

BEZIRKSAMT MARZAHN-HELLERSDORF VON BERLIN

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung



Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr.

Begründung zum Bebauungsplan 10-98

„Mark-Twain-Straße“

für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

März 2023

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Sadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand	4
2.4. Geltendes Planungsrecht	5
2.5. Verkehrserschließung	5
2.6. Technische Infrastruktur	5
2.7. Denkmalschutz	5
2.8. Altlasten	5
3. Planerische Ausgangssituation	5
3.1. Ziele Und Grundsätze Der Raumordnung	5
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Landschaftsprogramm.....	6
3.4. Stadtentwicklungsplanungen	8
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	10
3.6. Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	11
3.7. Angrenzende Bebauungspläne	12
4. Entwicklung der Planungsüberlegung.....	13
II. Planinhalt Und Abwägung	15
1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	16
1.1. Ziele der Planung	16
1.2. Inhalt der Planung	16
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	16
3. Begründung der Festsetzungen	17
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	17
3.2. Weitere Arten der Nutzung	18
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	19
III. Auswirkungen Der Planung	19
1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
2. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft	20
3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	27
4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	27
IV. Verfahren.....	28
1. Prüfung der Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a Baugb	28
2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Agbaugb.....	28
3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	29
3.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	29
4. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der träger Öffentlicher Belange.....	29
4.1. Schwerpunkte der Abwägung	30
V. Rechtsgrundlagen	31

I. Planungsgegenstand

Mit dem Bebauungsplan soll die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte erfolgen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-98 liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf, Bezirksregion Hellersdorf-Ost, Planungsraum 17 Adele-Sandrock-Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,74 Hektar.

Gegenstand der Planung ist der ehemalige Kitastandort Standort Mark-Twain-Straße 32/34, ein Standort, welcher aufgrund sinkender Einwohnerzahlen bis Mitte der 2000er Jahre im Stadtteil nicht mehr benötigt wurde. Dementsprechend erfolgte der Abriss des Kitagebäudes. Aufgrund der längerfristig wieder zu erwartenden Bedarfe vor allem durch eine mögliche Aufstockung der Großsiedlung soll der Standort Mark-Twain-Straße 32/34 nun erneut als Standort für eine Kindertagesstätte über einen Bebauungsplan gesichert werden. Netz an Kindertagesstätten ist daher entsprechend der Zielstellung des bezirklichen Infrastrukturkonzepts 2030 nachhaltig zu qualifizieren und aufgegebene Standorte wieder zu aktivieren

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit dieses Verfahrens ergibt sich aus dem Mehrbedarf an Flächen für die Versorgung der Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur. Dabei sind vorrangig vorhandene landeseigene Standorte zu nutzen.

Seit 2011 wächst Berlin kontinuierlich. Auch wenn Züge der Auswirkungen der Corona-Pandemie der Zuzug in den Jahren 2020/21 zurück ging setzt sich der das Wachstum der Stadt im Jahr 2022 ungebremst fort. Wie die gesamte Stadt wächst auch der Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Um die wachsende Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, werden immer neue Wohnbaupotenziale identifiziert und aktiviert. Gleichzeitig muss jedoch auch gemäß den gesetzlichen Versorgungsansprüchen eine wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur langfristig gewährleistet werden.

Die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren ist ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf, das erhalten werden soll. Eine hohe Wohnqualität wird u.a. durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes erreicht. Dabei kommt es insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze sowie wohnungsnahen Freiflächen auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Der Standort Mark-Twain-Straße 32/34 ist zur Flächensicherung für einen Kitastandort insbesondere dadurch geeignet, dass er zentral im Stadtteil liegt und sich in die Kita-Netzplanung im Stadtteil räumlich gut einfügt. Die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV durch die Nähe zu Bus, U- und Straßenbahn und die gute fußläufige Erreichbarkeit des Standortes sind weitere Kriterien, die ihn als Kitastandort attraktiv machen.

Ziel des Bebauungsplanes 10-98 ist die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches. Für das Gebiet Hellersdorf-Ost wurde ein Gutachten zu möglichen Aufstockungen der Bestandswohngebäude der Großsiedlung in diesem Bereich beauftragt. Zielstellung des Gutachtens war, das Potenzial von Dachaufstockungen zu analysieren, um die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt

Berlin zu forcieren. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird ein zusätzlicher Bedarf an Kitaplätzen deutlich, der in der bisherigen Prognose für den Bedarf an Kitaplätzen für den Planungsraum (PLR) 17 „Adele Sandrock Straße.“, in dem sich das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 befindet, nicht berücksichtigt wurde.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet ist Teil der Großwohnsiedlung Hellersdorf, genauer des Großsiedlungsquartiers Hellersdorfer Graben. Nördlich des Plangebietes stellt der Hellersdorfer Graben eine Grünzäsur dar. Das Plangebiet liegt rund 500 m südwestlich des Stadtteilzentrums Helle Mitte.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-98 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-98 umfasst die Flurstücke 183 und 1358. Beide Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Hellersdorf. Die Straßenverkehrsflächen der Mark-Twain-Straße (Flurstück 1357 und 1358) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Das Flurstück 183 ist ebenfalls im Eigentum des Landes Berlin und wird von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwaltet.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Die Großsiedlung Hellersdorf wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutige, städtebaulich ablesbare, funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt. Der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung folgend, sind die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Infrastruktureinrichtungen der Wohnnutzung dienen (z.B. Kitas, Schulen). Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellen sich diese Einrichtungen als freistehende, niedriggeschossige solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-98 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Die umliegende Bebauung ist geprägt von 5-geschossigen Wohnblöcken als Blockrandbebauung in industrieller Bauweise (Typ: WBS 70), die sich an den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet. Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-98 handelt es sich im Wesentlichen um das Grundstück einer ehemaligen Kita, deren Rückbau im Jahr 2003 abgeschlossen wurde.

Das Grundstück ist im Moment ungenutzt und liegt brach. Auf dem Gelände befinden sich teilweise Flächen mit Baumbestand und teilweise Sukzessionsflächen mit ruderaler Vegetation. Auffällig ist der Geländesprung von bis zu 4 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze, der zu großen Teilen außerhalb des Plangebietes zum Plangebiet hin steil abfällt. Die Höhenunterschiede innerhalb des

gesamten Blockinnenbereiches bewegen sich zwischen 63 m und 58 m über Normalhöhenull (ü. NHN). Dabei sind die höchsten Punkte im Blockinnenbereich entlang der Gebäude Johannes-Babrowski-Straße 1-31 (ungerade) festzustellen und die niedrigsten Punkte im Blockinnenbereich der Gebäude Mark-Twain-Str. 18-30 (gerade).

2.4. Geltendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird danach beurteilt, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungs-pflichtigen Vorhabens ist gegeben, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Mark-Twain-Straße und wird von dieser erschlossen. Die nächstgelegene Haupterschließungsstraße ist die Rieser Straße südlich des Plangebiets. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen. In ca. 500 m Luftlinie nord-westlich befindet sich der U-Bahnhof „Hellersdorf“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 195 und Bus X54), rund 200 m südlich befindet sich die Tram-Station „Zossener Straße“ (M6 und 18).

2.6. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation) sowie an das Fernwärmenetz. Das Grundstück verfügt über keine Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen zur unabhängigen Löschwasserversorgung.

2.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale. Die betreffende Behörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

2.8. Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

Das Gelände befindet sich im Bereich der ehemaligen Hellersdorfer Rieselfelder, die von 1886 bis 1969 in Betrieb waren. Bodenuntersuchungen Anfang der 90er Jahre haben gezeigt, dass durch biologischen Abbau sowie durch die starke Durchmischung oberflächennaher Bodenschichten mit mineralischem Untergrund im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauprogramms keine erheblichen Bodenkontaminationen mehr im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf zu verzeichnen sind.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR1. 2019), (GVBl. Nr. 16 S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungs-raumes Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4 Abs. 2). In der Metropole sind die höchstwertigen metropolitenen Funktionen zu sichern und zu qualifizieren. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung. Im europäischen Maßstab ist sie als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.

Wie bisher gilt auch im LEP HR der raumordnerische Grundsatz des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Grundsatz 5.1 (S. 351) in der Anlage der Verordnung über den LEP HR konkretisiert die Innenentwicklung und Funktionsmischung wie folgt:

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Nach der Zielstellung Z 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Gemäß dem Grundsatz 5.1 sind dort auch die einander zuzuordnenden Funktionsmischungen, worunter die sozial infrastrukturelle Versorgung gehört, anzusiedeln.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und dass die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt sind.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Der bestehende und erwartete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen soll überwiegend innerhalb der vorhandenen, bebauten Gebiete untergebracht und für die Regenerierung der vorhandenen Stadtstrukturen nutzbar gemacht werden. Hierbei sollen vor allem die durch den ÖPNV gut erschlossenen Bereiche nachverdichtet bzw. für größere Neubaumaßnahmen herangezogen werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-98 eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

3.3. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des

Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet
 - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
 - kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
 - dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
 - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
 - Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
 - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
 - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
 - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- ehemaliges Rieselfeld¹
 - Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser,
 - Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

Biotop- und Artenschutz

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Landschaftsbild

- Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
 - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
 - Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
 - Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Erholung und Freiraumnutzung

- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (wenig dringend)
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.
-

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

Die Ziele des LaPros werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Freiräume der Blockinnenbereiche gegenüber bestehendem Baurecht weitgehend gesichert werden.

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030** (StEP Wohnen 2030) sieht Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur vor, die Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand haben. Dies dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Gleichzeitig kann die Stadt so auf die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen reagieren. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu sichern, legt der StEP Wohnen 2030 die zentralen Handlungsfelder dar. Für die Großsiedlung besteht diese in der Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung und in einer Gestaltung der Vielfalt für die Wohnquartiere. Für Quartiere, die laut Monitoring der Sozialen Stadtentwicklung einen relativ niedrigen Sozialstatus aufweisen, soll der Zuzug einkommensstarker Haushalte zur sozialen Mischung beitragen. Dazu wird als Handlungsbedarf genannt, für Quartiere in Gebieten mit sozialen Problemlagen qualitativ angemessene Wohnungen für Aufsteigerhaushalte anzubieten.

Des Weiteren sieht der StEP Wohnen eine effektivere Ausnutzung der vorhandenen Wohnbauflächen durch Anbau, Aufstockung und Dachausbauten vor.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellt den Geltungsbereich des B Plans 10-98 als überwiegend landeseigenes, mittelfristig zu aktivierendes Wohnungsneubaupotenzial der Kategorie 50-199 Wohneinheiten dar. Weiterhin stellt der StEP Wohnen die Fläche als Potenzial für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau dar.

Stadtentwicklungsplan Zentren

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** (StEP Zentren 2030) als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) verfolgt als Grundanliegen, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente begrenzt werden.

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf entwickelt (vgl. Kapitel I 3.6.1).

Durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist Einzelhandel generell ausgeschlossen.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort.

Die Empfehlungen zur klimaangepassten Nachverdichtung von Zeilenbebauung und zum Geschosswohnungsneubau sind dabei auch auf die Ergänzung von Großsiedlungen anzuwenden, da sich beide Bauungsstrukturen durch hohe Anteile von Freiräumen und ein vom öffentlichen Straßenraum unabhängiges Wegenetz auszeichnen. Für beide städtebauliche Bauungstypen gilt, dass ein vorhandener Luftaustausch mit Kaltluftgebieten möglichst nicht verbaut werden sollte, während eine geschlossene Bauung zu klimatisch belasteten Flächen (z.B. Straßenzügen) wünschenswert wäre. In klimatisch durchschnittlichen Räumen sollte dagegen eher punktuell nachverdichtet werden.

Demnach sind insbesondere Südfassaden zu verschatten (u.a. durch Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen sowie bauliche Maßnahmen wie Außenrollos, Markisen, Sonnensegel und Klappläden) und die Rückstrahlung durch glatte und helle Fassaden und Dächer zu erhöhen. Kühleffekte ergeben sich durch Verdunstungskühle durch verstärktes Bewässern in Hitzeperioden (auch auf Dächern).

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist ein zweiter Aspekt der Klimaanpassung. Großzügige Freiräume bieten dabei Potenzial für ein zeitgemäßes, dezentrales Regenwassermanagement.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner demographischen Zusammensetzung, klimasensibler Gebäude-/Flächennutzung oder einer Grünflächenunterversorgung nach dem Klimamodell Berlin als unempfindlich für klimatische Auswirkungen eingestuft. Die nächtliche Abkühlungsrate ist mäßig, der Wärmeinseleffekt schwach. Die in den Planungshinweisen empfohlenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtklimas decken sich weitgehend mit dem des StEPs Klima:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen
- Bestand und Neubau blaugrün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Der StEP Klima Konkret zeigt Wege auf, wie sich Nachverdichtungen in Großsiedlungen mit Maßnahmen der klimatischen Entlastung koppeln lassen. Diese lassen sich nur teilweise durch Festsetzungen im Bauungsplan vorgeben. Bezüglich der Zunahme von Starkregenereignissen und der Regenversickerung ist der erhebliche Höhenunterschied innerhalb des Blockinnenbereiches mit Angaben über stauende Nässe an den niedrigsten Punkten im Blockinnenbereich entlang der Gebäude Mark-Twain-Str. 18-30 (gerade Nummern) bei einer späteren Bauung im Baugenehmigungsverfahren genauer zu betrachten.

Der Bauungsplan trifft keine konkreten Festsetzungen zum Klimaschutz. Das ist vor allem der Tatsache geschuldet, dass der Plan eine sehr geringe Regelungsdichte aufweist. Es werden jedoch

auch keine Regelungen getroffen die Maßnahmen zum Klimaschutz einschränken. Das Gelände befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird für die Nutzung Kindertagesstätte gesichert. Eine Bebauung dieser Fläche erfolgt voraussichtlich durch das Land Berlin selbst und unterliegt somit allen Landesrechtlichen Regelungen zum Klimaschutz. Die Fläche ist mit ca. 0,74 ha. Für eine Kita-Nutzung eigentlich überdimensioniert. Es wird je nach Dimension der späteren Bebauung nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Fläche für die eigentliche Nutzung der Fläche versiegelt, die restlichen Flächen verbleiben grün und können weiterhin ihre klimatische Funktion erfüllen.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr** (StEP MoVe) bildet den strategischen verkehrspolitischen Handlungsrahmen für die für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht unter anderem eine Stärkung des nichtmotorisierten, also Rad- und Fußverkehrs vor. Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes die Riesaer Straße und Hellersdorfer Straße als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe II dar. Diese so eingestuft Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.

In der Planung 2030 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindungen keine Änderung.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung) enthalten in Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant sind.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan 2019-2023 werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin wie Fahrbahnsanierungen und nächtliche Geschwindigkeitsreduzierungen vorgestellt. Im Vordergrund stehen Lärminderungsmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen. Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Das Bebauungsplangebiet ist vom Verkehrslärm der angrenzenden Straßen durch die umgebende Bebauung gut abgeschirmt. Daher ist eine Festsetzung schallschützender Maßnahmen nicht erforderlich.

Luftreinhalteplan

Der **Luftreinhalteplan** dient vor allem dazu, Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden. Da der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin der Straßenverkehr ist, setzen viele Maßnahmen zur Verkehrslenkung, -

vermeidung und -verlagerung hier an. Dadurch bestehen große Synergieeffekte mit dem StEP Verkehr (vgl. Kapitel I 3.4.4).

Der ganze Bezirk Marzahn-Hellersdorf und damit auch das Plangebiet liegen weder in dem Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung², welches einen räumlichen Schwerpunkt zur Verbesserung der Luftqualität darstellt, noch in der Umweltzone innerhalb des S-Bahnringes.

3.6. Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Zusätzlich zu den Stadtentwicklungsplänen werden für die räumliche Entwicklung des Bezirks auch diese Entwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das Zentrenkonzept 2013 wurde im Januar 2014 beschlossen (Beschluss der Drucksache Nr. 1203/VII durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013).

Aus dem bezirklichen Zentrenkonzept geht hervor, dass die zentralen Versorgungsbereiche vor allem durch starke Konkurrenz solitärer Einzelhandelsstandorte negative Entwicklungstendenzen aufweisen.

Zentrale Zielstellungen des Zentrenkonzepts 2013 sind im Wesentlichen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Flächen für den Gemeinbedarf fest. Somit sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Das im Oktober 2013 erstellte Wohnungsmarktentwicklungskonzept für Marzahn-Hellersdorf 2020 wurde im August 2016 auf Grundlage neuer Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2030 fortgeschrieben. Mit dieser Fortschreibung konkretisierte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf den bezirklichen Orientierungsrahmen für die Wohnungsentwicklung bis 2020 und darüber hinaus. Auf Basis der Wohnungsbaupotenziale und der Bevölkerungsprognose wurden für die Bezirksregionen Wohnprofile herausgearbeitet, welche die zu erwartenden Entwicklungen, die Qualitäten, aber auch Herausforderungen und Handlungsbedarfe darstellen. Demnach stellt sich die Bezirksregion Hellersdorf-Ost, in der das Plangebiet liegt, als ein Stadtteil hoher Einwohnerdichte dar. Es zeichnet sich durch eine junge Bewohnerschaft mit vielen Jugendlichen, jedoch wenig älterer Bevölkerung aus. Eine ausgeprägte soziale Problemlage ist nur für eine Teilregion am Boulevard Kastanienallee festzustellen. Die Siedlungsstruktur der Bezirksregion Hellersdorf-Ost ist überwiegend durch Wohngebäude der Großsiedlung geprägt. Hervorzuheben ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 63,4 m², die deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 71,3 m² liegt.

Das Gebiet weist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel auf. Zusätzlich bieten die zahlreichen Angebote der Naherholung in der Umgebung (Hellersdorfer Graben) und ausgedehnte Parklandschaften (u.a. Regine-Hildebrandt-Park) die Möglichkeit, attraktive Wohnlagen zu entwickeln. Im Wohnungsmarktentwicklungskonzept wird Entwicklungspotenzial für preisgünstigen

² Landschaftsschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt/ Umweltschutz

Wohnraum im Geschosswohnungsbau gesehen, wobei eine Mischung der Bewohnerstruktur Zielstellung ist. Es gibt bereits viele Wohnungsneubaupotenziale in der Bezirksregion.

In der Bezirksregion Hellersdorf-Ost liegen Wohnungsbaustandorte mit einem Gesamtpotenzial von ca. 800 Wohneinheiten (WE). Mit dem Instrument des Berliner Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS) wird die Entwicklung dieser und auch neuer Wohnbauflächen im Bezirk und berlinweit jeweils halbjährlich fortgeschrieben. Für das Plangebiet waren im WoFIS Ende 2018 50 WE im Geschosswohnungsbau angegeben. Bei den Zahlenangaben zu den Wohneinheiten handelt es sich um Schätzungen, nicht um Zielwerte.

Der Fortschreibung des Wohnungsmarktentwicklungskonzepts zufolge lassen diese Wohnungsbaupotenzialflächen insbesondere den Bedarf bei der Grundschulversorgung stark ansteigen. Dies soll über die angrenzenden Bezirksregionen kompensiert werden. Auch alle vorhandenen Probleme bei der Versorgung mit sozialer Infrastruktur verstärken sich. Vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichten sollten Verdichtungsmaßnahmen im Bestand kritisch geprüft werden und dann möglichst besondere Wohnformen zum Einsatz kommen.

Konzept für die soziale Infrastruktur

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose und berlinweit einheitlicher Bedarfskennziffern wurde das soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet. Dieses bezirkliche Konzept wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 beschlossen.

Untersucht wurden Bestand und Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher Grünflächen. Weiterhin wurde die Versorgung mit geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das Plangebiet ist nach der SIKo-Netzwerkkarte kein geplanter Gemeinbedarfsstandort und wurde bisher auch nicht als Vorhaltestandort für den Gemeinbedarf benötigt.

Doch wird das SIKo bereits im Jahr 2020 auf Grundlage neuer Bevölkerungsprognosen überarbeitet. Gerade für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord mit ihren wachsenden Wohnungsbaupotenzialen zeichnet sich die Erforderlichkeit ab, Vorhalteflächen für soziale Infrastruktur zu sichern (vgl. I 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und II 3.1 Art der baulichen Nutzung).

3.7. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche bzw. festgesetzte Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne können auf einen Bebauungsplan einen gewissen Einfluss haben, insbesondere wenn sie in Konflikt mit dem geplanten Bebauungsplan stehen. In diesem Fall müssen die beiden Pläne miteinander abgestimmt werden, um eine einheitliche Planung zu gewährleisten und Konflikte zu vermeiden. Es ist daher wichtig, dass bei der Erstellung eines Bebauungsplans auch angrenzende Bebauungspläne sorgfältig geprüft und in die Planung einbezogen werden.

Bebauungsplan 10-82 G

Im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan 10-82 G, in dessen Geltungsbereich sich das Plangebiet befindet. Mit Aufstellung des Bebauungsplans 10-98 wird das Plangebiet aus dem

Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-82 G, der die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zum Inhalt hat (vgl. Kapitel I 3.6.1), im weiteren Verfahren des 10-82 G aus dem Geltungsbereich auszugliedern sein. Die Ziele des Zentrenkonzeptes sind in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen, somit auch für das Plangebiet 10-98.

Bebauungsplan XXIII-7

Der Bebauungsplan XXIII-7 im Nordwesten des Plangebietes 10-98 ist bereits seit dem 3. Mai 1995 festgesetzt und enthält nördlich der U-Bahn-Trasse Festsetzungen für das inzwischen zu großen Teilen entwickelte Stadtteilzentrum Helle Mitte (Kerngebiet und Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sowie Straßenverkehrsflächen). Südlich der U-Bahnlinie, dem Plangebiet näher gelegen, wurde vor allem öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt sowie ein eingestreutes allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche (Schwimmbad). Der Bebauungsplan grenzt nicht direkt an das Plangebiet an.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Bevölkerung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf schrumpfte von 1994 bis zum Jahr 2009 um 17 %. Ebenso ging die Geburtenrate bis zum Jahr 2000 stark zurück. Neben einem Anteil an leerstehenden Wohnungen in Marzahn von 11 % (6.600 WE) und in Hellersdorf von 12 % (5.000 WE) im Jahr 2001 stellten vor allem nicht mehr benötigte Kita-Gebäude ein Problem dar, da die Jahrgangsstärke der Kinder unter sechs Jahren von 3,0 % auf bis zu 0,7 % der Gesamtbewohnerschaft einbrach. Dies resultierte nicht nur aus dem gesellschaftlichen Wandel und der Abwanderung vieler junger Erwachsener und Familien, sondern auch aus der in den Großwohnsiedlungen seit dem Erstbezug einseitigen Altersstruktur.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-98 liegt im Blockinnenbereich eines Blocks der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Das Gelände befindet sich auf dem einer ehemaligen Infrastrukturfläche. Die dort bestehende Kita wurde 2004 rückgebaut. Anschließend fiel die Fläche brach und bildet nunmehr eine Sukzessionsfläche mit Ruderalvegetation. Die maßgebliche nähere Umgebung ist geprägt von 6-geschossiger Wohnbebauung in Form einer Blockrandbebauung, die sich parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausrichtet.

Grundlage für den Umgang mit leerstehenden Kita-Gebäuden im Bereich der Großwohnsiedlungen bildete das „Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf“ von 2002, das als eines von mehreren Entwicklungszielen die Bestandsreduzierung durch Rückbau von bedarfsbedingt nicht mehr zu erhaltender sozialer Infrastruktur aufzeigte. In den folgenden Jahren wurden 49 leerstehende Kita-Gebäude in Marzahn-Hellersdorf rückgebaut, darunter auch bis zum Jahr 2004 die Kita auf dem Gelände des Bebauungsplans 10-98.

Seit dem Jahr 2009 wächst die Bevölkerung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wieder. Die „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 - 2030“ geht für den Bezirk von einem Bevölkerungswachstum von 9,1 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 aus. Damit verbunden ist ein dringender Bedarf nach neuem Wohnraum und ein daraus resultierender Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Um die Mieten in Berlin auf einem verträglichen Niveau zu stabilisieren, wird dringend neuer Wohnraum benötigt. Da Wohnbauflächen in Privatbesitz hierfür nur schlecht aktiviert werden können, ist es ein Ziel der Berliner Liegenschaftspolitik, landeseigene Flächen für den Wohnungsbau

mit Bauverpflichtung zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen einer langfristig strategischen Liegenschaftspolitik wurden alle landeseigenen Flächen hinsichtlich ihrer gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung/Verwertung unter Mitwirkung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf kategorisiert (geclustert), darunter auch das Grundstück Mark-Twain-Str. 32, 34, wobei wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitische Ziele berücksichtigt wurden. In diesem Prozess wurde das Grundstück zunächst nicht als Vorsorgefläche für z.B. soziale Infrastruktur gesehen. Dies deckte sich mit den damaligen Aussagen des sozialen Infrastrukturkonzepts Marzahn-Hellersdorf, nach dem das Plangebiet kein geplanter Gemeinbedarfsstandort ist. Aus diesem Grund war die Fläche zunächst für eine Wohnbebauung vorgesehen. Auch das durchgeführte Partizipationsverfahren wurde unter der Prämisse durchgeführt, hier Wohnen entwickeln zu wollen.

Im Sinne einer hohen Transparenz der bezirklichen Planung und um mögliche Konflikte weitestgehend ausschließen zu können, welche durch eine Bebauung entstehen könnten, wurde zusätzlich zu der ohnehin im Verfahren durchzuführenden Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplanverfahren ein informelles Partizipationsverfahren vorgeschaltet. Dieses Verfahren bestand aus zwei Teilen: einer Bürgerinformationsveranstaltung und einem Workshop. Die Bürgerinformationsveranstaltung, zu der alle direkt betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner persönlich und die Öffentlichkeit durch das Internet eingeladen wurden, diente vor allem der Weitergabe von allgemeinen Informationen zu der beabsichtigten Planung und den zukünftigen Entwicklungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes. Des Weiteren wurden die Bürgerinnen und Bürger darüber unterrichtet, welche rechtlichen und planerischen Instrumente zur Entwicklung des Gebietes zur Verfügung stehen. Am Ende dieser Veranstaltung konnten sich Bürgerinnen und Bürger, welche sich weiter in diesem informellen Verfahren einbringen wollten, zu einem Workshop anmelden. Inhalt des Workshops waren mögliche Bebauungsdichten und Nutzungsarten. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

Im Workshop am 26.02.2019 wurden mit 20 Anwohnerinnen und Anwohnern Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Während des Workshops wurde deutlich, dass die Anwohnenden des schmalen Blockinnenbereiches sich durch eine neue Wohnbebauung in ihrer Wohnqualität deutlich beeinträchtigt fühlen würden - insbesondere durch die schlechtere Belichtung der nördlich angrenzenden Bestandswohnungen (mit Balkonen), aber auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die höhere Auslastung der Parkplätze an der Mark-Twain-Straße, das durch die zusätzliche Wohnbebauung zu erwarten wäre. Dagegen wäre eine Kitanutzung (gegebenenfalls in Verbindung mit einer Alten-Tagespflege) in zweigeschossigen Gebäuden denkbar. Es ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Eine Wohnbebauung mit 50 Wohneinheiten (5.000 m² Geschossfläche nach Annahme des Wohnbauflächen-Informationssystems) wurde für das Plangebiet nicht akzeptiert. Eine Wohnbebauung wurde wegen der bereits prekären Parkplatzsituation in der Umgebung (auch wegen der Volkshochschule Mark-Twain-Str. 27) abgelehnt und zudem wegen der Minderung der Lebensqualität im Innenhof (Verschattung, weniger Grünfläche), wegen der bereits jetzt fehlenden Plätzen in Kitas und Schulen, wegen der unzureichenden Rettungswege für die Feuerwehr sowohl für Bestand als auch Neubebauung und wegen

möglicherweise vom Neubau hergeleiteter Mietpreissteigerungen (Mietspiegel). Es wurden verschiedene andere Standorte für Wohnbauflächen vorgeschlagen, die jedoch bebaubar, aber nicht in öffentlicher Hand sind oder aber für soziale Infrastrukturvorhaben vorgesehen sind (so z.B. Sebnitzer Str. 2, 4, 10 als Schulausweichstandort im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive für auszulagernde Grund- und Oberschulen).

- Alle im Workshop erarbeiteten Bebauungsvarianten waren in Anlehnung an die ehemals vorhandene Kita nahe der nördlichen Erschließung platziert, maximal 2-geschossig und umfassten höchstens eine Geschossfläche von 1.000 m², was ca. 10 WE entspricht.
- Gewünschte Nutzungen für die Bebauung waren vorwiegend Gemeinbedarfsnutzungen: eine Kita, wahlweise in Kombination mit einer Tagespflege für Senior/innen, ein Bürgerbegegnungshaus (z.B. mit Café, Computerräumen, Mehrzwecksaal).
- Gewünscht wurde der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet.
- Gewünscht wurde eine Dachbegrünung für die Neubebauung.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 31.01.2019 ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Es wurde vorgeschlagen, die ursprüngliche Kita-Nutzung wieder zu reaktivieren.
- Lärmintensive Nutzungen wie eine Kita wurden für den Blockinnenbereich auch als problematisch angesehen.
- Stellplätze innerhalb des Blockinnenbereiches nur in Tiefgaragen,
- Schutz von Flora und Fauna (Fledermäuse, Hasen, Nachtigallen),
- barrierearmes Bauen, Einraumwohnungen.

Im Jahr 2019 hat das Stadtentwicklungsamt eine städtebauliche Studie beauftragt, welche entsprechend der Zielstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen die Aufgabe formuliert, das Potenzial von Dachaufstockungen zu analysieren, um die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin zu forcieren. Die Studie untersucht unter anderem das Gebiet Hellersdorf-Ost, in dem sich das Plangebiet befindet.

Die Untersuchung für den Bereich Hellersdorf-Ost zwischen der U-Bahntrasse, der Landesgrenze zu Brandenburg und der Riesaer Straße kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei einer Aufstockung um jeweils zwei Geschosse ein Potenzial von ca. 1.400 Wohneinheiten ergibt. Daraus resultiert ein Bedarf von zusätzlichen ca. 140 Kita-Plätzen. Dieser zusätzliche Bedarf kann in diesem Planungsraum nicht abgedeckt werden. Somit ist es nötig, eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern.

Aufgrund des zusätzlichen Bedarfs an Kita-Plätzen durch die Aufstockung ist es nötig, innerhalb des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern, um im Bedarfsfall eine Kindertagesstätte für bis zu 140 Kinder zu errichten. Somit kann eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht mehr realisiert werden. Die Nutzung der zu überplanenden Fläche als möglichen Kita-Standort wurde auch von dem Teilnehmer/innen der informellen Bürgerbeteiligung gewünscht.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

1.1. Ziele der Planung

Es ist neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, das städtebauliche Grundprinzip der großzügigen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPros und des StEPs Klima zu erhalten, da dies maßgeblich zur hohen Freiraum- und Wohnqualität der Großsiedlung beiträgt. Zusätzlich soll die Zuordnung der sozialen Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnquartieren als ein besonderes Qualitätsmerkmal der Großsiedlung Hellersdorf erhalten werden. Dabei kommt es insbesondere für Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze sowie wohnungsnahen Freiflächen auf eine gute Erreichbarkeit und kurze Wege innerhalb der Wohngebiete an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-98 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte im Sinne einer bedarfsgerechten Versorgung.
- Die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Blockinnenbereiches sollen erhalten und gesichert werden sowie das Ortsbild bewahrt bleiben.
- Nachbarschaftliche Interessen sollen gewahrt, die angrenzende Wohnbebauung soll vor unzumutbaren nachteiligen Veränderungen geschützt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit dem Bebauungsplan sind mögliche Konflikte zu bewältigen.

1.2. Inhalt der Planung

Die vorstehend beschriebenen Ziele sollen mit den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans erreicht werden, die im Wesentlichen einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld entsprechen. Gegenstand der Festsetzungen ist dabei:

die Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“,

die Erschließung:

- öffentliche Verkehrsflächen;
- Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mark-Twain-Straße, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 im Flächennutzungsplan Berlin

kann eine Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-98 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin einhalten. Entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP können aus Bauflächen des FNPs die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO und somit u.a. auch andere Flächen kleiner 3 ha, wie Anlagen des Gemeinbedarfes von örtlicher Bedeutung, entwickelt werden können, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist im Fall der hier zu entwickelten Nutzung gegeben. Die Funktion und Wertigkeit der Baufläche wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht beeinträchtigt. Eine Kindertagesstätte ist auf einer Wohnbaufläche zulässig, da es sich um eine wohngebietstypische Nutzung handelt. Das vorherrschende strukturelle Gefüge bleibt bestehen. Immissionsschutzrechtlich sind die sozial adäquaten Geräusche, welche von einer Kita ausgehen, nicht als Lärm zu betrachten. Somit gehen von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita auch keine Beeinträchtigungen aus. Die geringe Zunahme an Verkehr durch Bring- und Abholverkehre ist nicht wesentlich höher als der Verkehr, welcher von einer potenziellen Wohnbebauung ausgehen würde. Somit ist auch hier mit geringen Auswirkungen auf den Bestand zu rechnen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche liegt im steigenden Bedarf an Kita-Plätzen begründet. Bei der sozialraumorientierten Analyse der Bedarfe wurde im Planungsraum (PLR) 17 „Adele Sandrock Str.“ in der Bezirksregion „Hellersdorf-Ost“, in welchem sich das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 befindet, ein Defizit von 200 Plätzen in Kindertagesstätten festgestellt. Vor allem die bisher ungenutzten Wohnbaupotenziale durch Aufstockung der Bestandsbauten erzeugen diese hohen Bedarfe. Selbst unter Berücksichtigung aller Maßnahmen, die in dem PLR 17 für die Kinderbetreuung vorgesehen sind, besteht immer noch ein Fehlbedarf von 140 Plätzen.

Es besteht ein dringender Bedarf an preiswertem Wohnungsneubau. Landeseigene Flächen sind für preiswerten Wohnungsbau von großer Bedeutung, aber nur noch begrenzt verfügbar. Um den Bedarf an preiswertem Wohnungsneubau zu decken, müssen alle verfügbaren Flächenpotenziale genutzt werden. Innerhalb des Plangebietes gäbe es die Möglichkeit ergänzend zur Gemeinbedarfsfläche noch zusätzliche Wohnbaupotenziale zu nutzen insbesondere durch einen Nachverdichtung der bestehenden Baulücke in der angrenzenden Wohnbebauung. Auf diese Möglichkeit wird bei der Planung bewusst verzichtet. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen neben der Gemeinbedarfsfläche und damit einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich zum Beispiel durch den „Lückenschluss“ zwischen den vorhandenen Gebäuden soll im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebauliche prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung sowie dem Erhalt der städtebaulichen Gliederung durch den Zugang zum Blockinnenbereich verzichtet werden. Dem Bezirk obliegt als Plangeber die Abwägung aller Belange. Nach Auffassung des Bezirks ist eine Verdichtung an dieser Stelle nicht zielführend, da damit bestehende Wohnqualitäten beeinträchtigt werden. Die im Moment als Parkplatz genutzte Fläche soll zukünftig als Parkplatz und Erschließung

für die Kindertagesstätte im Sinne einer gesicherten Erschließung dienen in einem Gebiet, das bereits derzeit durch den Erschließungsverkehr, insbesondere Parkverkehr, belastet ist. Die Öffnung der Bebauung zur Straße hin soll erhalten bleiben. Die Lücke in der Bebauung dient neben der städtebaulichen Gliederung und der Erschließung zur Belüftung und Besonnung des Innenhofes und soll deswegen erhalten bleiben. Städtebaulich soll die typische Struktur durchgrünter Innenhöfe auch von außen optisch erlebbar bleiben. Darüber hinaus wurde die Entwicklung einer Wohnbebauung auf Anregung der BVV vom Bezirksamt ausgeschlossen.

Baugrenze und Zulässigkeit von Nebenanlagen

Das Grundstück, auf dem die Kindertagesstätte errichtet werden soll, befindet sich innerhalb einer bestehenden Blockrandbebauung. Um Konflikte mit den Nachbarn zu vermeiden, ist es wichtig, dass zwischen den Gebäuden, den Nebenanlagen und der Grundstücksgrenze ein ausreichender Abstand besteht. Insbesondere können Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie Beeinträchtigungen der Sichtachsen vermieden werden. Um diese Konflikte zu vermeiden soll ein fünf Meter breiter Randstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Zu diesem Zweck wird zum einen eine Baugrenze festgesetzt zu anderen sollen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen also innerhalb des Baufeldes bzw. der Baugrenze zulässig sein.

Die Festsetzung einer Baugrenze und die Beschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen dient dem Zweck, dass zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen ein ausreichender Abstand erhalten bleibt. Dadurch wird die bestehende Hofstruktur bewahrt und die neue Kindertagesstätte kann harmonisch in die Umgebung eingefügt werden. Die Festsetzung trägt somit auch zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbilds bei.

Insgesamt sind die Festsetzungen der Baugrenze und die Beschränkung der Bebaubarkeit mit Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche eine wichtige Maßnahme, um sowohl Konflikte mit den Nachbarn zu vermeiden als auch die städtebauliche Qualität des Gebiets zu erhalten. Die neue Kindertagesstätte wird sich somit positiv auf das Stadtbild auswirken und einen Beitrag zur Aufwertung des Quartiers leisten.

Die textliche Festsetzung lautet:

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3.2. Weitere Arten der Nutzung

Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihres Bestands im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze des Grundstücks Mark-Twain-Straße 32, 34 und der ehemaligen Straßenbegrenzungslinie der Mark-Twain-Straße, das Flurstück 1358, als öffentliche

Verkehrsfläche festgesetzt die Festsetzung dient der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ diese wird durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich festgesetzt.

Für Straßen und Zufahrten an und zu dem geplanten Grundstück ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Eine ergänzende textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.

Die textliche Festsetzung lautet:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei wird jede Festsetzung einzeln begründet und abgewogen. Bei dieser Planung sind es vor allem unterschiedliche öffentliche Belange, welche gegeneinander abgewogen werden. Der Belang Wohnungsneubau spielt in den letzten Jahren die zentrale Rolle bei der Entwicklung der Stadt Berlin, umso wichtiger ist es, dass die Versorgung mit sozialer Infrastruktur in gleichem Maße mit dem aufwuchs an Wohnbebauung schritthält. Diese Entwicklung wird mit dem Bebauungsplan 10-98 vor allem Sorge getragen. Ein Belang, welcher bei der Bürgerbeteiligung immer wieder geäußert wurde ist der Wunsch der Bevölkerung nach dem Erhalt der unbebauten Flächen innerhalb der Blockrandbebauung. Diese Grünflächen innerhalb der Wohnblocks sind eine besondere Qualität der Großsiedlung Hellersdorf. Den Belangen der Versorgung der Bevölkerung und der weitgehenden Freihaltung der Innenhöfe wird in dieser Planung ein relativ hohes Gewicht verliehen und somit ein Vorrang gegenüber dem Belang des Wohnungsneubaus eingeräumt. Die Kindertagesstätte soll den Bewohnern des Gebiets und dem möglicherweise hinzukommenden Bewohner aus Aufstockung und verdichtungsmaßnahmen in gebiet dienen. Somit wird hier von einer Größe von maximal 200 Plätzen ausgegangen tendenziell kleiner. Somit ist bei einem Platzbedarf von 10 Quadratmetern pro Kind und Platz absehbar, dass ein Großteil der Fläche unbebaut bleibt. Diese kann dann als Spielfläche dienen oder anderweitig mit der Kindertagesstätte zugeordneten Nutzung versehen werden.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan 10-98 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Er überplant keine Außenbereichsflächen. Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht reduziert er das zulässige Maß der baulichen Nutzung und beschränkt die zulässigen Nutzungsarten. Nach Festsetzung des Plans ist auf der Baufläche nur noch eine Kindertagesstätte zulässig. Somit wird die ursprüngliche Nutzung hier wiederaufgenommen. Auf dem Gelände befand

sich seit der Fertigstellung der Großsiedlung Hellersdorf eine Kindertagesstätte und durch den Plan wird diese Nutzung wiederhergestellt, so dass bei eintreten des prognostizierten Bedarfs eine Einrichtung zur Kinderbetreuung gebaut werden kann.

2. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Der Bebauungsplan 10-98 dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Unabhängig davon ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, „Zugriffsverbote“) immer zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

- Die faunistische Standortuntersuchung im Jahr 2018 ergab, dass die Bedeutung der Fläche für die Avifauna (vorkommende Vogelarten) in der relativen Störungsarmut und den teilweise dichteren Vegetationsbereichen, die ausreichend Deckung und Nahrung bieten, zu sehen ist. Eine höhere Bedeutung dieser unbebauten Fläche mit verschiedenartiger Vegetation besteht als Nahrungsfläche für die randständig angrenzend vorhandene Avifauna, insbesondere für die in den Plattenbauten brütenden Haussperlinge und Mauersegler. Der Verlust solcher Flächen in den dicht bebauten Wohnblockbereichen führt nicht nur zum Verlust der dort vorhandenen Avifauna, sondern hat mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf die Vogelarten, die ihre Brutplätze an den Gebäuden des Umfeldes haben. Das Plangebiet ist ebenfalls Jagdgebiet von Fledermäusen, im Fall der Mark-Twain-Straße der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus. Fledermausquartiere waren nicht nachweisbar. Die Strukturen eignen sich jedoch als Zwischenquartier.
- Der Erhalt nicht überbaubarer Flächen ist zur Wahrung der Nahrungshabitate der Avifauna und Fledermäuse und zum Erhalt von Brutplätzen der Avifauna anzustreben, denn die lokalen Populationen der festgestellten Vogelarten werden im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze zwar nicht beeinträchtigt, durch großflächige Eingriffe jedoch schon. Die Einhaltung von Bauzeitenregelungen und die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nisthilfen) im Umfeld sind für den Artenschutz notwendig. Sollten die genannten artenschutzrelevanten Maßnahmen getroffen werden, sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten.

- Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima bleiben im weiteren Verfahren zu prüfen.
- Durch die Errichtung weiterer Bebauung bei gleichzeitigem Freihalten des Blockinnenbereichs wird sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Flora-Fauna Habitat-Gebiete (FFH) oder Special Protection Areas (SPA) nach EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Vollzug des Bebauungsplans hat auch keinen Einfluss auf entferntem befindlichem, geschütztem Flächen. Es bestehen somit keine Auswirkungen auf die Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzwerks Natura 2000.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB):

- Da durch diese Planung, ausschließlich der Bau einer Kindertagesstätte zulässig ist, können keine negativen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erwartet werden. Obwohl eine gewisse Geräuschkulisse mit einer Kindertagesstätte einhergeht, handelt es sich dabei um sozial adäquate Geräusche, die keine Gesundheitsgefahr darstellen. Eine Kindertagesstätte verursacht keine schädlichen Emissionen, und durch den hohen Grünanteil der Außen- und Spielflächen hat sie eine positive Wirkung auf Menschen und Klima in der Umgebung.

•

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Denkmale und sonstigen Bestandteile des kulturellen Erbes. Der Vollzug des Bebauungsplans hat keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB):

Abwasser

Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen, sodass ein sachgerechter Umgang mit dem Abwasser gewährleistet ist, da es wie vorgesehen in die Kanalisation eingeleitet werden kann.

Abfälle

Im Plangebiet steht ausreichend Fläche für Müllcontainer zur Verfügung und die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist möglich. Somit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle gewährleistet. Es fallen durch die einzige zulässige Nutzung als Kindertagesstätte größtenteils herkömmliche Haushaltsabfälle und zu einem kleinen Teil Gewerbeabfälle an. Diese können in normalen Müllcontainern der BSR entsorgt werden.

Regenentwässerung

Der Bebauungsplan soll ausschließlich die an dieser Stelle oder zu diesem Zeitpunkt insgesamt erforderlichen Regelungen treffen. Aus diesem Grund wird Bebauungsplan 10-98 als einfacher Angebotsbebauungsplan ohne Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB.

In Angebotsbebauungsplänen werden Flächen für bestimmte Nutzungen ausgewiesen und festgelegt, obwohl noch kein konkretes Bauvorhaben in Aussicht ist. Mit diesen Plänen wird sichergestellt, dass genügend Flächen für die Entwicklung von bestimmten Nutzungen zur Verfügung stehen, falls ein Bedarf entsteht.

Bei einem Angebotsbebauungsplan mit einer so geringen Regelungsdichte kann auf umfangreiche Bodenuntersuchungen und die Erstellung eines Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung verzichtet werden. Der Bebauungsplan muss lediglich gewährleisten, dass eine Entwässerung des Gebiets grundsätzlich möglich ist. Somit wird in diesem Plan auch auf Regelungen zu Regenwasserbewirtschaftung verzichtet.

Es bestehen keine Einschränkungen bei der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet auf eigenem Grundstück, da alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden können. Es bestünde lediglich eine Einschränkung, wenn nicht genügend Fläche zur Verfügung stehen oder der Plan Regelungen beinhalten würde, die bestimmte technische Lösungen ausschließen würden. Doch dieser Plan enthält keine solchen Regelungen. Darüber hinaus ist die geplante Gemeinbedarfsfläche von ca. 6.683 m² um ein Vielfaches größer als die Fläche, die für eine Kindertagesstätte inklusive Nebenanlagen benötigen würde. Weiterhin besteht die Möglichkeit, über die Kanalisation zu entwässern. Problematisch ist lediglich die teilweise schlechten Versickerungseigenschaften des Untergrunds aufgrund von gering durchlässigen Schichten des Bodens.

Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Die vorherrschende Bodengesellschaft ist hier Pararendzina-Lockersyrosem-Regosol (Siedlungsfläche auf ehemaligen Rieselfeldern, zum Teil auf Aufschüttung). Aus Bodenuntersuchungen geht hervor, dass hier vermehrt Geschiebemergel unter einer Decksicht aus Sanden vorliegen. Teilweise liegt auch Sandboden vor. So kommen hier sowohl gut durchlässige als auch gering durchlässige Schichten im Untergrund vor. Teilweise besteht die Gefahr für saisonale oder permanente Überstauungen und Bildung von getrennten Grundwasserkörpern, sogenanntem „Schichtenwasser“. Das bedeutet, dass die Bedingungen für eine Versickerung von Regenwasser in diesem Gebiet teilweise erschwert sind.

Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:

Im Untergrund können Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vorkommen, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. Durch ein mögliches Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw.

nicht aussagekräftig. Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A- 138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden.

Wird eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt, sollte das Vorgehen mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden, um die Einhaltung eines Mindestabstands bei der Versickerung sicherzustellen.

Die Bewirtschaftung des Regenwassers sollte möglichst weitgehend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Unter den bestehenden hydrogeologischen Bedingungen wird empfohlen, Abflussvermeidung und Verdunstung besondere Priorität zu geben. Dies kann durch intensive Dachbegrünung, dem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von befestigten Außenflächen und eventuell Brauchwassernutzung von Regenwasser erreicht werden.

Untersuchungen zum Grundwasser sind so früh wie möglich durchzuführen. Bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser ist es wichtig, Hinweise auf dessen Vorliegen und Ausprägung während Baugrunduntersuchungen zu dokumentieren. Dazu gehören Grundwasserstände, phänologische Merkmale und Hinweise auf Bodenarten. Dies ist die Voraussetzung für die Bestimmung von gesicherten Grundwasserflurabständen und die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen ab und sind im Folgenden geschildert.

Im ersten Szenario müssen bei Vorliegen von potenziell wasserführenden Sedimenten mit einer Mächtigkeit von über 1 m Erkundungsbohrungen im Trockenbohrverfahren durchgeführt werden. Dabei muss eine Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2" direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht eingerichtet werden. Diese Messstellen müssen so verteilt werden, dass vorhandene oberflächennahe Grundwasserreserven repräsentativ erschlossen werden. Über einen Zeitraum von mindestens einem Jahr muss der Grundwasserstand täglich gemessen und digital aufgezeichnet werden, bis die wasserrechtliche Zulassung erteilt wird. Außerdem müssen geologische Daten übergeben werden, die die horizontweise Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte sowie Luftkapazität beinhalten müssen.

Im zweiten Szenario, bei einer Mächtigkeit von weniger als 1 m, muss eine Drainage bis zu einer Tiefe von maximal 90 cm oder bis zu 10 cm oberhalb der geringleitenden Schicht (in der Regel Geschiebelehm oder -mergel) vorgesehen werden, um eine grundwasserfreie Sickerstrecke für Regenwasserversickerung zu gewährleisten. Keine Messungen des Grundwasserspiegels oder Betrachtungen des Wasserhaushaltes sind erforderlich. Es muss eine Sickerstrecke von mindestens 50 cm vorgesehen werden, um den Regenwasserabfluss von geringen Niederschlagsmengen zu ermöglichen.

Das Niederschlagswasser aus bebauten oder befestigten Flächen ist laut Gesetz als Abwasser zu betrachten und muss beseitigt werden, ohne die Allgemeinheit zu beeinträchtigen. Es ist anzustreben, dass das Regenwasser über die belebte Bodenzone versickert wird, um den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Für die Regenwasserbewirtschaftung muss ein

Entwässerungskonzept erstellt werden, das den geltenden Rechten und Regelwerken entspricht. Die Versickerung ist zu bevorzugen, aber es dürfen keine Vernässungsschäden oder Bodenbelastungen verursacht werden. Eine Direkteinleitung in Gewässer ist nur erlaubt, wenn die Abwasserbelastung so gering wie möglich gehalten wird.

Auf die beiden Leitthemen des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Klima „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ wird hingewiesen.

Gemäß dem Rundschreiben 4/18 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadtWohn) zum Umgang mit der Niederschlagsentwässerung in Bebauungsplänen kann man bei niedrigen Nutzungsmaßen nur dann von einem Niederschlagentwässerungskonzept absehen, wenn folgende wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind:

- Altlastenfreiheit des Plangebietes,
- Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes,
- ausreichendem Grundwasserflurabstand im Plangebiet,
- ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet.

Die Stellungnahme der Wasserbehörde stellt die Erfüllung der beiden zuletzt genannten Voraussetzungen für das Plangebiet in Frage. Sie empfiehlt daher umfangreiche Bodenuntersuchungen und die Erstellung eines Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung. In der Angebotsplanung muss jedoch nur sichergestellt sein, dass eine Entwässerung des Plangebietes möglich ist. Durch den Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation stehen hierfür alle Maßnahmen der Entwässerung zur Verfügung.

Regelmäßig ist nach dem Rundschreiben bei den folgenden Voraussetzungen ein Regenwasserentwässerungskonzept zu erstellen:

- Baugebiete der Innenstadt, die (erstmalig) eine bauliche Entwicklung ermöglichen bzw.
- Baugebiete, in denen durch die Bebauungsplanung eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bewirkt werden kann.
- komplexe Baugebiete in den Randbereichen Berlins,
- kleinere Vorhaben aufgrund schwieriger Entwässerungsbedingungen

Die Planungshilfe der Regenwasseragentur (RWA) „Wassersensibel planen in Berlin“ vom Mai 2021 konkretisiert und ergänzt die im Rundschreiben von SenStadtWohn genannten Voraussetzungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne bezüglich der Erstellung eines vereinfachten Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung. Die konkreteren Ausführungen werden hier zur quantitativen Prüfung der Voraussetzungen für den Verzicht auf ein Konzept ergänzend herangezogen.

Voraussetzung im Plangebiet B-Plan 10-98 erfüllt? (ja/nein)

- offene Bauweise bzw. Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (nicht relevant da nicht geregelt),
- kein Gewerbe- oder Industriegebiet (ja),
- niedrige Nutzungsmaße (d. h. Grundflächenzahl - GRZ - $\leq 0,6$) (nicht relevant da nicht geregelt)
- kein Verdacht oder Antreffen von oberflächennahem Grundwasser (nein, allerdings wird dieser Punkt nur bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen abgefragt)

- ausreichender Abstand zwischen der Sohle von vorgesehenen Versickerungsanlagen zum Bemessungsgrundwasserstand mindestens einen Meter (Grundwasserflurabstand) (ja bzgl. Grundwasserhauptleiter, fraglich bei möglichem Auftreten von oberflächennahem Grundwasser)
- ausreichende Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrunds (d. h. kf-Wert $\geq 5 \times 10^{-6}$ m/s) = 43,2 cm/d, (cm/d ist Einheitsangabe im Umweltatlas) (nein)

Das Plangebiet ist altlastenfrei und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es handelt sich um kein Gewerbe- oder Industriegebiet, die Nutzungsmaße werden in dem Bebauungsplan nicht geregelt, da der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthält, kommen die Vorgaben des § 34 BauGB zur Anwendung. Die Nutzung bleibt aber in jeden Fall unter einer GRZ von 0,6, da dies eine Grundfläche von über 4000 m² bedeuten würde. Eine Fläche, die von einer Kindertagesstätte regelmäßig nicht gebraucht wird.

Die Wasserdurchlässigkeit ist mit einem kf-Wert < 1 cm/d äußerst gering (FIS-Broker: Karte „Gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden“ von 2015 im Umweltatlas) und liegt damit weit unter der genannten Schwelle einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit von 43,2 cm/d.

Diese bedeutet, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück verhältnismäßige schwer ist, da der Boden eine sehr niedrige Versickerungsfähigkeit aufweist. Von einer Versickerung sollte, wenn möglich abgesehen werden und wenn dann sind wie oben genannt umfassende Bodenuntersuchungen anzustellen.

Es wird nach den oben genannten Prüfkriterien die Erarbeitung eines Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. In Bebauungsplanverfahren kann kein solches Gutachten erstellt werden, da die nötigen Voraussetzungen fehlen.

Über eine konkrete Verpflichtung des Nachweises der Erschließung anhand eines Gutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung entscheiden allerdings die für die Baugenehmigung zuständigen Genehmigungsbehörden.

Das Grundstück ist jedoch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Ob und wie viel eingeleitet werden darf, ist jedoch im Einzelnen zu prüfen. Falls im Bereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht umsetzbar ist, kann im Ausnahmefall einer Einleitung durch die Wasserbehörde zugestimmt werden.

Unbedingt zu beachten ist ein Geländesprung von bis zu 4 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze, der zu großen Teilen außerhalb des Plangebietes zum Plangebiet hin steil abfällt. Die Höhenunterschiede innerhalb des gesamten Blockinnenbereiches bewegen sich zwischen 63 m und 58 m über Normalhöhenull (ü. NHN). Dabei sind die höchsten Punkte im Blockinnenbereich entlang der Gebäude Johannes-Babrowski-Straße 1-31 festzustellen und die niedrigsten Punkte im Blockinnenbereich der Gebäude Mark-Twain-Straße 18-30

Hier ist zu verhindern, dass es zu einer Vernässung der Gebäude Mark-Twain-Straße 18-30 durch anfallendes und abfließendes Regenwasser von Vorhaben im Plangebiet kommt. Es ist mit allen technischen Möglichkeiten zu verhindern, dass zu vermehrten Oberflächen Abflüssen in Richtung der Geländesenke kommt. Das Regenwasser ist auf dem Gelände zurückzuhalten.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB):

Der Bebauungsplan ermöglicht alle Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, da die Regelungen des Plans solche Maßnahmen in keiner Weise einschränken. Eine mögliche Bebauung unterliegt dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG Bln) und anderen Landes- und Bundes rechtlichen Regelungen zur effizienten Nutzung von Energie.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet im gültigen Landschaftsprogramm (LaPro) für Berlin dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Dort sollen charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt werden und dabei ortstypische Gestaltelemente und besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge berücksichtigt werden. Die grundsätzliche Verbesserung der Freiraumversorgung durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen wird als weniger dringend eingeschätzt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Ausgleichssuchraum und hat nach LaPro auch kein Ausgleichspotenzial.

Die Ziele des LaPros werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Freiräume der Blockinnenbereiche gegenüber dem bestehenden Baurecht weitgehend gesichert werden.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

Durch den hohen Anteil der Grünflächen und die fußläufige Erreichbarkeit kann die geplante Kindertagesstätte einen positiven Beitrag zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität leisten. Durch die Grünflächen kann die Luftqualität verbessert werden, da Pflanzen CO₂ aufnehmen und Sauerstoff produzieren, was zur Reinigung der Luft beiträgt. Darüber hinaus können schädliche Schadstoffe wie Feinstaub durch die Grünflächen aus der Luft gefiltert werden.

Die Geplante Kindertagesstätte könnte das Verkehrsaufkommen in der Umgebung beeinflussen. Wenn Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen müssen, kann dies zu einem höheren Verkehrsaufkommen und zu Verkehrsproblemen in der Umgebung führen. Da die Kita fußläufig aus dem Quartier erreichbar ist, kann man allerdings davon ausgehen, dass der Verkehr in der Umgebung begrenzt bleibt und somit die Luftverschmutzung durch den Verkehr minimiert wird. Dieser Umstand trägt ebenfalls zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in der Umgebung bei.

Die Errichtung einer Kita muss gemäß den geltenden Bauvorschriften und Umweltstandards erfolgen, wodurch keine zusätzliche Belastung für die Umwelt entsteht. Eine Kita, die diesen Vorschriften entspricht, kann somit ein umweltfreundliches Gebäude darstellen, das zur Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung beiträgt oder zumindest keine Verschlechterung der Luftqualität bewirkt.

Aufgrund dieser positiven Faktoren ist davon auszugehen, dass die Kita keine Auswirkungen auf die Immissionsgrenzwerte hat und somit keine Gefahr für die Luftqualität darstellt. Es ist jedoch wichtig, auch in Zukunft Maßnahmen zu ergreifen, um die Luftqualität in der Umgebung weiter zu verbessern und zu erhalten, zum Beispiel durch die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln und den Ausbau von Grünflächen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

- Da von einer Kindertagesstätte keine umweltschädlichen Emissionen ausgehen, ist auch nicht zu erwarten, dass sich Wechselwirkungen negativ auf die Menschen und die Umwelt in der Umgebung auswirken. Es ist zu beachten, dass auf der Fläche momentan nach § 34 BauGB eine dichte Bebauung mit bis zu sechs Geschossen zulässig ist. Wenn man also vom Status quo ausgeht, wirkt sich die Planung einer Kita aus den oben genannten Gründen sogar positiv auf die Umgebung aus. Der hohe Anteil an Frei- und Grünflächen in der Umgebung schafft zudem positive Synergieeffekte wie zum Beispiel:
 - Die Pflanzen in den Grünflächen können dazu beitragen, die Luftqualität in der Umgebung zu verbessern, indem sie Schadstoffe aus der Luft filtern.
 - Die Grünflächen können als Lebensraum für Insekten und andere Tiere dienen, was zur Erhaltung der Artenvielfalt beitragen kann.
 - Eine Grünfläche kann auch dazu beitragen, die Wasserqualität in der Umgebung zu verbessern, indem sie Regenwasser aufnimmt und filtert.
 - Die Kindertagesstätte können als Treffpunkt für die Anwohner dienen und somit die sozialen Beziehungen in der Umgebung stärken.

3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan 10-98 wird eine Gemeinbedarfsfläche gesichert. Somit steht diese Fläche nicht mehr für den Wohnungsbau zur Verfügung und es entfällt ein Potenzial von ca. 60 Wohneinheiten. Durch die Sicherung einer Fläche für eine Kindertagesstätte entstehen jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung. Entsprechend § 22 Abs. 1a BImSchG gilt darüber hinaus, 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.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Die notwendigen Mittel zur Umsetzung der Baumaßnahme müssen bei Bedarf im Rahmen der Investitionsplanung berücksichtigt werden, wenn Berlin selbst baut.

IV. Verfahren

1. Prüfung der Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a BauGB

Auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches und im Zuge der Änderung der Planungsziele war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, sodass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Es grenzt jedoch kein Bebauungsplan an den Bebauungsplan 10-98.

Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m² unterschritten.

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. des BNatSchGe) genannten Schutzgüter besteht nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 19.09.2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Landesdenkmalamt und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-98 informiert. Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 6 AGBauGB durchgeführt wird. Dadurch werden dringende Gesamtinteressen in Berlin nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann auf der Grundlage des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Die Voraussetzung zur Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 12.10.2017 für den Bebauungsplan 10-98 bestätigt.

Die gemeinsame Landesplanung Berlin Braneburg

3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. Juli 2021 bis einschließlich 13. August 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 2. Juli 2021 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Neben der Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Aufgrund der Pandemielage war es jedoch lediglich mit vereinbartem Termin möglich, vor Ort Einsicht zu nehmen (§ 3 Abs 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. PlanSiG).

3.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Es ging insgesamt eine Stellungnahme von einem Bürger ein. In seiner Stellungnahme äußerte sich der Bürger positiv über die Aufstellung eines Bebauungsplans und regte an, die gesamte Fläche des Bezirks zu überplanen. Weitere Anregungen betrafen eine barrierefreie Gestaltung des Bezirks und die Einordnung von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Wohngebieten zur Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung.

Die vorgetragenen Belange betreffen die generelle bezirkswerte Planung sowie die Bereichsentwicklungsplanung und somit nicht ausschließlich den Bebauungsplan selbst. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest. Somit können hier keine Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe eingegliedert werden, da diese nicht zulässig wären. Aufgrund eines Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung, das Grundstück für soziale und ökologische Infrastruktur zu sichern und eine nochmalige Prüfung der bestehenden Bedarfe durchzuführen, hat das Bezirksamt beschlossen, von der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf diesem Grundstück abzusehen und an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Nutzungen festzusetzen. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen wird im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebaulich prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung verzichtet. Der Bebauungsplan steht der geforderten barrierefreien Gestaltung nicht entgegen.

4. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 2. Juli 2021 wurden alle Träger öffentlicher Belange, welche generell bei Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich innerhalb

eines Monats nach Zugang des Schreibens zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Es wurden 21 Behörden und Träger beteiligt, davon äußerten sich 17 Behörden und Träger. Die relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

4.1. Schwerpunkte der Abwägung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Schwerpunkt lag bei Hinweisen zur geplanten Nutzung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK).

Im Fall von SenStadtWohn wurde angemerkt, dass ein Lückenschluss der Blockrandbebauung parallel zur Mark-Twain-Straße das Einordnen einer Wohnbebauung mit Mehrfachnutzungen auf einer momentan als Parkplatz genutzten Verkehrsfläche ermögliche.

Der Hinweis der SenUVK bezieht sich vor allem auf den Umgang mit Regenwasser und die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes.

Der Hinweise der Senatsverwaltung werden zur Kenntnis genommen und als Belange in die Abwägung eingestellt. Jedoch wird im weiteren Verfahren am Planungsziel „Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche“ festgehalten. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen und damit einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich bzw. durch den „Lückenschluss“ zwischen den vorhandenen Gebäuden entsprechend den Darstellungen der Senatsverwaltung soll im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebaulich prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung sowie dem Erhalt der städtebaulichen Gliederung durch den Zugang zum Blockinnenbereich verzichtet werden. Dem Bezirk obliegt als Plangeber die Abwägung aller Belange. Nach Auffassung des Bezirks ist eine Verdichtung an dieser Stelle nicht zielführend, da damit bestehende Wohnqualitäten beeinträchtigt werden. Die im Moment als Parkplatz genutzte Fläche soll zukünftig als Parkplatz und Erschließung für die Kindertagesstätte im Sinne einer gesicherten Erschließung dienen in einem Gebiet, das bereits derzeit durch den Erschließungsverkehr, insbesondere Parkverkehr, belastet ist. Die Öffnung der Bebauung zur Straße hin soll erhalten bleiben. Die Lücke in der Bebauung dient neben der städtebaulichen Gliederung und der Erschließung zur Belüftung und Besonnung des Innenhofes und soll deswegen erhalten bleiben. Städtebaulich soll die typische Struktur durchgrünter Innenhöfe auch von außen optisch erlebbar bleiben.

V. Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze und –verordnungen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- BBodSchG:** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BImSchG:** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- BNatSchG:** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist *)
- PlanZV:** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- ROG:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- WHG:** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

Landesgesetze und –verordnungen

- AGBauGB:** Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578)
- BauO Bln:** Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)
- Bln BodSchG:** Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2019 (GVBl. S. 554) worden ist
- BerlStrG:** Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999 (GVBl. S. 380), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1117)

BWG: Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612)

LEP HR: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)

NatSchG Bln: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166)

Sonstige

FNP Berlin: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (ABl. S. 3754)

LaPro: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

LEP FS: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509)