert. Die überbaubare Fläche ist so angeordnet, dass der angrenzende Grünzug nicht beeinträchtigt wird. Mit der Festsetzung einer Pflanzbindung im Randbereich des Kitagrundstückes wird darüber hinaus das Mikroklima günstig beeinflusst.

Grundsätzlich soll in Übereinstimmung mit dem LEP B-B gerade durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen vermieden und damit der Erhalt von klimatisch wirksamen Freiräumen gewährleistet werden.

5. Bei Beibehaltung des Standortes sollte als Ausgleich für die erfolgte Versiegelung, Dachbegrünung sowie Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile festgesetzt werden. Die Pflanzliste ist verbindlich festzusetzen. Damit wird den Erfordernissen des LaPro zum Erhalt und Wiederherstellung der Dorf-Feldflurzusammenhänge entsprochen. Als öffentliche Einrichtung hat ein Kitastandort zudem Vorbildfunktion bei der Umsetzung der Senatsvorgaben zur Verwendung einheimischer gebietseigener Arten.

Teilweise Berücksichtigung: Die Planung zur Reaktivierung eines ehemaligen Kitastandortes geht nicht über das bisher nach 34 BauGB zulässige Eingriffsmaß hinaus. Demnach ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG kein Ausgleich im Sinne § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich (vgl. Punkt 1). Dennoch wurde im Sinne der Entwicklung prägender Grünstrukturen zur östlich angrenzenden Brachfläche eine Pflanzbindung festgesetzt, um zusätzlich für ansässige Arten einen Übergangsbereich in die freie Landschaft zu schaffen. Damit wird der Schaffung von „Verbindungsbiotopen für sonstige Arten“ gemäß LaPro entsprochen. Die dafür empfohlene Pflanzliste enthält ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten. Die Pflanzliste als Empfehlung ist ausreichend, um das damit verfolgte Ziel zu erreichen.

Dorf-Feldflurzusammenhänge sind seit Errichtung der Großsiedlung in den 1980er Jahren im Bereich des Plangebietes nicht mehr vorhanden. Eine Wiederherstellung ist im Zusammenhang mit den bestehenden Strukturen der Großsiedlung auch nicht sinnvoll.

Für die Festsetzung einer Dachbegrünung gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Im Sinne eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist diese ebenfalls nicht erforderlich, da der Plan nicht über das bisher zulässige Maß der Bebauung hinausgeht. Die Möglichkeit einer Dachbegrünung wird jedoch durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt; sie besteht gleichwohl ohne Festsetzung.

6. Auf dem Gelände befinden sich einige nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Baugrenzen sollten zur Erhaltung dieser Bäume angepasst werden. Ebenso sollte die Erhaltung des vorhandenen Randbewuchses festgesetzt werden. Damit kann den Erfordernissen der Einbettung des Plangebietes in den

Grenzbereich zwischen kulturlandschaftlich geprägtem Raum mit vorhandenen bzw. geplanten Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Landschaftsbestandteilen und dem städtischen Übergangsbereich entsprochen werden.

Teilweise Berücksichtigung: Der geschützte Baumbestand unterliegt der Berliner Baumschutzverordnung. Diese wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des konkreten Bauvorhabens angewendet. Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebietes oder geschützten Landschaftsbestandteils. Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop- oder sonstigen Vegetationsstrukturen, die eine Erhaltungsbindung im Bebauungsplan rechtfertigen würden. Dennoch wird eine Pflanzbindung zu den angrenzenden Freiflächen hin festgesetzt. Weitere Einschränkungen der Freifläche sind nicht im Sinne der Funktionalität einer Kindertagesstätte.

7. Um für eine ausreichende Regenwasserversickerung zu sorgen, ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Nebenanlagen notwendig.

Berücksichtigung bereits erfolgt: Eine ausreichende Regenwasserversickerung kann durch die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht, dass, auch in Abhängigkeit von den vorhandenen Bodenverhältnissen, ein ausreichender Freiflächenanteil zur Regenwasserversickerung zur Verfügung steht.

Das **Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf** gab im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit folgenden Hinweis: Es besteht die Möglichkeit, die Straßenbegrenzungslinie am östlichen Ende der Erschließungsstraße an der Gehweghinterkante zu Gunsten des Kita-Grundstückes zu begradigen.

Berücksichtigung: Trotz des fortgeschrittenen Standes des Bebauungsplanverfahrens wird dieser Hinweis berücksichtigt, da eine Begradigung des Kita-Grundstückes die Funktionalität verbessert und der Verzicht auf öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich keine Auswirkungen hat.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit war der Bebauungsplan durch ein Deckblatt zu ändern. Es erfolgte eine Begradigung der östlichen Straßenbegrenzungslinie. Da mit der zwar marginalen Anpassung in einem Teilbereich eine Änderung der Nutzungsart von Straßenverkehrsfläche in Gemeinbedarfsfläche erfolgte, waren Grundzüge der Planung betroffen. Es war eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Im Zuge der Änderung wurden außerdem die fehlenden Straßenbegrenzungslinien ergänzt.

Der Beschluss des Bezirksamtes zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB erfolgte am 25.02.2014 (Vorlage-Nr. 0660/IV).

## **7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes 10-48 vom 2. September 2013 mit Deckblatt vom 3. März 2014 und die Begründung bildeten die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 BauGB.

Diese erfolgte in der Zeit vom 24. März bis einschließlich 28. April 2014.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.03.2014, Seite 533, sowie durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 14.03.2014. Mit Schreiben vom 20.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Es wurden vier Stellungnahmen folgender Träger abgegeben:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. XC 2
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C
- Bundesnetzagentur
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin

Es wurden keine Einwände zur Planung geäußert.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C, gab den Hinweis, dass gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Geräuscheinwirkungen, die von Kindertagesstätten hervorgerufen werden, in der Regel keine schädlichen Umweltauswirkungen sind. Dies trifft jedoch nicht auf durch technische Einrichtungen oder Spielgeräte erzeugte Geräusche zu. Weiter wird empfohlen, bei der Gestaltung der Kita die durch die geometrischen Verhältnisse gegebene geringere Sensibilität der Umgebung im Nordosten des Grundstückes zu berücksichtigen. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wurde ergänzt. Mit Abschluss dieses Verfahrensschrittes wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Änderung des Bebauungsplanes nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 7.10.2014 unter der Vorlage-Nr. 0835/IV.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan vom 2. September 2013 mit Deckblatt vom 3. März 2014 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB am 18.12.2014 unter der Drucksachen-Nr. 036-BVV-VII beschlossen und über die Rechtsverordnung gemäß § 12 BezVwG entschieden.

## **8. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB**

Der Bebauungsplan ist im Wege des Anzeigeverfahrens der zuständigen Senatsverwaltung vorgelegt worden, die sich mit Schreiben vom 20.03.2015 fristgerecht äußerte. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens ist der Bebauungsplan nicht zu beanstanden und kann gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden.

Im Rahmen der Rechtskontrolle wurden mehrere Hinweise gegeben, die lediglich redaktionelle Änderungen erfordern und nicht zu einer erneuten Beteiligung der BVV führen. Diese Hinweise wurden wie folgt umgesetzt:

1. Im Entwurf der Rechtsverordnung und in der Begründung wurde die letzte Änderung des Baugesetzbuches aktualisiert.
2. Der Begründungstext wurde unter Punkt IV, Verfahren/Abwägung, dahingehend ergänzt, dass von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht wurde.
3. Unter Punkt IV.1 „Vereinfachtes Verfahren“ der Begründung wurden ein irreführender Satz gestrichen sowie ein Satz zur Reaktivierung der Baubranche ergänzt.
4. Die Zitierung des Flächennutzungsplanes wurde aktualisiert.
5. Die Unterschrift des Amtsleiters (bisher nur auf dem Deckblatt) wurde auf dem Originalplan nachgeholt.

Die redaktionellen Hinweise der Senatsverwaltung wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit in die Rechtsverordnung eingearbeitet.

## **9. Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung**

Das Bezirksamt beschloss die Rechtsverordnung am 2.06.2015 (Vorlage-Nr.1005/IV).

## **10. Veröffentlichung der Rechtsverordnung**

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 16, Seite 299.





## V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

# Anhang

## Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 100 Sträucher und 3 Bäume auf eine Weise zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, dass der Eindruck eines mehrschichtigen Gehölzbestandes entsteht. Die Verwendung von Gehölzen der beigefügten Pflanzlisten wird empfohlen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Pflanzenliste

### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle, Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke, Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche, Gem. Esche
Pinus sylvestris	Gem. Kiefer, Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe, Aspe
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

### sowie Hochstämme aller Obstsorten, wie

Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichel-, Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, Roter Hornstrauch
Corylus avellana	Hasel, Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Paffenhütchen, Gem. Spindelbaum
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Scharze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Salix cineria  
Salix triandra  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Grau-Weide  
Mandel-Weide  
Korb-Weide  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball