



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	5
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
2.7 Altlasten.....	6
2.8 Denkmalschutz.....	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan.....	7
3.3 Landschaftsprogramm .....	7
3.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima.....	8
3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen.....	8
3.6. Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2002 (IEHK) und Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2011/12 (INSEK) .....	9
3.7 Das aktuelle Monitoring Soziale Stadtentwicklung von 2019.....	9
3.8 Das aktuelle Bezirkliche Infrastrukturkonzept 2020-30.....	10
3.9 Die aktuelle Kita-Standortnetzplanung ist der Kita-Entwicklungsplan von 2020.....	10
3.10 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30.....	11
3.11 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	11
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	11
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT .....	13
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	14
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	14
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
3.4 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
3.5 Öffentliches Straßenland.....	19
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	19
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	20
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND INFRASTRUKTUR .....	22
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	23
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>23</b>
1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB (JE NACH PRÜFUNGSZEITPUNKT EINFÜGEN).....	23
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT FÜR DAS GRUNDSTÜCK MARCHWITZASTRAßE 47/49 .....	24
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DAS GRUNDSTÜCK MARCHWITZASTRAßE 47/49.....	24
4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB ZU O.G. GRST.....	24
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB ZU O.G. GRST. ....	26
DAS ABWÄGUNGSERGEBNIS WURDE MIT BESCHLUSS 0044/V VOM 21.02.2017 VOM BEZIRKSAMT BESCHLOSSEN UND AM 27.02.2017 MIT DRS NR. 0174/VIII VON DER BVV ZUR KENNTNIS GENOMMEN.....	26
6. GELTUNGSBEREICHSERWEITERUNG .....	26
7. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4A.3 BAUGB UND DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	27
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>27</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>27</b>
PFLANZLISTEN .....	27

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan soll die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke erfolgen. Die Großsiedlung Marzahn zeichnet sich durch ein stadtteil- und quartiersbezogenes Netz an sozialer Infrastruktur aus, welches eine wesentliche Qualität für den Wohnstandort darstellt. Zur Sicherung dieser Standortqualität der Großsiedlung gilt es nach der deutlichen Reduktion des Bestandes an Kindertagesstätten (Kitas) in den Jahren nach 1990, das verbliebene und in den vergangenen Jahren bereits wieder ausgebaute, nunmehr weitestgehend zu erhaltende Netz entsprechend der Zielstellung des bezirklichen Infrastrukturkonzepts 2020-30 nachhaltig zu qualifizieren. Dies bedeutet, dass jetzt auch bestehende Kindertagesstätten als solche planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sind weitere soziale Einrichtungen für Jugendliche zu sichern. Beides erfolgt unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030, insbesondere auch in der Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen.

Gegenstand der Planung ist der bestehende landeseigene Kita-Standort Marchwitzstraße 47/49 im Fachvermögen des Jugendamtes und das benachbarte unbebaute landeseigene Grundstück Marchwitzstraße 51/53 als Bauerwartungsland im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes.

Aufgrund der derzeitigen und auch langfristig zu erwartenden Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll der Standort durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Der Standort ist für eine Kindertagesstätte und ergänzende Anlagen für soziale Zwecke insbesondere dadurch geeignet, dass er sich in die Kita-Netzplanung im Stadtteil räumlich gut einfügt. Die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, die netzadäquate Lage im Stadtteil und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes sind drei Kriterien, die ihn als Standort attraktiv machen.

Der Kita-Standort soll mit seinen Freiflächen in der Gesamtgröße erhalten werden. Die gesamten Außenflächen sind Bestandteil sowohl der Nutzungsverträge mit dem derzeitigen Träger und ggf. zukünftigen Nutzungsverträgen als auch der Bauleitplanung des Bezirkes.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen, gemäß Nr. 3 die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien und jungen Menschen (u.a).

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus dem Bedarf und der daraus resultierenden Notwendigkeit, Standorte für Kindertagesstätten und weitere soziale Einrichtungen zu sichern. Auch wenn der Standort bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz als Kita genießt, die bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung ihn für langfristig erforderlich hält und die Fläche dem Land Berlin gehört, ist diese darüber hinaus auch planungsrechtlich zu sichern um zukünftige, auch nichtvorhersehbare Entwicklungen abzudecken. Dabei sind vorrangig vorhandene Standorte langfristig zu sichern, da das bestehende Netz vorwiegend qualitativ hochwertige Standorte in nutzungsgerechten Lagen und guter, wenn auch noch zu qualifizierender stadträumlicher Verteilung bietet. Die im Rahmen der Kita-Entwicklungsplanung vorgenommene Standortnetzplanung berücksichtigt dabei prognostische und regionale Entwicklungen und Erfordernisse hinsichtlich der Ausgestaltung des Leistungsangebotes aus qualitativer und quantitativer Sicht.

Die übergeordneten Planungen wie das bezirkliche Infrastrukturkonzept 2020-30 und die bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung weisen aus, dass der Kita-Standort Marchwitzstraße 47/49 für die Bedarfsdeckung im Sozialraum langfristig erforderlich ist.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll entsprechend den gesetzlichen Versorgungsansprüchen für Kindertagesstättenplätze die Voraussetzung für eine wohnortnahe Versorgung langfristig gewährleistet werden, wobei unter den gegebenen Umständen auch Umnutzungen (s.u.) als Option ermöglicht werden sollen. Grundsätzlich sollen mit dem Bebauungsplan die für die Bedarfsdeckung und Versorgung im Rahmen insbesondere der vorschulischen Kindertagesbetreuung erforderlichen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Eines der zentralen Ziele dabei ist die Erhöhung der Entwicklungs- und Bildungschancen von Kindern bereits im Kindertagesstättenalter.

Die bestehende Einrichtung soll aufgrund ihrer stadträumlichen Lage und ihrer Lage im Kita-Netz an diesem Standort gesichert und ergänzt werden. Das Netz betreffend, ergänzen sich unterschiedliche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gegenseitig entsprechend ihrer unterschiedlichen Schwerpunkte. Die insgesamt bereits vorhandene Qualität gilt es zu erhalten.

Der bestehende Kita-Standort soll für weitere Anlagen für soziale Zwecke auch in der Fläche erweitert werden. Dazu soll das angrenzende Grundstück Marchwizastraße 51/53 wieder in einen Sozialstandort umgewandelt werden. Es befindet sich als Bauerwartungsland im Fachvermögen Grünflächen und Straßen.

Grundlage für den Bedarf ist die Einwohnerentwicklung.

Einwohnerzahlen vom 31.12.2019 aus dem Melderegister (Quelle Amt für Statistik Berlin-Brandenburg):

Die Gesamteinwohnerzahl im Planungsraum 09 Springpfuhl betrug am 31.12.2019 14.605, die der unter 6-Jährigen 677. Genauere Entwicklungen und Tendenzen finden sich im Demografiebericht Marzahn-Hellersdorf

Der Demografiebericht Marzahn-Hellersdorf für den Stichtag 31.12.2018 ist der derzeit aktuelle weiterführende Demografiebericht. Die Einwohnerzahl in der Bezirksregion Marzahn-Süd und hier im Planungsraum Springpfuhl wächst nach diesem moderat weiter, was ausschließlich auf die Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund, insbesondere von Ausländer/-innen, zurückzuführen ist, während die Zahl der Menschen ohne Migrationshintergrund rückläufig ist.

In Marzahn-Süd sind 43 % der Einwohner/-innen älter als 55 Jahre. Das ist der höchste Anteil aller Bezirksregionen in Marzahn-Hellersdorf.

Zum 31.12.2018 lebten hier 671 Ew. unter 6 Jahren, gleich 4,7 %. (vgl. Melderegister 31.12.2019: Leichter Anstieg um 6 Kinder auf 677 Kinder) Eine Tendenz kann aus dieser aktuellen Fortentwicklung noch nicht abgeleitet werden.

Für den Planungsraum 09 Springpfuhl gibt es folgende Entwicklung

Jahr	2007	2010	2013	2015	2017	2018	2019
Einwohner gesamt	14.291	14.218	14.496	14.340	14.393	14.391	14.605
Kinder unter 6 Jahren	684	697	710	676	687	671	677

Die geringe Abweichung der Zahlen zeichnet kein Wachstum aus. Aber auch eine gleichbleibende Zahl rechtfertigt die Bestandssicherung und Flächenvorsorge.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Innerhalb des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf befindet sich der Ortsteil Marzahn im Nordwesten. Das Plangebiet liegt wiederum im Westen dieses Ortsteils in Marzahn-Süd. Es grenzt von allen vier Seiten an elfgeschossige Wohnhäuser, im Süden durch eine Straße getrennt. Stadträumlich liegt das Plangebiet innerhalb eines Wohngebietes. Es ist von allen vier Seiten fußläufig sehr gut und vor allem bis auf Anliegerstraßen barrierefrei zu erreichen.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Marchwitzastraße 47/49, Größe 6.582 m<sup>2</sup>, und das Grundstück Marchwitzastraße 51/53, Größe 7.516 m<sup>2</sup>, sowie das angrenzende Straßenland bis zur Mitte. Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10-66 für die Grundstücke Marchwitzastraße 47/53 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

Die betreffenden 6.582 m<sup>2</sup> des landeseigenen Kitagrundstückes Marchwitzastraße 47/49 sind über einen Nutzungsvertrag an einen freien Träger vergeben. Die 7.516 m<sup>2</sup> des landeseigenen unbebauten Grundstückes Marchwitzastraße 51/53 befinden sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die nähere Umgebung ist hier, in der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf, mit den für Marzahn typischen mehrgeschossigen, hier mehrheitlich elfgeschossigen, Plattenbauten bebaut und wird durch sie geprägt. Der Planbereich ist Bestandteil der überwiegend durch Wohnen geprägten Großsiedlung. Die angrenzende vorwiegend elfgeschossige Wohnbebauung ist durch eine für das Gebiet typische geschlossene Bauweise mit Blockrandbebauung um grüne ruhige Wohnninnenhöfe mit zugeordneten sozialen Infrastruktureinrichtungen geprägt.

Die Lage des Plangebietes an der Marchwitzastraße, die Halbhofsituation der angrenzenden Wohnbebauung, die von Norden und Osten direkt angrenzt und die Lage des Solitärbaukörpers der Kita in dieser, ist städtebaulich so geprägt, dass sich auch eine andersartige als eine am Bestand orientierte Bebauung gut einordnen ließe. Vorrangig soll jedoch die vorhandene Bebauung städtebaulich qualitativ gesichert bzw. entwickelt werden, womit die gebietstypischen Strukturen erhalten werden. Bei dem überplanten vorhandenen Baukörper mit seinen Freiflächen handelt es sich um einen für diese Funktion in der Großsiedlung typischen Solitärbaukörper, dessen Qualität auch langfristig aus städtebaulicher Sicht fortgeschrieben werden soll. Er prägt den Standort im Zusammenwirken mit den Wohnhäusern.

Auch die bestehende Grundstücksgröße der bestehenden Kita soll u.a. aus diesem städtebaulichen Grund nicht verkleinert werden. Der Erhalt der Grundstücksgröße ist neben der Art der Nutzung der entscheidende Planungsgrund für das Bebauungsplanverfahren.

Der hier vorhandene Kitastandort dient der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete.

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großsiedlung. Es befindet sich damit innerhalb des

unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB. Das Baurecht bemisst sich an der Eigenart der näheren Umgebung (s.o.). Nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage des § 34 BauGB sind die zugrunde liegenden Grundstücke mit Baukörpern bebaubar, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Der Ortsteil Marzahn ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Zum einen besteht Anschluss an den S-Bahnverkehr (S7 Wannsee – Ahrensfelde), der Marzahn u.a. mit dem Ostbahnhof, dem Alexanderplatz und dem Bahnhof Zoologischer Garten verbindet, zum anderen ist der Ortsteil mit einem guten vernetzten Straßenbahn- und Bussystem ausgestattet. Das Plangebiet ist über den S-Bahnhof Springpfuhl und die Straßenbahnhaltestelle an der Allee der Kosmonauten mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist nach Aussage des Straßen- und Grünflächenamtes verkehrlich im Bestand ausreichend erschlossen.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist mit Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe erschlossen, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die Versorgung mit Elektrizität ist gewährleistet. Ebenfalls liegt Fernwärme an.

Das Plangrundstück liegt am öffentlichen Straßenland und ist von diesem aus für die Feuerwehr zu erreichen. Im öffentlichen Straßenland liegen Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Kapazität für die Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen.

## **2.7 Altlasten**

Durch die Bebauung und jahrzehntelange Nutzung der beiden Flächen als Kita- und Jugendstandort wird vom Umweltamt davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung mit den beabsichtigten Festsetzungen vereinbar ist. Es tritt kein neuer Aspekt hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen durch den Bebauungsplan hinzu. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen den festzusetzenden Nutzungen entgegenstehen. Konkrete Erkenntnisse über Verunreinigungen liegen dem Umweltamt nicht vor. Dennoch ist dies auf der Ebene der Vorhabenplanung zu konkretisieren.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet gibt es keine denkmalgeschützten Bereiche, Bau- und Bodendenkmale.

# **3. Planerische Ausgangssituation**

## **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die Erfordernisse der Raumordnung dabei im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz enthalten im:

\* Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007) (GVBl. S. 629),

\* Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen).

Die rechtliche Grundlage zur raumordnerischen Beurteilung der Bauleitpläne in den Ländern Berlin und Brandenburg ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR; 2019).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche soll die künftige Siedlungsentwicklung stattfinden. Entsprechend den Grundsätzen ist der Vorrang der Innenentwicklung durch Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Nutzung erschlossener Baulandreserven zu berücksichtigen. Damit stellt der Geltungsbereich einen Bereich dar, der vorrangig für Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben insbesondere dadurch, dass der Geltungsbereich im vorhandenen Siedlungsbereich liegt und die Planung in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg der Nutzung erschlossener Baulandreserven dient.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Hier können für Wohnfolgeeinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die den Wohnbauflächen zugeordnet sind.

Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl.S.1314) wird der Planungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt.

Maßschwerpunkt in Bezug auf das Landschaftsbild ist die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen und die Wohnumfeldverbesserung.

Das LaPro besagt für den Geltungsbereich 10-66 im Programmteil Erholung und Freiraumnutzung, dass dieser in einem Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe 4 (beste Versorgung mit Freiflächen) liegt. In den Quartieren der Dringlichkeitsstufe 4 treffen beide Kriterien zu: Sie sind sowohl mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen als auch mit privaten Freiflächen versorgt. Die Freiraumversorgung der Wohnquartiere zu verbessern, ist eine anhaltende Aufgabe. Neue Anlagen und die Aufwertung vorhandener, öffentlicher und privater Freiflächen haben vielerorts in Berlin den Grad der Versorgung bereits erhöht. Damit haben sich auch die Rahmenbedingungen für die Erholung der Menschen im Stadtgebiet verbessert: Ein Beispiel ist das Wohnumfeld der Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf. Der Anteil gut gestalteter Freiflächen und übergeordneter Erholungsangebote ist in diesen Quartieren gewachsen. Sie sind nun der Dringlichkeitsstufe 4 zugeordnet.

Im Programmteil Naturhaushalt und Umweltschutz liegt das Plangebiet im Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, Boden- und Grundwasserschutz und dezentrale Regenwasserversickerung.

Im Programmteil Landschaftsbild handelt es sich um ein Übergangsgebiet mit Mischnutzungen. Insbesondere erforderlich sind die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Wohnumfeldverbesserungen. Für derartige Bereiche fordert das Programm: den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung.

Im Programmteil Biotop- und Artenschutz handelt es sich um ein Übergangsgebiet mit Mischnutzungen. Das bedeutet hier Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände, artenschutzrelevanter Strukturelemente und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Letzterer Punkt sowie der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung treffen für den hier überplanten Standort insbesondere zu. Als wichtigstes Mittel hierzu dient die Begrenzung der GRZ neben den Baugrenzen.

### **3.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima und Klima konkret**

Im Jahr 2011 wurde der *StEP Klima* vom Senat beschlossen und 2016 durch die Handreichung *StEP Klima KONKRET* fachlich vertieft.

Der StEP Klima stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel dar und zielt darauf, Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Oberstes Ziel ist es, die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und sie wo immer möglich unter folgenden Handlungsfeldern zu verbessern:

- Bioklima im Siedlungsraum (Summe aller Klimafaktoren, die auf den Menschen und andere lebende Organismen einwirken und deren Wohlbefinden und Gesundheit beeinflussen. Neben Hitze und Kälte zählen dazu auch die Luftfeuchtigkeit, die Windverhältnisse und andere Wetterphänomene),
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität,
- Klimaschutz.

Der StEP Klima stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-66 in dem Maßnahmenplan Nr. 03 als Siedlungsraum ohne prioritärem Handlungsbedarf dar. Dennoch sollen hier u.a. Voraussetzungen zur Verbesserung lokaler kleinklimatischer Bedingungen geschaffen werden.

### **3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen**

Der vom Senat am 20.08.2019 beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 dient dazu festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. Die entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen sind unverzichtbarer Bestandteil der Planung.

Marzahn-Süd/Springpfuhl ist kein Schwerpunktbereich. Wohnungsneubau mit mehr als 200 WE wird hier nicht gesehen. Marzahn-Süd/Springpfuhl gehört zum Potenzialtyp Weiterentwicklung bestehender Siedlungen, aber nicht mit Priorität, nicht im Vertiefungsplan.

Neuer Schwerpunkt im StEP ist es, bestehende Siedlungen weiterzuentwickeln. Der baulichen Weiterentwicklung von Siedlungen kommt eine städtebaulich und wohnungspolitisch wichtige Rolle zu. Das betrifft vor allem Siedlungen, die zwischen 1949 und 1992 entstanden sind. Sie sollen durch Aufstockung und Neubau behutsam ergänzt und die Qualität von Wohnumfeld und Infrastruktur verbessert werden.

Nicht nur neue Stadtquartiere und größere Wohnungsbauprojekte erzeugen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur wie Schulen, Kitas oder Mobilitätsangeboten: Mehrere kleine Wohnungsbauvorhaben auf engem Raum haben denselben Effekt. Bei allen Wohnungsbauplanungen ist der Bedarf an technischer, verkehrlicher, sozialer und grüner Infrastruktur von Anfang an zu prüfen und einzuplanen. Die damit einhergehenden Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind auf diesen Zuwachs ausgerichtet zu gewährleisten.

### **3.6. Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2002 (IEHK) und Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2011/12 (INSEK)**

Das INSEK vom Dezember 2011 beschreibt die Entwicklung der Großsiedlung aus stadtsoziologischer Sicht und leitet daraus Handlungsschwerpunkte u.a. für die Entwicklung vorhandener Infrastrukturstandorte ab. Angesichts des dynamischen demografischen Wandels mit dem in jüngster Zeit wieder angestiegenen Anteil an Kindern und Jugendlichen auf der einen Seite und dem fortschreitenden Anwachsen der Gruppe der über 65-Jährigen auf der anderen Seite bleibt es eine Aufgabe, die soziale Infrastruktur den sich wandelnden Bedarfen anzupassen. Der ursprüngliche Bestand an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur musste aufgrund des demografie- und wanderungsbedingten Bedarfseinbruches in den Jahren bis 2005 ungefähr halbiert werden. Die Aufgabe von über 100 Standorten, verbunden mit den entsprechenden zeitnahen Rückbaumaßnahmen innerhalb von wenigen Jahren, stellte eine große Herausforderung für den Bezirk dar. Eine gleichermaßen große Herausforderung stellt künftig die notwendige Qualifizierung und Attraktivitätssteigerung des verbliebenen bzw. langfristig verbleibenden Standortnetzes dar. Schon das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf vom September 2002 (IEHK 02) weist dabei das Plangebiet als Standort für soziale Infrastruktur (Kindertagesstätte) aus.

### **3.7 Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019**

Mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) wird die sozialstrukturelle Entwicklung in den Teilräumen Berlins beobachtet. Auf der Ebene der 447 Planungsräume (PLR) werden dabei Gebiete identifiziert, die erhöhter stadtentwicklungspolitischer Aufmerksamkeit bedürfen.

Es gibt dabei eine hohe Konstanz bei der räumlichen Verteilung von Gebieten mit sozial benachteiligten Einwohnerinnen und Einwohnern in Berlin.

Der Planungsraum Springpfuhl weist insgesamt durchschnittliche Daten bei den einzelnen Index-Indikatoren auf.

Er ist kein Gebiet, das mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf ausgewiesen ist. Die Arbeitslosigkeit ist durchschnittlich. Es ist kein Quartiersmanagementgebiet und kein Handlungsraum der Gemeinschaftsinitiative GI.

### 3.8 Bezirkliches Infrastrukturkonzept 2020-30

Das bezirkliche Infrastrukturkonzept stellt die "Entwicklung ausgewählter öffentlicher Einrichtungen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Einwohnerzuwachs, Wohnungsbaupotentiale)" dar.

An unmittelbaren Wohnfolgebedarfen wurden hierbei u.a. Kindertagesstätten bezogen auf die unterschiedlichen Entwicklungsprognosen für die Bezirksregionen betrachtet. Dabei ging es um die Gegenüberstellung der Quantität des Bestandsangebotes und der Bedarfe gemäß den jeweiligen Richtwerten aktuell und mit den prognostizierten Veränderungen 2020 und 2030. Zielstellung waren Aussagen zu notwendigen flächenbezogenen bzw. baulichen Ergänzungen. Die Aussagen des Konzepts fußen auf der Bevölkerungsprognose des Senats in dem Wissen, dass das Wachstum insbesondere in den Großsiedlungen wesentlich schneller stattfindet als selbst der obere Wert der Prognosen. Diese Tendenz muss daher in die Betrachtungen einbezogen werden. Nicht in die Betrachtung des Infrastrukturkonzeptes einbezogen wurde die Frage des baulichen Zustandes der einzelnen Einrichtungen und damit ihrer mittel- und langfristigen Nutzbarkeit. Die bestehende Infrastruktur in den Großsiedlungen wird ausnahmslos gebraucht und muss zur langfristigen Nutzbarkeit auch ggf. aufgewertet, ergänzt und erweitert werden. Obwohl eine grundsätzlich positive Ausgangslage für die Versorgung mit sozialen Infrastrukturen gegeben ist, lassen sich sektoral und räumlich betrachtet in den Bezirksregionen jedoch einzelne Defizite feststellen. Das Konzept umfasst eine Analyse der demographischen Rahmenbedingungen für die Infrastrukturausstattung sowie die aktualisierte Darstellung und Bewertung des Versorgungsstandes der untersuchten Infrastrukturen. Im Ergebnisteil werden quantitative Aussagen zum Entwicklungsbedarf des Infrastrukturbereiches getroffen. Der Schwerpunkt liegt ebenfalls auf der räumlichen Verteilung der Standorte, dem Netz.

Der mit diesem Bebauungsplan überplante Standort Marchwitzstraße 47/49 ist vom Infrastrukturkonzept 2020-30 als bestehender Kita-Standort erfasst. Er soll, damit die Nutzung durch einen freien Träger wirtschaftlich ist, durch diesen Bebauungsplan langfristig gesichert werden.

### 3.9 Kita-Entwicklungsplan 2020

Der Kita-Entwicklungsplan weist die Kapazität und den Versorgungsgrad der vorhandenen Kitas und den Platzbedarf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf aus.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist nach wie vor eine Region mit wachsenden Einwohnerzahlen. Die Zahl der zu betreuenden Kinder steigt stetig weiter an. In den letzten 15 Jahren erfolgte eine stete Zunahme von Kindern in der Altersgruppe der 0- bis unter 7-Jährigen, was zu einer Kapazitätssteigerung von rd. 67 % im Bezirk Marzahn-Hellersdorf führte. Im Vergleich der Ist-Zahlen vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg von 2018 zu 2019 hat der Bezirk ein leichtes Absinken der Kinderzahlen von rd. 1,3 % in der Altersgruppe der 0 bis unter 7-Jährigen zu verzeichnen, was jedoch statistisch nicht relevant ist. Demgegenüber steht, dass die prognostizierten Einwohnerzahlen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stand 2020) für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf bis zum Jahr 2025/26 einen Aufwuchs von 7 % prognostizieren. Die Zahl der angebotenen Kindertagesbetreuungsplätze für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf steigt daher der längerfristigen Entwicklung entsprechend weiterhin an. Die Ist-Betreuungsquote in der Altersgruppe der 0 bis unter 7-Jährigen beträgt 66,9 %. Der Zahl der angebotenen Plätze von 12.905 (per 31.12.2019) stehen bereits Verträge in Höhe von 13.270 gegenüber. Das heißt: es besteht gegenwärtig ein Fehlbedarf von ca. 365 Plätzen. Dieser Fehlbedarf wird zum größten Teils dadurch kompensiert, dass Kinder auch in anderen Bezirken des Landes Berlin einen geeigneten Kita-Platz finden.

Die aktuelle bezirkliche Kita-Entwicklungsplanung 2020 geht für Marzahn-Süd von 2.478 Kindern unter 7 Jahren aus. Dies bedeutet bei einer realen Betreuungsquote von 67,7 % einen Bedarf an 1.677 Kita-Plätzen. Zurzeit stehen in Marzahn-Süd 1.781 Plätze zur Verfügung, Es

besteht damit ein rechnerisches Überangebot von 104 Plätzen. Im Ortsteil Marzahn-Süd bestehen jedoch auch aktuell weiter steigende Einwohnerzahlen. Sollte sich der Trend bis 2025/26 bestätigen, wird für die Bezirksregion ein rechnerischer Fehlbedarf von ca. 137 Plätzen prognostiziert.

Insbesondere auch die angestrebte Versorgung der Kinder mit Kita-Plätzen mit einem Versorgungsgrad von 70% und die Versorgung der Kinder auch von nicht im Arbeitsprozess stehenden Eltern führen bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem Anstieg an erforderlichen Kita-Plätzen.

### **3.10 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30**

Des Weiteren sind die Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 zu beachten. Zielstellung dieses Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung und vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu klären, vorzubereiten und in einem entsprechenden Entwicklungs- und Umsetzungskonzept zu operationalisieren. Der Bezirk Marzahn Hellersdorf verfügt auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2020 über ausreichend und rechtzeitig aktivierbare Flächenpotenziale für Wohnungsneubau. Für den Zeitraum danach ist planerisch Vorsorge zu treffen, um für den in der Prognose zu erwartenden Bevölkerungszuwachs gerüstet zu sein. Dafür sind ausreichend Standorte zu aktivieren. Dies gilt auch für die Wohnfolgeeinrichtungen, die Standorte der sozialen Infrastruktur. Für das Plangebiet bedeutet das, die vorhandenen Einrichtungen zu sichern und hier auch zukünftig neben der Kindertagesstätte andere Standorte der sozialen Infrastruktur zu ermöglichen.

### **3.11 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bis auf den Bebauungsplan 10-81, der für Marzahn fast flächendeckend ausschließlich den Umgang mit Einzelhandel regelt, kein weiterer Bebauungsplan festgesetzt oder befindet sich im Verfahren.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Neben der Wohnung selbst sind auch die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen, die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und die Gestaltung des Wohnumfeldes entscheidend für die Wohnqualität. Insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze kommt es hierbei auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an. Die langfristige Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne einer hohen Wohnqualität setzt die Flächensicherung mindestens für die Einrichtungen voraus, für die ein gesetzlicher Versorgungsanspruch besteht, wie u.a. auch bei Kindertagesstätten. Entwicklung und Erhalt dieser Standorte in der Vergangenheit (Rückbau, Umnutzung, Neubebauung) machen die Notwendigkeit der Sicherung für die Zukunft deutlich.

Die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren war und ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Marzahn, das entsprechend der Sozialraumorientierung und des bezirklichen Infrastrukturkonzepts erhalten werden soll. Dies wird durch die Planung gewährleistet.

Der Standort Marchwitzstraße 47/49 soll mit allen Freiflächen in der Gesamtgröße von 6.582 m<sup>2</sup> erhalten werden. Die Außenflächen sind Bestandteil sowohl der Verträge mit dem derzeitigen Träger als auch der Konzepte des Bezirkes. Die Grundstücksgröße ist hier insbesondere aufgrund der Anforderungen aus dem Bildungsprogramm gerechtfertigt. Das

Bildungsprogramm fördert dabei auch die Mehrfachnutzung bei der Zusammenarbeit mit Grundschulen und Familienzentren unter der Maßgabe der Öffnung in den sozialen Raum. Das Jugendamt geht bei der Planung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen von einer Flächengröße von ca. 2.000 bis zu im Bestand 2.500 m<sup>2</sup> aus. Die Flächengröße ist damit ausreichend für 243 Plätze. Diese Kapazität wird im Prognosezeitraum der nächsten sechs Jahre, aber auch über den Prognosezeitraum hinaus ermöglicht. Der Planungshorizont beträgt 30 Jahre.

Der Infrastrukturstandort wird erweitert durch das unbebaute Grundstück Marchwizastraße 51/53. Hier soll perspektivisch ein weiterer Standort für Anlagen für soziale Zwecke entstehen. Hier soll langfristig die Entwicklung der verschiedenen Bedarfe an sozialer Infrastruktur abgewartet werden.

Städtebaulich wird insbesondere durch die Größe der Freifläche der Erhalt der gebietstypischen Freiräume der Großsiedlung im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet und die bestehende Qualität des Standortes mit großkronigem Baumbestand und aufwendig gestalteten Freiflächen erhalten. Daher wurde im Verfahren untersucht, in welcher Form ein enges Baufenster festgesetzt werden sollte oder ob zur Ergänzung eventuell auch anderer eventuell paralleler Nutzungen ein zusätzlicher Anbau oder Neubau ermöglicht werden soll. Im Ergebnis dieser Planungsüberlegungen wird, insbesondere um gestalterischen Freiraum bei einer eventuellen Neuplanung zu schaffen, ein fast das gesamte Grundstück umfassendes Baufenster festgesetzt. Dies erfolgt auch, um den vorhandenen Baumbestand zu schützen, indem erstens durch den gestalterischen Freiraum bei der Verortung und zweitens der Begrenzung der Gebäudegröße durch eine Grundflächenzahl von 0,3 größtmögliche Rücksichtnahme auf diesen ermöglicht wird. Der Erhalt der vorhandenen grüne geprägten Situation ist auch aus Sicht der Belange der Natur im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro) planerisches Ziel. Dabei steht immer das Ziel einer optimalen Nutzung sozialer Infrastruktureinrichtungen, so wie diese in Zukunft gebraucht werden, im Vordergrund. Aufgrund des breiten möglichen Spektrums solcher Einrichtungen ist eine genaue Verortung der Baumassen in der Planung zum derzeitigen Stand nicht möglich. Grundsätzlich gilt, in erster Linie wird hier soziale Infrastruktur ermöglicht, erst in zweiter Linie wird die grüne Infrastruktur gesichert. Das heißt, hier vorhandene Bäume sind nur nach Baumschutzverordnung geschützt, nicht darüber hinaus.

Möglich ist auch der Erhalt des bestehenden Baukörpers oder eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit dieses vorhandenen Baukörpers - insbesondere wegen der Größe des Grundstücks für die geplanten Nutzungen, jetzt bei einer Grundflächenzahl von knapp unterhalb 0,2, die bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,3 ebenfalls möglich ist.

Für das Grundstück Marchwizastraße 47/49 gilt: Durch den Bebauungsplan soll mit der Kindertagesstätte eine für die Bedarfsdeckung und Versorgung im Rahmen der vorschulischen Kindertagesbetreuung erforderliche Einrichtung gesichert werden.

Gleichzeitig wird der planerische Vorteil einer zukünftigen flexiblen Nutzung eingeräumt, falls der Bedarf sich zukünftig, auch unerwartet, ändern sollte. Nutzungsänderungen in Abweichung von Kindertageseinrichtungen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Bezirksamtes und der für Jugend zuständigen Senatsverwaltung als Fachbehörde. Der Bedarfsrückgang wird jedoch vom Jugendamt nicht gesehen. Auch über den Zeitraum der Trendschätzungen des Jugendamtes hinaus tritt nach der Prognose des bezirklichen Infrastrukturkonzepts 2020-30 kein Bedarfsrückgang ein. Vielmehr ist der Standort für die langfristige Sicherung des Netzes erforderlich, so dass im Bebauungsplan explizit eine Kindertagesstätte gesichert wird. Im Bebauungsplan wird, um diesen Standort auch langfristig zu sichern und eine flächendeckende, sozialraumorientierte Versorgung zu gewährleisten, auf dem Grundstück die Gemeinbedarfsfläche darüber hinausgehend mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke" gesichert. Dazu gehören auch Kinder- und Jugendeinrichtungen wie Hort, Familienbezogene Einrichtung, Beratungsstelle, Begegnungsstätte und Freizeiteinrichtungen, jedoch um auch einer möglichen späteren Änderung der Bedarfe, die jetzt noch nicht absehbar ist, gerecht zu werden, auch andere

soziale Einrichtungen. Damit wird das Nutzungsspektrum erweitert, um auf mögliche demografische Entwicklungen reagieren zu können. Weiterhin ist durch die angespannte Entwicklung der sozioökonomischen Verhältnisse von Familien im Bezirk zunehmend das Erfordernis vorhanden, Unterstützungsangebote für Familien zu unterbreiten. Hier sind insbesondere Familienzentren und weitere begleitende Einrichtungen ein wesentlicher planerischer Faktor. Bei einer zukünftigen Nutzungsänderung hat der Träger der öffentlichen Jugendhilfe, also das Jugendamt, dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlich verankerten Leistungen der Jugendhilfe in der erforderlichen Qualität und Quantität für Kinder, Jugendliche und Familien zur Verfügung stehen.

Für das Grundstück Marchwizastraße 51/53 gilt: Es kann hier sowohl eine Erweiterungsfläche der Nutzungen des Grundstückes Marchwizastraße 47/49 entstehen, als auch eigenständige soziale Infrastrukturnutzungen. Derzeit werden vom Jugendamt noch keine langfristigen Nutzungen benannt, so dass diese bewusst offen bleiben. Auch andere soziale Nutzungen bleiben offen.

Für beide Grundstücke gemeinsam gilt: Mit dem Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen im Sinne einer hohen Wohnqualität keine unzulässigen und schädlichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung haben. Für die umgebende Wohnbebauung sind gesunde Wohnbedingungen, insbesondere bezüglich des Lärmes, der von den sozialen Nutzungen im Plangebiet ausgeht, grundsätzlich gewährleistet. Wesentlich dabei ist, dass es sich um generell auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen handelt. Sie sind sozialadäquate Nutzungen und dienen im Wesentlichen der Versorgung des Wohngebietes. Auch aufgrund der geringen zulässigen Größe stellen sie i.d.R. kein unzulässig großes Störpotenzial dar, so dass sie an diesem Ort mit dem Bebauungsplan grundsätzlich zugelassen werden können. Dies trifft auch für die Bestandsnutzung zu.

Im bisherigen Verfahren wurde die Höhe von Baukörpern nicht begrenzt und eine GRZ/GFZ von 0,2/0,6 ausgewiesen. Mit dem Verfahrensschritt § 4a Abs.3 BauGB wird nun die Bauhöhe auf maximal drei Geschosse begrenzt und die GRZ/GFZ auf 0,3/0,9 erhöht, um das Grundstück entsprechend der Richtwerte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nutzen zu können. Die Beschränkung der Nutzung, die städtebaulich begründet war, war nicht aufrecht zu erhalten. Die Schaffung von zusätzlichen sozialen Anlagen auf landeseigenen Grundstücken ist höher zu wichten, als ein vollständiger Erhalt der vorhandenen Freiflächen, insbesondere da diese entsprechend der Richtwerte für Kindertagesstätten, aber auch für andere Anlagen für soziale Zwecke zu groß sind. Ein Erhalt aller Freiflächen über das Maß der Richtwerte hinaus ist nur zulässig, wenn insbesondere die städtebauliche Situation dies erfordert und die Festsetzung auf einem Grundstück städtebaulich nicht anders vertretbar ist, d.h. wenn nach weitreichender Prüfung die Abwägung zugunsten der in diesem Fall dann besonderen städtebaulichen Situation zur Nutzungsbeschränkung führt. Dies ist hier insbesondere aus den o.g. städtebaulichen Gründen nicht der Fall. Auch bei einer GRZ von 0,3 entstehen keine städtebaulichen Missstände. Die gebietstypischen Freiraumstrukturen werden auch bei einer GRZ von 0,3 erhalten. Auf dem hier überplanten Grundstück ist es vertretbar mit einer Grundflächenzahl von 0,3 neu zu bauen, da die entsprechende Kubatur sich in die vorhandene Situation einfügt. Die ausführliche Begründung hierzu findet sich im Kapitel II.3.2 Maß der baulichen Nutzung.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke" im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung.

Ausgehend von seiner Lage in der Großsiedlung soll für das Planungsgebiet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter der Berücksichtigung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gewährleistet werden. Die städtebauliche Gestalt der u.U. zukünftig auch nach einem möglichen Abriss geplanten Neubebauung soll die vorhandene Baumassen der bestehenden Bebauung im Plangebiet im Wesentlichen wiederaufnehmen, wenn u.U. auch an anderer Stelle auf dem Grundstück.

Die vorstehend beschriebenen Ziele sollen mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erreicht werden, die im Wesentlichen einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Struktur entsprechen. Gegenstand der Festsetzungen ist dabei insbesondere,

die Art der Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

das Maß der Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

die überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

die Festsetzung von Baugrenzen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB,

die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Hier können für Wohnfolgeeinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die den Wohnbauflächen zugeordnet sind.

Die geplante Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke" entspricht der Darstellung der Wohnbaufläche gemäß FNP Berlin. Ziel des Bebauungsplanes ist in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des FNP die Entwicklung einer dem Wohnen zugeordnete Gemeinbedarfseinrichtung. Die Entwickelbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem aktuellen Flächennutzungsplan ist damit gegeben, da sie 3 ha unterschreitet. Die geplanten Nutzungsmaße der baulichen Nutzung befinden sich ebenfalls in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Wohnbaufläche W2.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke"

Die Kindertagesstätte soll explizit gesichert werden. Weitere optional ergänzende Nutzungen sind in der Zweckbestimmung alternativ zusammengefasst.

Der Kita-Standort soll für den langfristigen Bedarf unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose bis 2030 und der aktuell vorliegenden Einwohnerzahlen vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg und entsprechend dem gesetzlichen Versorgungsanspruch auf Kindertagesstättenplätze in Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich gesichert

werden. Als eigenständige Zweckbestimmung wird hier der Eintrag Kindertagesstätte vorgenommen.

Zur Deckung des Bedarfs innerhalb des Stadtteils sollen jedoch trotzdem im Sinne einer Flexibilität des Nutzungsspektrums intergenerative Projekte im sozialen Bereich in die Gemeinbedarfseinrichtung integriert werden können. Um je nach Bedarf eine langfristige Nutzung des Standortes und optionale Ausgestaltung, angepasst an die Bevölkerungsentwicklung in der Bezirksregion Marzahn-Süd, anbieten zu können, soll dieser daher auch für andere soziale Zwecke genutzt werden können.

Mit der langfristigen Sicherung des hier genannten Standorts kann so auf Änderungen und zukünftige Entwicklungen über die weitere Versorgung der Kinder mit Kita-Plätzen mit einem Versorgungsgrad von 70% allein hinaus, reagiert werden.

Das Gebiet um den Geltungsbereich wird durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet. Die Tendenz der Bevölkerungsentwicklung in diesem Raum zeigt zurzeit einen hohen Anteil an Kindern auf. Mit der langfristigen Sicherung des hier genannten Standorts kann gleichzeitig auf Änderungen bzw. zukünftige Entwicklungen, wie z.B. die Versorgung der Kinder mit Kita-Plätzen mit einem Versorgungsgrad von 70% und eine Versorgung der Kinder auch von nicht im Arbeitsprozess stehenden Eltern reagiert werden.

Außerdem können im Hinblick auf eine spätere demografische Entwicklung und entsprechend der Nachfrage von potentiellen Nutzungsträgern damit auch unterschiedliche Nutzungsspektren, die sich im Rahmen der Festsetzung bewegen - so wie Freizeit- und Begegnungsstätte usw. - ermöglicht werden. Die Bereitstellung eines derartigen Angebotes trägt zur Sicherung einer hohen Wohnqualität durch die Vorhaltung von Gemeinbedarfsangeboten in Wohnortnähe bei. Durch solche Vorhaltestandorte soll dem Bezirk - ohne Rückgriff auf private Grundstücke - ermöglicht werden auf die demografische Entwicklung im Planungsraum flexibel reagieren zu können und dadurch zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen beizutragen.

Somit kann z.B. für Jugendliche und für die Begegnung Jugendlicher mit älteren Bürger/innen ein entsprechendes Angebot zusätzlich zur Kita-Nutzung am Standort ermöglicht werden. Dieses Nutzungsspektrum unterstützt die im Prognoseraum bzw. in der Bezirksregion vorhandenen Einrichtungen. So können mit dem erweiterten Nutzungsspektrum im Planungsraum wohnortnah die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen und von Migranten/innen ergänzt werden.

Die Versorgung der Kinder mit Kita-Plätzen mit einem Versorgungsgrad von 70% führt jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem Anstieg an erforderlichen Kita-Plätzen im Stadtteil Marzahn-Süd. Solange der Bedarf an einer Kita-Nutzung besteht, ist davon auszugehen, dass dieser auch durch die entsprechende Nutzung des Standortes gedeckt wird.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden nicht überschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,3), einer Geschossflächenzahl (GFZ 0,9) und einer Höchstgeschossigkeit für die baulichen Anlagen bestimmt.

Die Größe der Grundstücke soll erhalten bleiben, um die bestehende Qualität des Standortes mit großkronigem Baumbestand und zum Teil aufwendig gestalteten Freiflächen zu erhalten. Dies erfolgt

- im Sinne einer Bestandssicherung,
- entsprechend dem Bildungsprogramm und
- da der Erhalt der Grundstücksgröße für die Kita-Nutzung darüber hinaus auch städtebaulich begründet ist. Das Zusammenwirken mit den Freiflächen der Wohnflächen ermöglicht so den Erhalt der ortstypischen Freiraumstrukturen im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro).

Im Laufe des Verfahrens wurde geprüft, inwieweit die Festsetzung von Nutzungsmaßen für die planerisch angestrebte Funktion der Fläche und die Gewährleistung der Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen erforderlich ist. Infrage kam eine GRZ 0,2/GFZ 0,6 (impliziert den Erhalt des vorhandenen Baukörpers) oder eine GRZ 0,3/GFZ 0,9 (für einen möglichen Anbau).

Das Jugendamt geht bei der Planung einer Kindertagesstätte von 100 Plätzen aus und benötigt für die Errichtung eines Kita-Gebäudes eine Flächengröße von ca. 2000 bis 2500 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke für soziale Infrastruktur sind insgesamt begrenzt. Sie sind dementsprechend auch den Richtwerten entsprechend auszunutzen.

Die GRZ-Festsetzung von 0,3 auf dem entsprechend dieses Richtwertes für die im Bestand hier vorhandenen Kindertagesstätten im vorhandenen Baukörper „zu großen“ Grundstücks gibt Spielraum für Erweiterungen im Kita- und anderen sozialen Bereich.

Die Größe der beiden Grundstücke des Plangebietes beträgt für das Kita-Grundstück Marchwizastraße 47/49, Größe 6.582 m<sup>2</sup> und das leere Grundstück Marchwizastraße 51/53, Größe 7.516 m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>. Die Flächengröße auf dem Kitateilgrundstück ist damit ausreichend für mindestens 243 Plätze. Der Planungshorizont beträgt 30 Jahre. Auch neu zu bauende Kitas werden mit diesem Nutzungsmaß geplant. Der Ausbau vorhandener Kitas wird damit nach denselben Maßstäben durchgeführt wie der Neubau, der Ankauf neuer Grundstücke entfällt dabei. Das brachliegende Grundstück Marchwizastraße 51/53 soll in demselben Maße bebaubar sein, wie das Kitagrundstück.

Die Festsetzung der Nutzungsmaße GRZ/GFZ von 0,3/0,9 ermöglicht mit einer immer noch begrenzten Erweiterung des Baukörpers um ca. 50 % und eines weiteren Baukörpers in der selben Größe und entsprechenden Nutzungserweiterungen eine gebietsverträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung, sowie die Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzungen und des damit erforderlichen Nutzungsmaßes. Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter weitestgehender Berücksichtigung der ortstypischen Strukturen des Gebietes gewährleistet. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität, die an dieser Stelle auch mit diesen Nutzungsmaßen fortbesteht.

Die Abwägung kam so zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Dreigeschossigkeit aufzunehmen ist und auch für einen eventuellen Neubau maßstabsbildend sein soll. Dementsprechend soll die Festsetzung einer GRZ 0,3 / GFZ 0,9 erfolgen und eine weiterhin mögliche Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt werden. Eine zukünftig mögliche Bebauung entspricht damit auch unter Berücksichtigung einer Erweiterung um 50 % städtebaulich der derzeitig vorhandenen Qualität der Bebauung. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität, insbesondere weitgehend der großen Freiflächen.

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 wird eine landschaftsbezogene Bebauung mit starker Durchgrünung im Plangebiet erhalten. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität. Die Nutzungsmaße sollen auch im Sinne der besonderen Merkmale der Großsiedlung insgesamt eine gebietsverträgliche Entwicklung zukünftiger Bebauung ermöglichen.

Weitere Festsetzungen zur GRZ und GFZ sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung nicht notwendig. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind daher neben Hauptbaukörpern Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung bis zu einer Überschreitung der GRZ um 50 % zulässig. Bei

einer GRZ von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist, was die Versiegelung und dabei insbesondere den Abfluss des Regenwassers betrifft, der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers allgemein grundsätzlich gegeben. - siehe hierzu jedoch Kapitel Bodenfunktion, Niederschlagswasserentwässerung.

Die geplanten Nutzungsmaße der baulichen Nutzung befinden sich in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Wohnbaufläche W2.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, damit auf der vorhandenen Grundstücksfläche durch die Fachplaner zukünftige neue Baukörper so eingefügt werden können, dass sie den Anforderungen der Funktionalität der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten gerecht werden können. Damit sollen Baukörper auch in der Kubatur des Bestandes und auch länger zulässig sein, zumal entsprechende Baukörper sich städtebaulich gut in das Umfeld des Plangebietes einfügen lassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen auf dem Grundstück definiert, um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Sicherung der Funktionalität der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Sie umfassen drei Viertel der beiden Grundstücke.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden, um den gesamten Spielraum für die Bebauung innerhalb der bebaubaren Flächen zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen auf dem Grundstück definiert, um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Sicherung der Funktionalität der geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Sie umfassen fast das gesamte Grundstück bis auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang dem öffentlichen Straßenraum. Die Baugrenzen stimmen dabei zu Teilen mit den bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächen überein. Darüber hinaus werden Vorgärten freigehalten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung bis zu einer Überschreitung der GRZ um 50 % zulässig. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten großen überbaubaren Grundstücksflächen bei geringer GRZ besteht die Möglichkeit des schonenden Einfügens der zu planenden nutzungsspezifischen Haupt- und Nebenanlagen durch die Fachplaner und Freiflächenplaner bei weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Bäume. Gerade bei einer so sensiblen Nutzung wie bei einer Kindertagesstätte usw. soll es den Fachplanern in der Ausführungsplanung vorbehalten sein, pädagogisch wertvolle Gestaltungslösungen zu finden und dabei nicht einschränkend festgesetzt werden, dass z.B. Nebenanlagen unzulässig sind. Gleiches gilt für Stellplätze und Garagen bei anderen Anlagen für soziale Zwecke, z.B. für Menschen mit Behinderungen. Bei einer GRZ von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen um bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist, was die Versiegelung und dabei insbesondere den Abfluss des Regenwassers betrifft, der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers grundsätzlich gegeben (s. Kapitel Bodenfunktion, Niederschlagswasserentwässerung).

Bei dem Flurstück 381 (Marchwizastraße 51/53) handelt es sich um einen ehemaligen Kita-Standort, der durch Rückbaumaßnahmen mehrere Jahre baulich ungenutzt blieb, so dass sich die vorhandenen Vegetationsbestände (Bäume und Sträucher) insbesondere entlang der z. T. eingezäunten Grundstücksgrenzen relativ ungestört entwickeln konnten. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollten diese Vegetationsbestände bei der

geplanten Ausweisung von Bauflächen berücksichtigt werden. Deshalb werden die folgenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt:

Die Flächen im Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollen, abgesehen von bereits vorhandenen Vorbauten entsprechend der Bestandsnutzung mindestens 5 m betragen.

Im östlichen und im nördlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenzen werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen mit einer Breite von 10 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die dicht und teilweise mit großkronigem Baumbestand bestandenen Flächen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes liegen damit außerhalb des Baufensters, damit die hier vorhandene Vegetation bei einer zukünftigen Bebauung der Grundstücke erhalten wird.

Aus demselben Grund dürfen innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Osten keine Stellplätze, Garagen / Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung errichtet werden, ebenso in den Vorgärten.

Textliche Festsetzung Nr.1:

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig“.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

### **3.4 Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Textliche Festsetzung Nr. 2:

"Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung des Plangrundstückes nach außen entsteht. Dies gilt nicht für Zugänge und Zufahrten. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzlisten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Begründung:

Im östlichen und nördlichen Bereich grenzen die Wohnhöfe der umliegenden Wohnhäuser an. Eine Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der Grundstücksgrenzen bietet einen natürlichen Sichtschutz für die Bewohner und erhöht letztlich die Akzeptanz für eine erneute Bebauung der Flächen.

Damit wird gleichzeitig der Zielstellung des LaPro nach u.a. "Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente" entsprochen.

Der optische Eindruck einer natürlichen Abgrenzung des Plangrundstückes kann sowohl mit Bäumen als auch mit Sträuchern geschaffen werden. Die Anzahl der Gehölze wird nicht vorgegeben, da der entsprechende optische Eindruck das maßgebliche Kriterium ist, der nicht grundsätzlich mit einer bestimmten und damit auch begrenzten Anzahl von Pflanzen erreicht werden kann.

Die Festsetzung eines mindestens 50%igen Anteils von Pflanzenlistenarten soll Gehölzarten sichern, die sowohl einheimisch als auch an den Standort angepasst sind. Dadurch soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Tierwelt erhalten werden. Aus Gründen der Gestaltungsfreiheit ist nicht ausgeschlossen, dass zusätzlich andere Pflanzenarten gewählt werden.

Die Stammumfänge der Bäume (18/20 cm STU) und Größen der Sträucher (Solitär, 3xv.mB., 200-250 cm) wurden aus fachplanerischer Sicht gewählt, weil mit ihnen gute Anwachsergebnisse vorliegen. Darüber hinaus haben die Pflanzungen so von Anfang an eine ökologische Wirksamkeit und sind erkennbar, was erst zu einer erforderlichen Akzeptanz führt.

Pflanzlisten siehe Anhang

### **3.5 Öffentliches Straßenland**

Die zur Erschließung des Baugrundstückes erforderlichen Straßen werden als öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt und in ihrer gegenwärtigen Breite bis zur Straßenmitte planungsrechtlich gesichert. Es werden bezüglich Lage und Dimensionierung der öffentlichen Straßen in der Planung keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgenommen. Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert. Die Erschließung und Erreichbarkeit des Grundstückes ist gewährleistet, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit zu bewältigen.

Da es sich hier um eine dem Wohnen zugeordnete Gemeinbedarfsfläche und somit um ein geringfügiges Verkehrsaufkommen sowie hauptsächlich um Anliegerverkehr handelt, sind für die angrenzenden Wohnbauflächen keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Kita-Kinder kommen hauptsächlich zu Fuß, werden aber auch mit dem Auto gebracht. Hier gibt es auch im Bezug auf die zentrale Lage im Kita-Netz Kinder die auch aus anderen Gegenden als dem unmittelbaren Wohnumfeld kommen.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, um eine Selbstbindung für das Land Berlin zu vermeiden.

## **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Mit der Sicherung der Kita wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der Wohnqualität und zur Stabilisierung der sozialen Strukturen geleistet. Gleichzeitig kann durch die Versorgung im Wohngebiet ein Beitrag zu Minderung des Verkehrsaufkommens geleistet und damit zum Schutz der Umwelt beigetragen werden.

Mit den Planungszielen soll ein stadtteil- und quartiersbezogenes Netz an sozialer Infrastruktur gesichert werden. Das öffentliche Interesse besteht dabei in dem Erhalt der Kita. Spätere mögliche Umnutzungen sind, wenn die entsprechenden Bedarfe im Land Berlin bestehen sollten, mit dem Bebauungsplan möglich.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich im vorhandenen Straßenland bewältigen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt/ Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Die Freiflächen des Plangebietes haben eine Aufenthalts- und Erholungsfunktion insbesondere für Kinder. Mit dem Bebauungsplan wird mit den getroffenen Festsetzungen sowohl ein Beitrag zum Erhalt der stadträumlichen Freiraumqualitäten und der Aufenthaltsqualität geleistet, als auch gleichzeitig gebietstypische Freiraumstrukturen und artenschutzrelevante Strukturelemente erhalten bzw. entwickelt.

#### Arten und Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Bedeutung der Flächen im Plangebiet als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird jedoch aufgrund der geringen Größe durch das Umwelt- und Naturschutzamt als gering eingeschätzt.

Bis dato liegen der Unteren Naturschutzbehörde Marzahn-Hellersdorf keine konkreten Erkenntnisse über besonders oder streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz vor. Bislang wurde von einer vergleichsweise geringen Bedeutung der Flächen als Habitat ausgegangen, jedoch lag insbesondere die vegetationsbestückte Fläche östlich der aktuellen Kitanutzung einige Zeit ungenutzt und damit relativ ungestört. Anhand einer Vor-Ort-Einsichtnahme kann insbesondere für die Fläche östlich der bestehenden Kitanutzung nachfolgende Einschätzung getroffen und vertreten werden.

Gegenwärtig bietet die teilweise verdichtete Vegetationsausstattung und vergleichsweise Ungestörtheit der östlichen Fläche Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für Gebüschbrüter- oder verbreitet vorkommende Arten bis hin zu potenziell planungsrelevanten Arten. An der Außen- und Dachfassade des bereits bestehenden Kita-Gebäudes im westlichen Bereich wurden trotz einiger ersichtlicher Versiegelungen von Gebäudespalten und -nischen, potenzielle Einflug- bzw. Ansiedlungs-Möglichkeiten für gebäudebewohnende Arten gesichtet.

Daher wird zum Bebauungsplanverfahren ein faunistisches Gutachten erstellt. Es beinhaltet eine Untersuchung der Avifauna für das gesamte Vorhabengebiet und, sofern am bestehenden Kitagebäude an-, ab- oder ausgebaut werden soll, für gebäudebrütende Arten (Fledermäuse und Vögel) entsprechende Untersuchungen. Dabei sollen Zufallsfunde von Säugetieren miterfasst werden und eine Potenzialeinschätzung für Reptilien-, Insekten- und Tagfalter-Arten vorgenommen werden.

Im Zuge der der zukünftigen Umsetzung des Vorhabens sollen neuangelegte Flächen nach Möglichkeit so geplant und angelegt werden, dass sie eine gewisse Vielfalt und Strukturreichtum aufweisen. Neugepflanzte Bäume und Hecken sollen entsprechend der Pflanzliste gebietsheimisch sein, um die urbane Artenvielfalt (insbes. Insekten und Vögel) zu fördern, dem Klimawandel angepasst zu begegnen und überdies die Umweltbildung der Kita(s) vor Ort zu unterstützen.

Bei der Durchführung der planerisch vorbereiteten Maßnahmen auf den Baugrundstücken (Vegetationsbeseitigungen, Baumfällungen, Sanierung oder ggf. auch Abriss von Gebäudeteilen) können insbesondere sowohl freibrütende als auch höhlen- oder gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse und deren Lebensstätten betroffen sein. Daher sind jeweils die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu beachten. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

Auf den beiden Grundstücken des Plangebietes befindet sich geschützter Baumbestand. Hier sind bei einem geplanten Bauvorhaben die gesetzlichen Regelungen der Berliner BaumSchVO zu beachten.

Hier befinden sich Vegetationsstrukturen, die von verschiedenen Tiergruppen als Lebensstätte genutzt werden könnten. Hier sind die Schutzvorschriften für besonders oder streng geschützter Arten (§ 44 Abs 1 BNatSchG) zu beachten. Bei einer geplanten Vorbereitung der Flächen für eine Bebauung bzw. Flächenberäumung sind diese Strukturen daher nur nach einer vorherigen gründlichen visuellen Kontrolle manuell zu entfernen.

Auf der Planfläche befinden sich keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope.

Hinweise für erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten im Zuge einer geplanten baulichen Nutzung:

Es sind die Anforderungen des allgemeinen Artenschutzes bei der Beseitigung von Bäumen oder anderen Gehölzen während des Zeitraums 1. März bis 30. September (Sommerrodungsverbot), die im § 39 Abs. 5 BNatSchG ausgeführt, zu beachten.

Sollten sich bei der visuellen Kontrolle oder bei der Beräumung Verdachtsmomente ergeben, dass sich in ihnen Lebensformen geschützter Arten befinden, ist das Fachamt unverzüglich zu verständigen.

Die Ausweisung eines Baufensters erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzbestände. Damit wird auch der Zielstellung des LaPro nach u.a. „Erhalt gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente“ entsprochen.

Da das Baufenster auf der am Dichtesten mit Bäumen bestandenen Ostseite zur Grundstücksgrenze hin sehr stark reduziert ist, um diese Bäume auf jeden Fall zu erhalten und das restliche Plangebiet mit einem einzigen großen Baufenster ausgefüllt ist und so den Fachplanern einer zukünftigen Bebauung Spielraum belassen ist, Bauwerke schonend und umweltverträglich auf der überbaubaren Grundstücksfläche einzuordnen, um auch hier möglichst den Erhalt der Bäume gewährleisten zu können, ist eine umweltverträgliche Einordnung zukünftiger Baukörper weitestgehend gewährleistet. Der Bereich außerhalb des Baufensters wird darüber hinaus auch von Nebenanlagen freigehalten.

### Eingriffsbetrachtung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als unbeachtlich. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Dementsprechend wurden diese im Verfahren berücksichtigt.

### Bodenfunktion, Niederschlagswasserentwässerung

In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des LaPro wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Problematik des anfallenden Regenwassers in der Ausführungsplanung bewältigt werden. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Sand, Lehmhaltigkeit, Geschiebemergel) ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, technisch

kein Problem. Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht mit § 36a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Sie wird hier jedoch nicht genutzt, da dem Eigentümer aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich des Versiegelungsgrades ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. In Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB besteht somit für den Bebauungsplan kein Erfordernis der Festsetzung.

Regenwasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.

Gerade bei einer so sensiblen Nutzung wie z.B. bei einer Kindertagesstätte soll es den Fachplanerinnen und Fachplanern in der Ausführungsplanung vorbehalten sein, pädagogisch wertvolle Gestaltungslösungen zu finden. Bei einer GRZ von 0,3 ist der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers und die Versickerung bei einer fachgerechten Ausführungsplanung grundsätzlich gegeben, gegebenenfalls auch über eine verzögerte Einleitung. Technische Möglichkeiten der Vorhaltung des Wassers wie Zisternen, Mulden-Rigolen, Regenwasserrückhaltebecken aber auch Dachbegrünungen bestehen immer, auch trotz der hier widrigen Böden aus Geschiebemergel, hier aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der geplanten Nutzung sogar sehr gut. Es werden keine bestimmten technischen Vorhaltearten festgesetzt, da die Vielfalt der möglichen Maßnahmen nicht eingeschränkt werden soll.

## Klima

Im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan keine klimabeeinflussenden Veränderungen vorgenommen. Einerseits sind Auswirkungen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten, andererseits erfolgt dessen ungeachtet die Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festlegung der GRZ und damit von überbaubaren Grundstücksflächen und Flächenanteilen für nicht bauliche Nutzungen. Zu untersuchen ist bei der vorhandenen Dreigeschossigkeit die Festsetzung einer GRZ 0,3 / GFZ 0,9. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und Dreigeschossigkeit, wesentlich niedriger als die Umgebungsbebauung, wird keine Barrierewirkung entwickelt, die die Kalt- und Frischluftproduktion und deren Austausch beeinträchtigt.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Infrastruktur**

Mit dem Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die geplanten Nutzungen im Sinne einer hohen Wohnqualität keine unzulässigen und schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung haben. Für die umgebende Wohnbebauung sind gesunde Wohnbedingungen, insbesondere bezüglich des Lärmes, der von den sozialen Nutzungen im Plangebiet ausgeht, grundsätzlich gewährleistet. Wesentlich dabei ist, dass es sich um generell auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen handelt. Sie sind sozialadäquate Nutzungen und dienen im Wesentlichen der Versorgung des Wohngebietes.

Entsprechend § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG gilt, Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung ihrer Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Für alle anderen sozialen Einrichtungen gilt der erste Absatz dieses Kapitels. Dies gilt nicht für Jugendliche, die älter als 14 Jahre sind. Hier dürfen keine überregionalen Einrichtungen entstehen, von denen eine Verlärmung ausgehen könnte. Für den geplanten Gemeinbedarfsstandort werden im Sinne einer Flexibilität des Nutzungsspektrums

intergenerative Projekte sowie Freizeit- und Begegnungseinrichtungen (Beratungsstellen, Senioren- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Bildungszentrum) ermöglicht. Es handelt sich um soziale Projekte. Da mit den hier vorgesehenen integrierbaren Nutzungen lediglich ein eingeschränkter Einzugsbereich abgedeckt werden soll und keine überregionale Bedeutung vorliegt, sind erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Verkehr) nicht zu erwarten.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Das Planverfahren hat keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung. Das gesamte Plangebiet besteht aus landeseigenen Grundstücksflächen. Seitens des Bezirkes besteht somit kein Erfordernis zum Erwerb der erforderlichen Grundstücke für den Gemeinbedarf.

## **IV. Verfahren**

### **1. Prüfung nach § 13a BauGB**

Es soll für diesen Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wie im vorliegenden Fall der Festsetzung eines Kita-Standortes als Maßnahme der Innenentwicklung, durchgeführt werden.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach Prüfung der nachfolgend genannten Voraussetzungen wird ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht. Es entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der aufgestellte Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 BauGB genannten Voraussetzungen.

- Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Sicherung einer Kita-Fläche. Die Festsetzung der GRZ 0,3 / GFZ 0,9 innerhalb der Großsiedlung befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
- Die Größe des Bebauungsplanes beträgt 14.098 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ von 0,3 eine festzusetzende Grundfläche von ca. 4.229 m<sup>2</sup>, die nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zulässigkeitsbereich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> liegt.
- Es besteht kein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer öffentlichen Einrichtung unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und ökologischen Strukturen ermöglicht. Damit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher 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.

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der möglichen Bebauung zu erwarten.

## **2. Mitteilung der Planungsabsicht für das Grundstück Marchwitzstraße 47/49**

Mit Schreiben vom 26.03.2012 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte ebenfalls am 26.03.2012. Gegen die Planungsabsicht bestehen aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 AGBauGB durchgeführt, da er keine gesamtstädtischen Belange berührt. Die Entwicklung der Bebauungsplanziele aus dem FNP ist gegeben.

Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a bestehen keine Bedenken.

## **3. Aufstellungsbeschluss für das Grundstück Marchwitzstraße 47/49**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 03.07.2012 mit Vorlage Nr. 0189/IV beschlossen, für das Grundstück Marchwitzstraße 47/49 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-66 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 21.09.2012 im Amtsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 40, Seite 1719 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB wurde hingewiesen. Die BVV wurde über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert und nahm diese mit DRS Nr. 0425/VII vom 14.08.2012 zur Kenntnis.

## **4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu o.g. Grst.**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Vom 23.10.2013 bis zum 20.11.2013 fand dennoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 10-66 statt, um die Öffentlichkeit bereits zu diesem Zeitpunkt über die Planung zu informieren, da es sich um eine Planung für eine sensible Nutzung handelt. Damals bestand der Bebauungsplan nur aus dem Grundstück Marchwitzstraße 47/49.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab nur die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) eine Stellungnahme ab. Diese beinhaltete folgende Anregungen:

1. Die BLN regte an, die Bestandsgebäude und möglichen Erweiterungsbauten mit bestehenden und möglichen Baugrenzen im Plan zu kennzeichnen. Es wurde vorgeschlagen, eine GRZ von z.B. 0,3 festzusetzen.

Der Forderung nach der Darstellung der Baugrenzen wurde gefolgt. Sie entspricht den Planungsabsichten des Bezirkes, die lediglich in dem frühen Stadium der Planung noch nicht dargestellt wurden. Die GRZ wurde mit damals mit 0,2 noch unterhalb des hier angeregten Maßes festgesetzt (s.o.).

2. Die BLN regte weiter an, im südöstlichen Teil des Grundstücks den Vegetationsbestand mit seinem hohen und dichten Baum- und Strauchbestand durch Festsetzung (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu sichern und

damit dort weiter zu entwickeln. Dies wäre auch für den Erhalt der örtlichen Grünverbindungen notwendig.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Es wurde davon ausgegangen, dass es im Plangebiet keine über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinaus zu schützenden Bestände gibt. Dennoch wurde der Baumbestand auf dem Grundstück mit dem Bebauungsplan beachtet, indem die Baugrenzen so weitgefasst verortet wurden, dass bei Neuplanung möglichst viele vorhandene Bäume durch die Fachplaner erhalten werden können. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

3. Die BLN schreibt: Nicht nur der FNP sondern u.a. auch das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) sind behördenverbindliche übergeordnete Planungen. Hier wären die Darstellungen des LaPro in der frühzeitigen Beteiligung für die Öffentlichkeit sicher hilfreich gewesen. Im letzten Satz Ihrer Ausführungen "Das Zusammenwirken mit den Freiflächen der Wohnflächen ermöglicht so den Erhalt der ortstypischen Freiraumstrukturen im Sinne des Landschaftsprogramms (LaPro)" sind nicht nur die Aussagen des LaPro unnötig verkürzt, sondern die mögliche spätere Bebaubarkeit des Grundstücks wird bagatellisiert dargestellt.

Das Verfahren hatte zu diesem Zeitpunkt einen frühzeitigen Planungsstand. Ziel des Beteiligungsverfahrens war über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, Lösungsansätzen und ihren Auswirkungen zu informieren. Damit sollte eine erste Anstoßwirkung gegeben werden. Diese ist nach § 3 Abs. 1 BauGB, wie oben dargestellt, sogar über den Rahmen des § 13a BauGB hinaus, erfolgt und war mit den vorgestellten Aussagen Grundlage für die diesbezüglichen Anregungen und die Auseinandersetzung, die in das weitere Verfahren einfließen.

Die Aufgabe des LaPro besteht in der Darstellung von Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze und Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Solche Maßnahmen orientieren sich an der jeweils vorhandenen Flächennutzung (Frei- und Baumflächen) bzw. dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, an diesen. Das LaPro ist damit eine der Grundlagen des Bebauungsplanes. Die konkrete Umsetzung seiner Planungsziele erfolgt im weiteren Verfahren, wobei dargestellt ist, dass nicht alle Forderungen umgesetzt werden können.

4. Nach den Aussagen des LaPro zum Geltungsbereich sah die BLN die Notwendigkeit, in diesem Bebauungsplan die folgenden Grünfestsetzungen zu treffen:

#### 4a. Extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da zwingende Dach- und Fassadenbegrünung in der Abwägung zwischen dem ökologischen Nutzen und einem entsprechenden Eingriff in die Baukörpergestaltung nicht zu rechtfertigen ist. Hier ist den privaten wirtschaftlichen und insbesondere auch gestalterischen Belangen einer flexiblen Bebauung Vorrang zu geben.

#### 4b. Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Gerade bei einer so sensiblen Nutzung wie z.B. bei einer Kindertagesstätte soll es den Fachplanern in der Ausführungsplanung vorbehalten sein, pädagogisch wertvolle Gestaltungslösungen zu finden (s.o.) und dabei auch nicht einschränkend festgesetzt werden, dass dabei auf Wegen grundsätzlich jede wasserundurchlässige Versiegelung unzulässig ist. Bei einer GRZ von damals 0,2, jetzt 0,3 ist, was im Speziellen den Abfluss des Regenwassers betrifft, der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers und die Versickerung bei einer fachgerechten Ausführungsplanung grundsätzlich gegeben, gegebenenfalls auch über eine verzögerte Einleitung (siehe weiter unter 4c).

#### 4c. Regenwasserversickerung vor Ort

Dieser Belang war bereits berücksichtigt. Entsprechend den Zielstellungen des LaPro wird zur

Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich. Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Sand, Lehmhaltigkeit, Geschiebemergel) ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, technisch kein Problem. Da als Möglichkeit auch weiterhin die Ableitung über vorhandene Netze besteht, ist eine Vielfalt von Möglichkeiten zur Ableitung des anfallenden Regenwassers vorhanden. Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht mit § 36a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Sie wird hier jedoch nicht genutzt, da dem Eigentümer aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. In Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB besteht somit für den Bebauungsplan kein Erfordernis der Festsetzung.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Beschluss Nr. 0650/IV vom 04.02.2014 vom Bezirksamt beschlossen und am 12.03.2014 mit DRS Nr. 1296/VII von der BVV zur Kenntnis genommen.

### **5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit dem Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erhielten diese die Möglichkeit, die Unterlagen für die Beteiligung einzusehen und ihre Stellungnahme abzugeben. Am 30.09.2016 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Sie wurden gebeten, bis zum 14.11.2016 eine Stellungnahme abzugeben und darauf hingewiesen, dass, sofern innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme vorliegen sollte, davon ausgegangen wird, dass ihre Belange nicht betroffen sind.

Es gaben 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Im Ergebnis der Abwägung wurden die Grundzüge der Planung durch die notwendigen Änderungen nicht berührt. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet wurden, sämtliche als Kenntnisnahmen. Es gab darüber hinaus keine zu berücksichtigenden oder nicht zu berücksichtigenden Anregungen.

Das Abwägungsergebnis wurde mit Beschluss 0044/V vom 21.02.2017 vom Bezirksamt beschlossen und am 27.02.2017 mit DRS Nr. 0174/VIII von der BVV zur Kenntnis genommen.

### **6. Geltungsbereichserweiterung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde erweitert um das an das bisherige Plangebiet östlich angrenzende Grundstück Marchwizastraße 51/53, Flurstück 381 (Größe 7.516 m<sup>2</sup>).

Nach Mitteilung der Änderung der Planung, hier Geltungsbereichserweiterung, gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II C nahm diese am 14.04.2021 wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es sind keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Verfahren wird daher nach § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB weitergeführt. Der Bebauungsplan ist entwickelbar aus dem FNP. Es bestehen gegen die Planungsabsicht aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken.

Parallel erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte am

18.03.2021 die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im Kapitel „Planerische Ausgangssituation“ dargestellt sind.

Am 06.07.2021 wurde die Geltungsbereichserweiterung mit Bezirksamtsbeschluss 1412/5 beschlossen.

### **7. Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit dem aktuellen Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneut die Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Geltungsbereichserweiterung berührt sind, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange uneingeschränkt erneut beteiligt.

## **V. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

## **Anhang**

### **Pflanzlisten**

Pflanzliste A - Bäume (18/20 cm STU)

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Corylus colurna Baumhasel

Crataegus spec. Weißdorn

*Fraxinus excelsior* Gemeine Esche

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Sorbus aria* Mehlbeere

*Tilia cordata* Winter-Linde

*Ulmus laevis* Flatter-Ulme

Pflanzliste B - Sträucher (Solitär, 3xv.mB., 200-250 cm)

*Acer campestre* Feld-Ahorn

*Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Cornus mas* Hartriegel, Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* Roter Hartriegel

*Corylus avellana* Gewöhnliche Hasel, Haselnuss

*Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn

*Euonymus europaea* Pfaffenhütchen

*Genista tinctoria* Färber-Ginster

*Ligustrum vulgare* Liguster

*Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche

*Philadelphus coronarius* Pfeifenstrauch

*Prunus spinosa* Schlehe

*Rhamnus catharticus* Echter Kreuzdorn

*Rhamnus frangula* Gewöhnlicher Faulbaum

*Rosa canina* Hundsrose

*Salix caprea* Mas Kätzchen-Weide

*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

*Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball