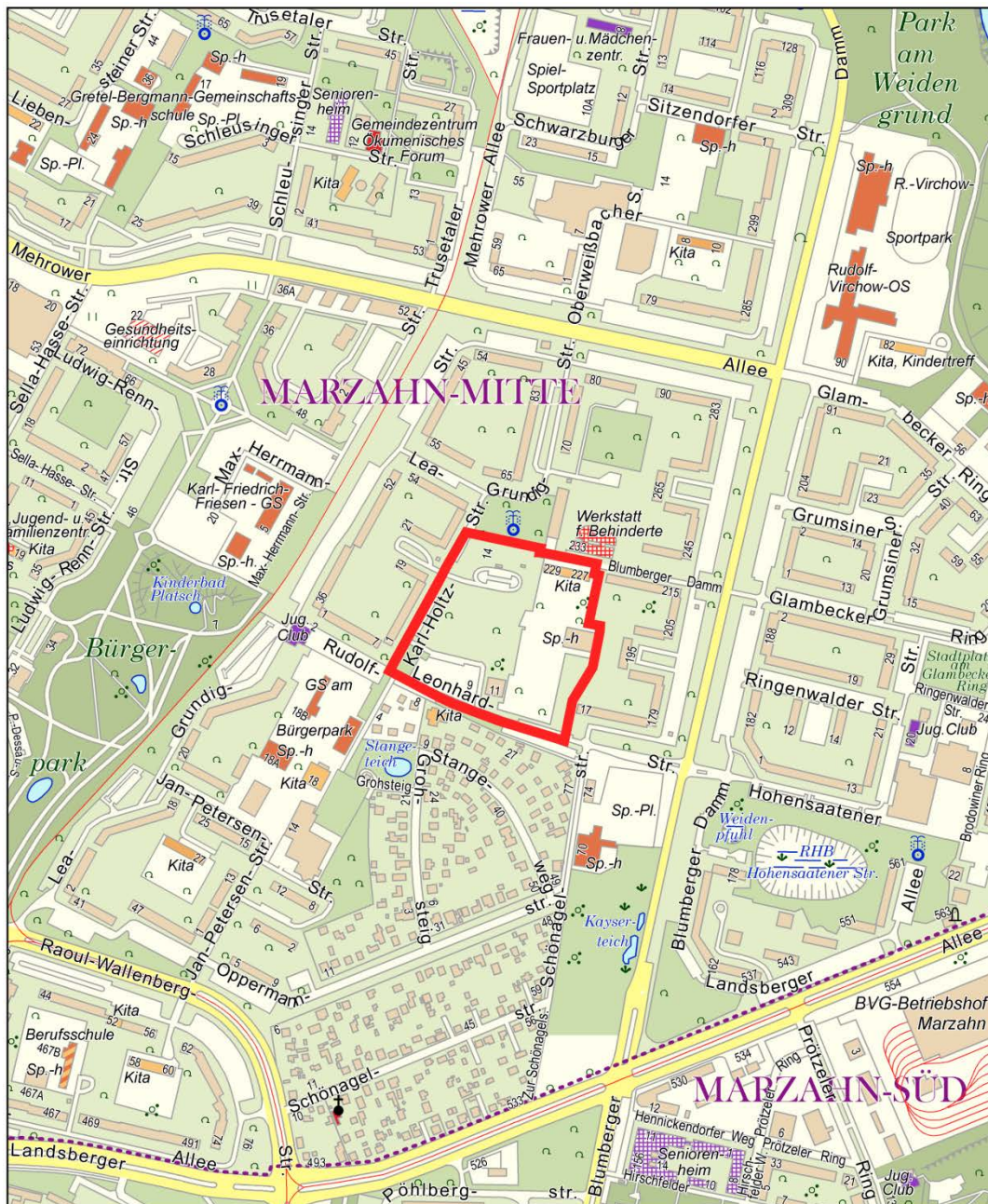


Begründung zum Bebauungsplan 10-77 „Rudolf-Leonhard-Straße/Karl-Holtz-Straße“

für das Gelände zwischen Blumberger Damm und dessen westlicher Verlängerung, der östlichen Grenze des Grundstücks Blumberger Damm 227/229 und Rudolf-Leonhard-Straße 15, der Rudolf-Leonhard-Straße und der Karl-Holtz-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	6
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
2.7 Altlasten.....	7
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Landschaftsprogramm.....	8
3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	10
3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen / Vereinbarungen	13
3.6 Bezirkliche Planungen	14
3.7 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren.....	16
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG.....	17
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	19
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT.....	19
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	19
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	20
3.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
3.4 Grünfestsetzungen	26
3.5 Städtebaulicher Vertrag.....	27
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	27
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	31
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	31
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE NAHVERSORGUNG	32
3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUL- UND GEMEINBEDARFSENTWICKLUNG	32
4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	33
IV. VERFAHREN.....	34
1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB.....	34
2. VERFAHRENEINLEITUNG	34
3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	35
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB.....	36
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	36
V. RECHTSGRUNDLAGEN	37
ANHANG.....	38
PFLANZLISTE	38
AUSLEGUNGSVERMERK	39

I. Planungsgegenstand

1. *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Grundlagen zur Wiedernutzbarmachung eines Wohnbaupotenzials innerhalb der Großsiedlung sowie zur Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles Marzahn im Bezirk Marzahn-Hellersdorf geschaffen werden.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Stadtteil Marzahn-Mitte und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Im Norden grenzt der Karl-Holtz-Platz an den Planbereich, eine für die Großsiedlung typische, quartiersbezogene öffentliche Grünfläche mit Verbindungen zur den Stadtteil durchziehenden Parkanlage und zu den überörtlichen Grünzügen. Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch sechs- und elfgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit den typischen freien und durchgrüneten Blockinnenbereichen und den inmitten der Quartiere befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen, die die Struktur der Großsiedlung mitbestimmen.

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um Rückbauflächen von einer Schule und 297 Wohnungen. Wie bereits der Schulentwicklungsplan 2013 sieht auch der Schulentwicklungsplan 2017 - 2021 die langfristige Versorgung mit Schulplätzen im Stadtteil gegeben, so dass der im Flächennutzungsplan dargestellte und durch den Rückbau brach gefallene Schulstandort für eine Wohnnutzung freigegeben werden konnte. Auf der Fläche des ehemaligen Schulstandorts wurden aufgrund des hohen Bedarfs modulare Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet.

Die steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk aufgrund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist Anlass, das vorhandene Wohnbaupotenzial unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zu entwickeln.

Entsprechend des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes wird in der Großsiedlung die Ergänzung mit neuen baulichen Strukturen angestrebt, um so die Qualitäten der Teilräume zu verbessern sowie neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erreichen. Diese sollen dazu beitragen, eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung zu bewirken.

Das Ziel der Stärkung des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem Quartier der Großsiedlung soll durch die Ausprägung einer eigenen Gestaltqualität der Neubebauung ergänzt werden. Dabei sollen die bestehenden Qualitäten, wie die überwiegend offenen Durchwegungen sowie die Verknüpfung zu den Parkanlagen und überörtlichen Grünzügen entsprechend Flächennutzungsplan, aufgenommen werden. Die am Standort verbliebene gedeckte und ungedeckte Sportanlage sowie die vorhandene Kindertagesstätte sind für eine bedarfsgerechte Versorgung langfristig zu sichernde Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die angestrebte städtebauliche Ergänzung des Wohnquartiers in der Großsiedlung durch eine neue Gestaltqualität wäre im Fall einer Antragsbeurteilung nach § 34 BauGB ebenso wie die Umsetzung des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungs- und Zentrenkonzeptes nicht steuerbar.

Zur Sicherung dieser Ziele, der städtebaulichen Ordnung sowie zum Schutz des Ortsteil- und Nahversorgungszentrums ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von ca. 5,8 ha liegt im Norden des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, westlich des Blumberger Damms und nördlich der Landsberger Allee.

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Großsiedlungsbereichs Marzahn-Hellersdorf, der größten Plattenbau-Großwohnsiedlung Deutschlands. Die Großsiedlung Marzahn wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutige, städtebaulich ablesbare funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt. Das grundsätzliche Gestaltungsprinzip besteht in der Abschirmung der Wohninnenhöfe zu den Hauptverkehrsachsen, so dass ein nach innen orientiertes, ruhiges Wohnen ermöglicht wird.

Die Infrastruktureinrichtungen in ihrer typischen geringer geschossigen Bebauungsform einschließlich der großzügigen Freiflächen inmitten der Quartiere und die Nahversorgungszentren an den Haupterschließungsachsen heben sich deutlich ab und bestimmen diese Struktur mit. Ergänzt wird diese Typologie durch die öffentlichen Grünflächen, die die freiräumlichen Bezüge von Quartieren, Stadtteilen, Ortsteilen bis hin zu den Landschaftsräumen herstellen.

Diesem Prinzip unterliegt auch das durch die drei Hauptverkehrsstrassen weitgehend geschlossene Quartier, in dessen Mitte sich der Karl-Holtz-Platz befindet.

Bei dem Planbereich handelt es sich überwiegend um Rückbauflächen von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen.

Die elfgeschossigen Wohnhäuser mit Dienstleistungs- und kleinen Handelseinrichtungen im Erdgeschoss wurden aufgrund des sehr hohen Leerstands 2006 zurückgebaut. Als Zwischennutzung wurde 2008/2009 angrenzend an den nördlich gelegenen Karl-Holtz-Platz eine geförderte Freiraummaßnahme in Form von unterschiedlich befestigten Wegen realisiert, um die Fläche für die Anwohner zu erschließen.

Eine Baumreihe wurde im Norden ergänzt, um zum Karl-Holtz-Platz hin eine gewisse räumliche Fassung zu erhalten. Mittels einer Gabionen-Stützmauer wurden die beiden stadtechnischen Bauwerke (Netzstation und ehemaliger Keller mit Fernwärmeanschluss) eingebunden und der Platz damit abgerundet. Von dem nördlich gelegenen Blumberger Damm (Wendeschleife) wurde zur Rudolf-Leonhard-Straße westlich der Sporthalle eine Wegeverbindung erstellt, an der die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH (degewo) Mitte der 90er Jahre einen Bolz-/Ballspielplatz mit Fördermitteln errichtete.

Der Rückbau der Infrastruktureinrichtungen an der Rudolf-Leonhard-Straße erfolgte 2007 und umfasste zwei Schulgebäude und einen Schulergänzungsbau für Fachunterrichtsräume (Mobile Unterrichtsräume). Auf dieser Fläche wurden zwischenzeitlich modulare Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet.

Außerdem wurde die ehemalige Annahmestelle für Sekundärrohstoffe – der spätere gärtnerische Stützpunkt des Bezirkes – und ein Gebäude der Berliner Wasserbetriebe (Druckerhöhungsstation) abgebrochen. Diese Flächen liegen als ungestaltete Wiesen- und Ruderalflächen brach.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Im Norden verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 131 und wird durch die Grünanlage des Karl-Holtz-Platzes begrenzt. Nordöstlich bildet die Straßenmitte des Blumberger Damms die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten sind die Grundstücke der Kindertagesstätte (Blumberger Damm 227, 229) und der

Sportanlage (Rudolf-Leonhard-Straße 15) vollständiger Bestandteil des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Süden in der Rudolf-Leonard-Straße und im Westen in der Karl-Holtz-Straße. Diese bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden etwa bis zur Straßenmitte bzw. die Verbindungsstraße zwischen Karl-Holtz-Straße und Rudolf-Leonhard-Straße in die Planung einbezogen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes – die Wohnrückbaufläche – befindet sich im Eigentum der degewo. Der ehemalige Schulstandort wurde – bis auf die verbliebene Sporthalle – an den ehemaligen Liegenschaftsfonds Berlin (jetzt Berliner Immobilienmanagement GmbH – BIM) übertragen und wurde zwischenzeitlich mit modularen Unterkünften für Flüchtlinge bebaut. Eingeschlossen von dieser Fläche befindet sich ein Privatgrundstück und durch die Straße getrennt in Richtung Westen ein weiteres Grundstück, das mittlerweile vom Land Berlin an die degewo übertragen wurde. Das Kita-Grundstück ist in Privatbesitz.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Umgebung des Plangebietes ist mit den für Marzahn-Hellersdorf typischen mehrgeschossigen in Großplattenbauweise errichteten Gebäuden bebaut. Identitätsbildend für die Großwohnsiedlung werden die Strukturen durch die geschlossene Block- bzw. Straßenrandbebauung mit den grünen Wohninnenhöfen sowie 22-geschossige Punkthochhäuser und die vorzugsweise zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten Stellplatzanlagen geprägt. Das Plangebiet ist über diverse wohnungsnahen Grünanlagen und Parkanlagen an den nahegelegenen überörtlichen Landschaftsraum Wuhletal angebunden.

Die Typologie wird durch eingeschossige Handelseinrichtungen sowie durch ebenfalls geringer geschossige, auf Typenprojekten basierenden Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt. Diese Strukturen bestimmen auch das Quartier in dessen Mitte das Plangebiet liegt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind mehrere etablierte und funktionierende Nahversorgungszentren (NVZ) und an der Mehrower Allee ein Ortsteilzentrum (OTZ) vorhanden.

Im Süden, getrennt durch die Rudolf-Leonhard-Straße, schließt sich ein kleinteilig bebautes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern überwiegend in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise an. Die mittlere südliche Raumkante des Plangebietes gegenüber dem Einfamilienhausgebiet war in einer offenen Form mittels Infrastrukturgebäuden ausgebildet. Mit dem Rückbau der Schulgebäude entfiel die südliche Raumkante, so dass eine totale Öffnung hin zum Einfamilienhausgebiet im Süden entstanden ist.

Das zu überplanende Gebiet ist überwiegend unbebaut. Auf der Wohnrückbaufläche wurde eine Freifläche mit unterschiedlich befestigten Wegen als Zwischennutzung realisiert. An der Wegeverbindung westlich davon besteht ein Bolz-/Ballspielplatz.

Auf den Grundstücken Rudolf-Leonhard-Straße 11 und 15 befinden sich eingeschossige Hallenbauten, die für kirchliche bzw. Sportzwecke genutzt werden. Der Sporthalle ist außerdem eine Sportaußenanlage ohne Flutlichtanlage, die der Fußballverein BSC Marzahn nutzt, angegliedert. Auf dem Grundstück Blumberger Damm 227/229 im Nordosten befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Kindertagesstätte.

Auf dem ehemaligen Schulstandort wurden modulare Unterkünfte für Flüchtlinge errichtet. Diese bestehen aus zwei fünfgeschossigen modularen Wohngebäuden und einem eingeschossigen Flachbau als Eingangsbereich sowie Spiel- und Freiflächen. Die Gemeinschaftsunterkünfte bieten 450 Menschen Platz und wurden im Juli 2017 in Betrieb genommen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB und werden durch die Rudolf-Leonhard-Straße und Karl-Holtz-Straße erschlossen. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch die monostrukturierte Wohnbebauung der Großwohnsiedlung mit der sechs- und elfgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung, die sehr große Wohnhöfe umschließen, geprägt und durch 22-geschossige Punkthochhäuser strukturiert. Die weitläufigen Blockrandstrukturen werden durch die typischen freistehenden Funktionsbauten wie hier durch die Kindertagesstätte, die Sporthalle sowie eine ehemalige Kaufhalle, die für kirchliche Zwecke genutzt wird, ergänzt. Im Süden besteht ein kleinteilig bebautes Wohngebiet. Dieses hebt sich deutlich durch die vorzufindenden Strukturen von der Typologie der Großsiedlung ab und nimmt deshalb nicht an der Rahmensetzung der maßgeblichen Umgebung für das zu überplanende Gebiet teil.

2.5 Verkehrserschließung

Straßenseitige Erschließung

Der Planbereich liegt nördlich der nach Osten stadtauswärts bzw. nach Westen stadteinwärts führenden Landsberger Allee und ist über den Blumberger Damm an diese angebunden. Der Blumberger Damm und die Landsberger Allee sind übergeordnete Straßenverbindungen. Westlich verläuft parallel zur S-Bahn die Märkische Allee/B 158, die über die Mehrower Allee erreicht wird. Nach Norden führt diese in das Land Brandenburg und nach Süden an die B1/5.

An das Plangebiet grenzen im Westen die Karl-Holtz-Straße, im Süden die Rudolf-Leonhard-Straße und im Nordosten der Blumberger Damm, der in diesem Abschnitt nicht der übergeordneten Straßenverbindung zugeordnet ist. Sie dienen der äußeren Erschließung und werden nur durch eine Verbindungsstraße zwischen Karl-Holtz-Straße und Rudolf-Leonhard-Straße ergänzt.

Die Karl-Holtz-Straße verfügt innerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenlandes auf der Ostseite über Fußwege, die deutlich zurückgesetzt an den ehemaligen Wohnhäusern verlaufen.

Öffentliches Personennahverkehrsnetz

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Mehrower Allee der Linie S7 (Ahrensfelde – Potsdam Hauptbahnhof). Er befindet sich westlich des Plangebiets in ca. 1,4 km Entfernung. Hierüber ist der S-Bahnknoten Ostkreuz in 17 Minuten und der S- und U-Bahnhof Alexanderplatz in 26 Minuten zu erreichen.

Nördlich des Plangebiets in ca. 600 m Entfernung verkehren auf der Mehrower Allee mehrere Buslinien mit Anschluss an den S-Bahnhof Mehrower Allee, die über die Haltestelle Lea-Grundig-Straße zu erreichen sind. Über die südöstlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung gelegene Haltestelle an der Rudolf-Leonhard-Straße ist ebenfalls eine Buslinie erreichbar. Zudem bestehen ÖPNV-Anschlüsse in einer Entfernung von ca. 800 m über die südwestlich gelegene Bus- und Tramhaltestelle Jan-Petersen-Straße, sowie in einer Entfernung von ca. 400 m über die nordwestlich des Plangebiets befindliche Haltestelle Max-Hermann-Straße. Mit den Bus- und Tramlinien bestehen nicht nur gute ÖPNV-Angebote im Stadtteil und benachbarten Stadtteilen; vielmehr sind aufgrund des Anschlusses an die S-Bahn gute Verbindungen in das gesamte Stadtgebiet gegeben.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist medientechnisch ausgenommen Gas erschlossen. Die Medien, so wie auch die öffentlichen Schmutzwasserkanäle, stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen Fernwärmeanlagen. Diese bestehen aus einer Hauptversorgungsstrasse, die im Sammelkanal zwischen Fahrbahn und Gehweg der Karl-Holtz-Straße liegt und einer Hauptversorgungsstrasse, innerhalb der Rudolf-Leonhard-Straße.

Das Grundstück der Kindertagesstätte „Putzmunter“ Blumberger Damm 227/229 ist über eine Fernwärmetrasse angeschlossen, die das nördliche Plangebiet in Höhe des ehemaligen, nördlichen Wohnhauses im noch erhaltenen Teil des Kellergeschosses quert. Diese Fernwärmetrasse ist grundbuchlich gesichert.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen richtet sich nach dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Parallel zur Rudolf-Leonhard-Straße auf den Wohnbauflächen verlaufen zwei in Betrieb befindliche überörtliche Abwasserdruckrohrleitungen mit der Nennweite DN 800/1000, die durch Eintrag im Grundbuch gesichert sind.

Nach Abbruch der Wohnhäuser verblieben diverse Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund, teilweise wurden diese still gelegt. Bei der Bebauung der Grundstücke sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die die Grundstücke queren können, zu berücksichtigen. Die Richtlinien zum Schutz der Anlagen, z. B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen, sind zu beachten.

2.7 Altlasten

Das Gebiet war Bestandteil des Rieselfeldgutes, bevor die Marzahner Großsiedlung errichtet wurde. Konkrete Erkenntnisse über Verunreinigungen liegen nicht vor. Durch die Bebauung und jahrzehntelange Nutzung der Flächen durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und als Kindertagesstätte bzw. Schule kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die ehemalige Rieselfeldnutzung 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.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-77 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist und auf diesen Raum gelenkt werden soll. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht damit in Einklang. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) sowie 4.1 LEP B-B.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

3.2 Flächennutzungsplan

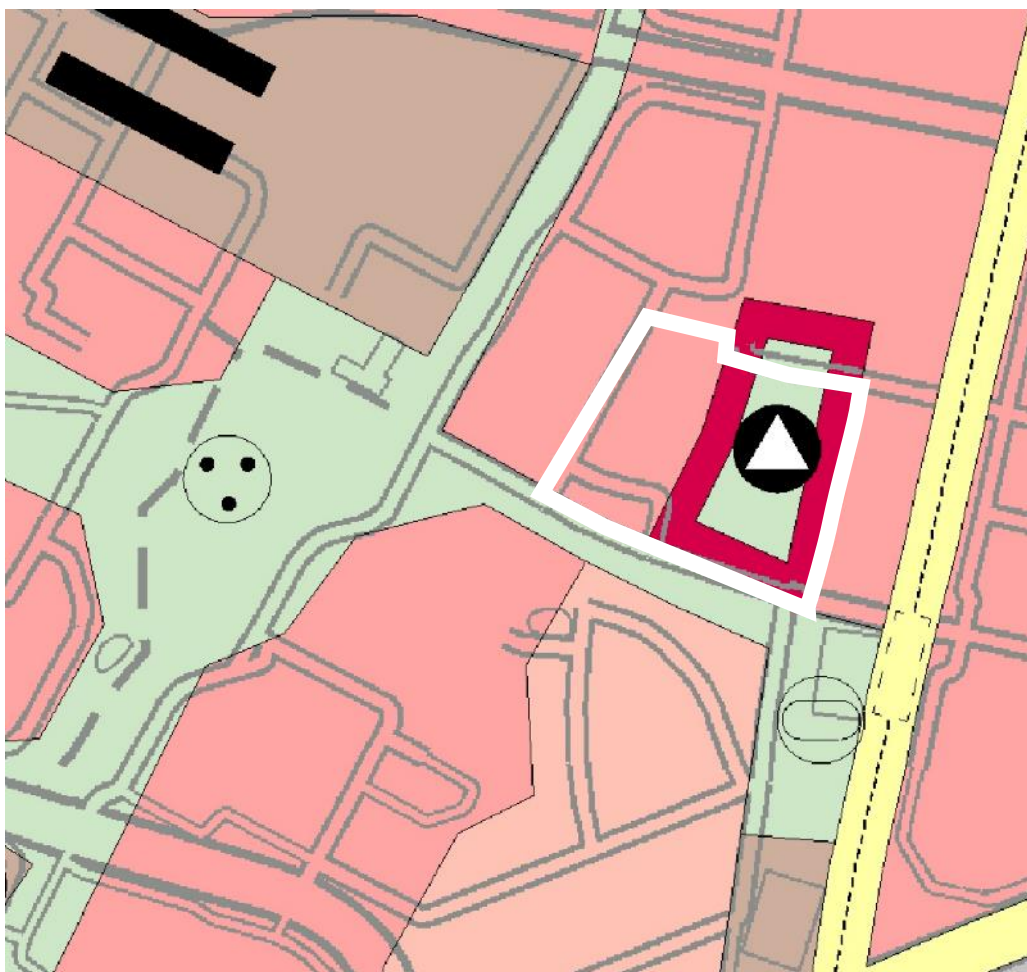


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan;
Quelle: FIS Broker Berlin mit zusätzlicher eigener Kennzeichnung des Plangebietes.

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) ausgewiesen. Im östlichen Geltungsbereich und der unmittelbaren Nachbarschaft werden ein Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil und das Lagesymbol Schule dargestellt.

Im Süden des Geltungsbereichs über die Rudolf-Leonhard-Straße verläuft im FNP eine Grünverbindung als Ost-West-Achse mit Querung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und den Ortsteil durchziehenden Parkanlage mit Anbindung an die überörtlichen Grünzüge.

In der Nähe des Geltungsbereiches erfolgt im FNP die symbolische Darstellung eines Städtischen Zentrums um die Mehrower Allee. Städtische Zentren sind zur Stärkung der Netzstruktur zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

Laut der Karte Biotop- und Artenschutz gehört der Planbereich zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Im Geltungsbereich treffen aufgrund der spezifischen Lage und Beschaffenheit folgende Ziele zu:

- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten);
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung.

Für die Erholung und Freiraumnutzung werden als umfangreiche Sofortmaßnahmen für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume folgende benannt:

- Wohnumfeldverbesserungen auf der Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich der Großsiedlungen;
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Vernetzung.

Für die im Süden dargestellte Grünfläche/Parkanlage ist die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität als Ziel formuliert.

Im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Somit sind folgende Maßnahmen von besonderer Bedeutung:

- 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.

Für den Naturhaushalt/Umweltschutz werden zutreffend für das Plangebiet, das als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel und als ehemaliges Riesefeld ausgewiesen ist, folgende Hinweise gegeben:

- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme;
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege;
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung;
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen;
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen;
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo);
- Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser;
- Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

Den Zielen des LaPro wird im Bebauungsplan durch folgende Maßnahmen gefolgt: Erhalt einer öffentlichen Wegeverbindung zur Stadtgliederung und Vernetzung von klimatisch wirksamen Freiräume und Berücksichtigung besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entlang der Wegeverbindung unterstützen zusätzlich den Erhalt ortstypischer Gestaltelemente. Die großzügige Bemessung der Straßenverkehrsflächen trägt zur Aufnahme von Straßenbegleitgrün, das u.a. auch der Biotopverbindung und der Verdunstung zugutekommt, und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum bei.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Der Senat hat am 08. August 2014 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 beschlossen. Die grundlegenden Daten des StEP Wohnen 2025 stammen aus den Jahren 2012 und 2013 und deuteten damals nach einer langen Stagnationsphase auf eine beginnende neue Entwicklungsdynamik hin. Darauf hat der StEP Wohnen 2025 reagiert und leitete einen Strategiewechsel ein. Eine der wesentlichen Kernaussagen ist ein Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen im Jahr, um der wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsdynamik noch beschleunigt hat. Seit 2005 wächst die Stadt und seit 2011 ist der Bevölkerungszuwachs besonders hoch. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. So kommt es, dass die vor wenigen Jahren noch vorhandenen Wohnungsmarkt-Reserven in Berlin aufgezehrt sind und der Wohnungsmarkt mittlerweile in der gesamten Stadt sehr angespannt ist. Daraus resultiert ein dringender Bedarf, neuen und preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Um den akuten Bedarf zu decken, sind jedes Jahr 15.000 bis 20.000 neue Wohnungen nötig.

Um diesen Bedarf an Wohnraum sowie auch an entsprechenden Arbeitsstätten, sozialer und technischer Infrastruktur zu decken und bei alledem eine lebenswerte Stadt zu bleiben, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im April 2016 das Wohnungs- und Städtebauprogramm „Wachsende Stadt“ aufgelegt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist in der Karte „Schwerpunkte des Wohnungsneubaus“ (Stand Januar 2017) mit zwei Wohnungspotenzialstandorten mit jeweils 50 - 249 Wohnungen enthalten.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 in Aufstellung

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen ist der StEP Wohnen 2025 zu aktualisieren. Dabei haben bisherige Prämissen wie z. B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht nach wie vor Gültigkeit. Dennoch muss angesichts der enormen zusätzlichen Herausforderungen der Blick geweitet werden. Hatte der StEP Wohnen 2025 z. B. noch den Fokus auf Wohnungsneubau auf mittlere und größere Flächen gelegt, nimmt der StEP Wohnen 2030 z. B. auch den Wohnungsbestand und die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestands stärker in den Blick.

Die Aufgabe des StEP Wohnen 2030 ist es, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die

notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden.

Der StEP Wohnen ist nach seiner gesetzlichen Vorgabe ein gesamtstädtischer, raumbezogener Plan. In diesem Sinn macht er nicht nur Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und zu den vorhandenen Neubaupotenzialen insgesamt, sondern insbesondere zu ihrer stadträumlichen Verteilung. Das betrifft sowohl die großen Flächen als auch die zahlreichen Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wie Dachausbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten usw. Er benennt stadträumliche Schwerpunktbereiche, in denen Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie neue Stadterneuerungs- und Quartiersmanagementgebiete oder soziale Erhaltungsgebiete zur Anwendung kommen könnten, die der sozialverträglichen und ökologischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands dienen. Der StEP Wohnen 2030 hat vor allem zum Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen.

Der StEP Wohnen 2030 wird in zwei Stufen erarbeitet. In einer ersten Stufe waren bis zum Herbst 2017 die grundlegenden Leitlinien (u. a. bezahlbare Wohnungen für alle zu bauen und zu bewahren und sozial und funktional gemischte Quartiere zu schaffen und zu erhalten) sowie die gesamtstädtische Einschätzung des Wohnungsbedarfs und der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale, auf denen dieser Bedarf abgedeckt werden kann, Arbeitsgegenstand. Die Planung des Verfahrens sieht vor, diese Arbeitsphase mit einem ersten Senatsbeschluss abzuschließen.

In der zweiten Stufe wird der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 mit allen seinen Inhalten erarbeitet. Es ist beabsichtigt, den StEP Wohnen 2030 zum Jahresende 2018 dann mit einem zweiten Senatsbeschluss zu verabschieden.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 als sektorale Vertiefung des FNP gibt u. a. den Rahmen zur Erstellung von bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten vor und verfolgt als Grundanliegen den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der Zentren. Zur Erreichung dieses Ziels sollen die Möglichkeiten, in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen und den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu begrenzen, genutzt werden. In diesem Rahmen wird es als zulässig angesehen, Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten, die in den Zentren nicht oder geringfügig vertreten sind, in bestimmten Gebieten auszuschließen, wenn hierdurch Neuansiedlungen in die Zentren gelenkt werden sollen, um deren Attraktivität zu steigern. Dies kann bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zu einer Feindifferenzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Rückgriff auf die landesspezifischen Ausgestaltungen (AV Einzelhandel) führen.

Die im FNP als regionalplanerische Festlegung erfolgte symbolische Darstellung eines Städtischen Zentrums um die Mehrower Allee ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum in einer Entfernung von ca. 850 m und wird im StEP Zentren 3 präzisierend als Ortsteilzentrum Mehrower Allee benannt.

Der StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 wird derzeit aktualisiert und wurde 2016 in einem Statusbericht evaluiert.

Stadtentwicklungsplan Verkehr 2025

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr wurde am 29. März 2011 als „Kursbuch der Berliner Verkehrspolitik“ mit dem Zieljahr 2025 beschlossen und bildet heute den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Gesamtstadt. Seit dem Beschluss ist eine große Zahl von Maßnahmen umgesetzt worden, andere wurden initiiert bzw. laufen kontinuierlich weiter. Priorität in der Umsetzung hatten die

Maßnahmen des „Mobilitätsprogramms 2016“. Dieses wurde als Aktionsplan für fünf Jahre aus dem StEP Verkehr heraus entwickelt und sah mehr als 40 Einzelmaßnahmen vor. Zu den zum Jahresende 2016 abgeschlossenen Maßnahmen gehörten u. a. die Erstellung und Umsetzung konzeptioneller Planungen, wie beispielsweise die Erarbeitung der Fußverkehrsstrategie, die Fortschreibung der Radverkehrsstrategie oder die Erarbeitung des Verkehrssicherheitsprogramms.

Im Ergebnis des StEP Verkehr wurden im Fußverkehr verschiedene Modellprojekte gestartet, rund 300 Kreuzungen barrierefrei umgestaltet, das Radverkehrsnetz erweitert und Netzlücken geschlossen. Nach europaweiter Ausschreibung konnte zudem ein Fahrradverleihsystem in Betrieb genommen werden.

Im ÖPNV wurde das Netz der Straßenbahn mit der Anbindung des Hauptbahnhofs erweitert, die Planung für weitere Neubaustrecken vorangetrieben, bei U-Bahn, Straßenbahn und Bus das Taktangebot seit 2014 deutlich verdichtet und neue Angebote für die wachsende Stadt geschaffen.

In den Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2017“ und „Planung 2025“ werden der Blumberger Damm im Osten und die Landsberger Allee im Süden jeweils als Straße der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.

Bei den anderen das Plangebiet tangierenden Straßen handelt es sich nicht um Straßen des übergeordneten Straßennetzes.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Klimawandel betrifft die Städte in besonderer Weise. Er wirkt sich auf das Bioklima aus und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen. Daher ist es eine der größten Herausforderungen, vor die uns der Klimawandel stellt, für die Lebensqualität in der Stadt auch in Zukunft zu sorgen. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist der erste zentrale Baustein, um die Stadt in diesem Sinne zukunftsfähig zu machen. Deshalb muss Berlin bereits heute reagieren. Die Kernfrage lautet: Wie kann Berlin seine Stadträume und seine Infrastrukturen gegenüber den negativen Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig widerstandsfähig machen?

Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung zeigt er, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstrukturtypen (beispielsweise den Geschosswohnungsneubau, die verdichtete Blockrandbebauung oder bei Nachverdichtung in der Zeilenbebauung) und Flächentypen (Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen).

Ergänzt wird dies durch Berliner sowie nationale und internationale Referenzprojekte, die verdeutlichen, wie sich die klimaangepasste Stadt gestalten lässt. Er zeigt Perspektiven auf, statt starre Vorschriften vorzugeben. Die Potenziale für Anpassungsmaßnahmen sind vielfältig. Auch für Geschosswohnungsneubau gilt: Die Anpassung an den Klimawandel soll die Verdichtung von negativen Auswirkungen auf das Stadtklima entkoppeln. Das fördert zugleich die Qualität der Bauprojekte und ihre Akzeptanz aufseiten der Bevölkerung.

Durch Maßnahmen in Neubauprojekten lässt sich klimatische Anpassung von Grund auf planen. Das ist ein Vorteil. Maßnahmen von der Ausrichtung bis zur Begrünung der Bauten können von Anfang an und dadurch ebenso wirkungsvoll wie kostenschonend integriert werden. Die Projekte müssen neben der Klimaanpassung weitere Ansprüche, wie günstiges,

barrierefreies und altersgerechtes Wohnen erfüllen. Dies macht eine integrative Herangehensweise schon früh in der Planung nötig.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen / Vereinbarungen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen

Am 28.08.2014 wurde das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der Öffentlichkeit vorgestellt. Seitdem bestehen berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Mit dem „Berliner Modell“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.

Die Quote für mietpreis- und belegungsgebunden Wohnraum wurde angepasst, so dass ab dem 01.02.2017 grundsätzlich ein Anteil von 30 % der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen vorzusehen ist.

Das „Berliner Modell“ gilt laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, in denen der Abschluss städtebaulicher Verträge zulässig ist.

Die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dafür stehen je nach Art des Baugebiets bzw. des geplanten Wohnungsbauvorhabens unterschiedliche Berechnungstools zur Verfügung.

Darüber hinaus wurde zwischen dem Land Berlin und den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Kooperationsvereinbarung getroffen, um den Wohnungsneubau und eine sozial ausgerichtete Bestandspolitik zu forcieren und zu sichern.

Wohnungsneubau und sozial ausgerichtete Bestandspolitik bedeuten demnach für das durch das landeseigene Wohnungsunternehmen geplante Vorhaben im Geltungsbereich, dass bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01.07.2017 grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte vermietet werden und die anderen 50 % im freifinanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung geschaffen werden.

Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan

Berlin hat aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2013 - 2018 fortgeschrieben, der am 06.01.2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde.

Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 hat das Ziel die in Berlin sehr hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Um dies zu erreichen, verfolgt er folgende Schwerpunkte: die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern.

Das Plangebiet liegt in keinem Konzeptgebiet des Lärmaktionsplanes 2013 – 2018. Die westlich des Plangebiets verlaufende Straßenbahntrasse ist Teil des Untersuchungsnetzes für weitere Maßeempfehlungen, das bereits im Lärmaktionsplan 2008 enthalten war.

Luftreinhalteplan 2011 – 2017

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017, den der Senat am 18.06.2013 beschlossen hat, hat zum Ziel, die in Berlin auftretenden Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren zu reduzieren. Der Luftreinhalteplan setzt folgende fünf Maßnahmefelder fest: Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bausektor und Anlagen in Industrie und Gewerbe.

Ein wichtiger Baustein zur Umsetzung des Luftreinhalteplans ist die räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches zu verfolgen. Ziele sind der Erhalt und die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, die Vernetzung der Freiflächen und die Entsiegelung und Begrünung von versiegelten Flächen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

3.6 Bezirkliche Planungen

Soziales Infrastrukturkonzept

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo), untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoserräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei der Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Marzahn-Mitte werden folgende Aussagen getroffen:

Grundschule

Aktuell bestehen Überkapazitäten in der Schulregion. Die geplante Erweiterung der Peter-Pan-Grundschule in der Stolzenhagener Straße ist hinreichend, um den absehbaren Bedarf auch aus dem Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet 10-77 abzudecken. Eine Vorhaltefläche am Parsteiner Ring kann der Erweiterung des benachbarten Schulgrundstücks dienen.

Kita

Entsprechend SIKo wäre die Kitaversorgung mit den im Kita-Entwicklungsplan 2016 geplanten Maßnahmen einschließlich der geplanten Investition auf dem Vorhaltestandort Mehrower Allee 88 bis 2020 gesichert. Aufgrund der abgeschätzten Flüchtlingszahlen könnte ein Zusatzbedarf von über 100 Plätzen entstehen. Der tatsächliche Bedarf ist durch das Fachamt zu prüfen.

Sportanlagen

Für gedeckte Sportanlagen wird im SIKo eine sehr gute Versorgung im Prognoseraum Marzahn aufgezeigt, auch unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose. Die Versorgung im Bereich der ungedeckten Sportflächen ist dagegen stark defizitär. Mit der Vorhaltefläche Golliner Straße kann langfristig zumindest der Bedarf aus dem Bevölkerungszuwachs gedeckt werden. Außerdem ist mit dem Neubau einer Grundschule am Standort Bruno-Baum-Straße eine kleine ungedeckte Sportanlage für den Schulsport vorgesehen.

Jugendfreizeit

Im Prognoseraum Marzahn besteht eine gute Versorgung. Aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Recherche und Entwicklung eines weiteren Vorhaltestandortes empfohlen.

Spielplätze

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein hohes Defizit für die Bezirksregion Marzahn-Mitte. Die Realisierung des Spielplatzes an der Schönagelstraße war für 2017/18 als prioritäre Maßnahme vorgesehen. Darüber hinaus ist an der Mehrower Allee 88 eine Vorhaltefläche vorgesehen, die mit Priorität entwickelt werden soll. Aufgrund der schlechten Versorgungssituation sind mit Priorität weitere potenzielle Spielangebote zu recherchieren.

Öffentliche Grünflächen

In der Region Marzahn-Mitte liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung über dem Richtwert.

Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie für Berlin Marzahn-Hellersdorf

Die bezirkliche Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie vom Mai 2016 ersetzt den Sportentwicklungsplan des Bezirks Marzahn-Hellersdorf 2011-2016. Sie berücksichtigt u. a. das tatsächliche Sportverhalten der Bevölkerung und die daraus abgeleitete Prognose des zukünftigen Bedarfs an Sportanlagen und gibt auf dieser Grundlage Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Sportstättenentwicklung.

Im gesamten Bezirk gibt es gemäß Musterraumprogramm einen Fehlbedarf von acht Sporthallen für den Schulsport. Auch für den Vereinssport besteht in den Wintermonaten ein Defizit an Hallenflächen, das in den Sommermonaten durch die Nutzung von ungedeckten Anlagen ausgeglichen werden kann. Für ungedeckte Anlagen ergibt sich ein kleines Defizit im Bereich der Schulsportfreiflächen. Um den Bedarf an Sportanlagen decken zu können, besteht auf kommunaler Ebene die Herausforderung, verstärkt wohnortnahe Sport- und Bewegungsräume für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

In Berlin besteht das sportpolitische Ziel, Einrichtungen des Schulsports auch für den Vereinssport zur Verfügung zu stellen. Die Studie empfiehlt daher, bei der Absicherung des Schulsports auch die Bedürfnisse des Vereinssports zu berücksichtigen.

Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2020/2030

Ziel des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiterhin Vorrang. Dabei geht es im Bezirk darum neue bzw. unterrepräsentierte Bewohnergruppen zu gewinnen und dadurch auch neue Zielgruppen anzusprechen. Daraus abgeleitet sind die nötigen Voraussetzungen zu schaffen, denn im Moment ist das Angebot auf die Typologien Geschosswohnungsbau und freistehendes Einfamilienhaus konzentriert. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Die mittlere Angebotsmiete stieg seit 2009 im Bezirk um 6 %. Im Vergleich zu Gesamtberlin (10 %) ist dies ein moderater Anstieg und das bei einem mit 5,76 €/m² immer noch deutlich unter dem Berliner Mittelwert von 8,80 €/m² niedrigen Preisniveau. Trotz weiter gestiegener Nachfrage nach Wohnraum verfügt der Bezirk über die niedrigsten Mietpreise in der Stadt.

Im mittleren und oberen Preissegment sind Angebot und Nachfrage relativ ausgewogen, wohingegen bei Wohnungen im unteren und preisgebundenen Mietsegment sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Miete ein minimales Angebotsdefizit besteht.

Das Plangebiet ist als Wohnbaupotenzialfläche 2.3 (Karl-Holtz-Str. 2-18, 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau) und 2.4 (Rudolf-Leonhard-Str. 11 – jetziger Standort der mobilen Unterkünfte für Flüchtlinge) mit kurzfristiger zeitlicher Realisierbarkeit aufgenommen.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Nach bezirklichem Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Mehrower Allee (Plaza Marzahn), das auch auf der Grundlage des FNP als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur zu schützen ist. Auch der Einzugsbereich des östlich gelegenen Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring erfasst das Plangebiet. Zusätzlich erfolgt die Versorgung durch die etablierten Nahversorgungsstandorte Tal-Center im Norden und Carrée Marzahn im Süden.

Im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird eingeschätzt, dass durch das Plaza Marzahn ein stabiler Einzelhandelsbaustein im Ortsteilzentrum besteht, Teilbereiche des Zentrums insbesondere aufgrund der Leerstände in den Ring-Kolonnaden jedoch unattraktiv sind. Ebenso wird für das Nahversorgungszentrum Brodowiner Ring als Schwäche der Leerstand aufgeführt.

Da es sich bei dem Ortsteilzentrum und dem Nahversorgungszentrum nach wie vor um integrierte, städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Standorte handelt, wird die Stärkung und Sicherung dieser zentralen Versorgungsbereiche als Aufgabe definiert. Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Dabei sollen zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vor allem die dieses Ziel konterkarierenden Entwicklungen in deren Einzugsbereich ausgeschlossen werden. Wegen möglicher schädlicher Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich zentraler Versorgungsbereiche nicht neu angesiedelt werden. Grundsätzlich sollen Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, also auch innerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-77 schließt nicht direkt an Geltungsbereiche von weiteren Bebauungsplänen an.

In seiner näheren Umgebung befinden sich südöstlich die Bebauungspläne XXI-17a und XXI-17b. Nur ca. 50 m östlich der Rudolf-Leonhard-Straße entlang des Blumberger Damms wurde am 17.08.1993 der Bebauungsplan XXI-17 eingeleitet und am 20.05.1997 die Teilung in die Bebauungspläne XXI-17a und 17b beschlossen, die jedoch seitdem nicht weiterbearbeitet wurden. Ziel des Bebauungsplanes XXI-17a ist die Sicherung der öffentlichen Sport- und Grünanlage.

Das Plangebiet liegt nicht mehr im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-81bG, der die Planungsaussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt. Eine Änderung des Geltungsbereichs des 10-81bG wurde vorgenommen, so dass u. a. der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 10-77 aus seinem Geltungsbereich ausgenommen wurde. Die verfolgten Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen im

Bebauungsplan 10-77 über geeignete textliche Festsetzungen gesteuert bzw. eingeschränkt werden.

In den Bebauungsplanentwürfen zur Steuerung des Einzelhandels so auch im 10-81bG wurden auf Grundlage der Abwägung die Schutzzonen aus dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept weiterentwickelt. Statt der ursprünglich vorgesehenen 800 m Isodistanzen, die auf konkret bestehende Einzelhandelsbetriebe bezogen waren, wurde ein Radius von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche gezogen. Diese Radien von 500 m entsprechen in etwa den Isodistanzen von 800 m. Für den Bebauungsplan 10-77 bedeutet dies, dass Teile des Plangebietes im Schutzzradius zentraler Versorgungsbereiche liegen und Teile außerhalb.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Sicherung eines Schul- bzw. Gemeinbedarfsstandortes ist nach der erfolgten Entscheidung des Bezirkes zum Verkauf des ehemaligen Schulstandortes – ausgenommen Sporthalle und -freifläche – und der Abgabe der Fläche an die BIM auf dem im FNP dargestellten Standort nicht mehr notwendig. Der langfristige Bedarf kann mit den bestehenden Schulstandorten und den Flächenpotenzialen an und auf diesen Standorten auch langfristig gedeckt werden.

Spätestens nach Ablauf der Fördermittelbindungen für die Freiraummaßnahme 2018/2019 kann das Wohnbaupotenzial der Wohnrückbaufläche einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Bei einer Entwicklung der Wohnrückbaufläche zu einem früheren Zeitpunkt wären die Fördermittel abgestuft zurück zu zahlen.

Entsprechend dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept wird in der Großsiedlung die Ergänzung mit neuen baulichen Strukturen angestrebt, um so die Qualitäten der Teilräume zu verbessern sowie neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erreichen. Es soll so eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung und eine breitere Eigentümerstruktur bewirkt werden.

Das Konzept für die Rückbauflächen des Plangebietes sieht in Ergänzung zum umliegenden Wohnungsangebot im Verhältnis zur einheitlich strukturiert und gestalteten Großsiedlung eine stark differenzierte Bebauung vor. Durch die aufgelockerte Struktur mit unterschiedlichen Gebäudehöhen, die verschiedene Sichtachsen und Blickbeziehungen ermöglichen, können kleinteilige erlebbare Räume mit einem positiven Raumgefühl entstehen.

Neue bauliche Strukturen innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung sollen eine neue bauliche Vielfalt im Quartier initiieren. Die bestehenden Qualitäten, wie die geringer geschossig bebauten Infrastrukturachsen innerhalb des Quartiers, die überwiegend offenen Durchwegungen sowie die Verknüpfung zu den Parkanlagen und überörtlichen Grünzügen entsprechend FNP sollen aufgenommen werden.

Die am Standort verbliebene gedeckte und ungedeckte Sportanlage sowie die vorhandene Kindertagesstätte sind für eine bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung, die eine Qualität der Großsiedlung darstellt, langfristig zu sichernde Gemeinbedarfseinrichtungen.

Nach dem bezirklichen Zentrenkonzept sollen nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Deshalb soll zum Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise außerhalb der definierten Zentrenstandorte zulässig sein.

Die steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk aufgrund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist Anlass, das vorhandene Wohnbaupotenzial unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zu entwickeln.

5. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der degewo für die Flächen des WA 1 und 2 wurde mit der Methode des iterativen Städtebaus in einem mehrmonatigen Werkstattverfahren, das somit dem gegenständlichen Planungsprozess vorangestellt war, unter Beteiligung von Bezirk, Senat, Bauherr, Architektenteams, Landschaftsplanern und Fachplanern entwickelt. Die Fläche des WA 3 wurde nicht konzeptionell bearbeitet, jedoch die Bebauung und Nutzung mit in die Betrachtung eingestellt.

Die angewandte Methode des iterativen Städtebaus bringt schrittweise Interessen und Argumente jeglicher Art in die Planung der Stadtstruktur ein und entwickelt sich dadurch systemimmanent zu einem kompromisslosen Gleichgewicht der Interessen. Der Anfangspunkt des Prozesses und auch mögliche Über- oder Unterbewertungen von einzelnen Argumenten während des Prozesses sind nicht von Relevanz, da sich die Planung selbst-korrigierend weiterentwickelt.

Die stadträumliche Formfindung fand dabei schrittweise ausschließlich über eingebrachte Interessen der Beteiligten statt. Fehlentwicklungen oder sich widersprechende Bedürfnisse wurden durch diese Art der schrittweisen Bearbeitung offengelegt. Als Ausgangspunkt des Iterationsprozesses diente die frühere Bebauung, der Baumbestand, der dadurch weitestgehend erhalten bleiben soll und die Durchwegung, die sich in den letzten zehn Jahren entwickelt hat.

Entstanden ist ein Quartier, ein Dorf, das Village 2.0, das den Anfangspunkt des Prozesses in feinen Zügen spüren lässt. Die Position der ehemaligen elfgeschossigen Wohnbauten aus den 70er Jahren wird durch eingeschossige Garagen markiert die mit kleinteiligen Volumen über- und umbaut werden und dadurch nahezu verschwinden. Durch diese Form der Bebauung bleibt das Quartier, sowohl nach innen als auch nach außen, enorm offen und durchlässig. Die Durchquerungsmöglichkeiten sind schier endlos, machen das Gebiet jedoch nicht zu einem Transitort. Die Anordnung der Baukörper lässt zwischen den Gebäuden hinter jeder Ecke einen anderen Platz entstehen. Alle Plätze haben ihre eigene Gestaltung, nicht nur durch den differenzierten Freiraum, sondern auch durch die unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen wie Café, Kita, Schule oder integrierte Pkw-Stellplätze für das Wohnen und die vielfältige Gestaltung der Baukörper.

In der klaren Gliederung und Variation der Bebauung und Freiflächen entstehen Identifizierungsmöglichkeiten. So wird der zentrale Quartiersplatz mit einem bis zu zwölfgeschossigen Gebäude markiert. Ansonsten sollen die Baukörper sehr unterschiedlich in Höhe und Kubatur gestaltet werden. Die höheren vier- bis achtgeschossigen Baukörper werden über flachere Gebäude miteinander verbunden bzw. raumbildend angeordnet.

Wer hier arbeitet oder wohnt, kennt seine Mikronachbarschaft und deren Möglichkeiten wie die eigene Westentasche. Begegnung, Kommunikation und Aneignung, wichtige Aspekte für eine funktionierende Nachbarschaft, werden dadurch gefördert, dass man sich im Alltag für gewöhnlich immer wieder an bestimmten Orten aufhält und dort auch immer wieder den gleichen Menschen begegnet. So erreicht das Gebiet einen gewissen Grad der Intimität, ein Außenstehender bewegt sich in einer belebten Nachbarschaft anders, als im anonymen Stadtraum. Der zentrale Quartiersplatz, an der öffentlichen Wegeverbindung gelegen, nimmt hierbei eine verknüpfende Funktion der Wohnbebauung im Westen und der mobilen Unterkünfte für Flüchtlinge im Osten ein.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Allgemeines Ziel ist die Entwicklung zusätzlicher und differenzierter Wohnangebote sowie die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktureinrichtungen für eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung.

Typische das Ortsbild prägende und städtebaulich gliedernde Elemente der Großsiedlung sollen dem Leitbild Wohnen im Grünen folgend aufgenommen und berücksichtigt werden.

Die am Standort verbliebene gedeckte und ungedeckte Sportanlage sowie die vorhandene Kindertagesstätte sind für eine bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung, die eine Qualität der Großsiedlung darstellt, langfristig zu sichernde Gemeinbedarfseinrichtungen.

Dazu sollen die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet unter Beachtung offener, durchgrünter Räume gesichert werden. Zur Schaffung einer neuen Vielfalt innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung soll die Gliederung der baulichen Nutzung gemäß städtebaulichem Konzept eine in Höhe und Gestalt differenzierte Bebauung entstehen lassen und zudem den Karl-Holtz-Platz betonen und räumlich fassen.

Insbesondere im Westen und Norden der allgemeinen Wohngebiete sollen die Baukörperkanten der Großsiedlung aufgegriffen werden, wobei im Osten des Plangebiets eine Orientierung an den Höhen der bestehenden Bebauung in Richtung Blumberger Damm stattfindet. An die typischen ruhigen, grünen Wohninnenhöfe sowie Grün- und Wegeverbindungen anknüpfend soll ein axialer Grünraum nach Süden mit Blickachsen und Durchwegungen ermöglicht werden. Daran schließen sich die Infrastruktureinrichtungen inmitten des Quartiers in ihrer typischen geringer geschossigen Bebauungsform einschließlich der großzügigen Freiflächen an, die es zu sichern gilt.

Die Weiterführung typischer Elemente dient der städtebaulichen Einbindung in die Großsiedlung und bildet gleichzeitig den Ausgangspunkt für die Ausbildung einer neuen Gestaltqualität. Die angestrebte neue bauliche Vielfalt und neue Bebauungsstrukturen tragen dazu bei, neue Wohnangebote und Zielgruppen sowie eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen und so zu einer qualitativen Stärkung des Quartiers beizutragen. Grundlage hierfür bildet das nach der Methode des iterativen Städtebaus entwickelte städtebauliche Konzept (s. Abschnitt I.5).

Ergänzend besteht das Ziel, das integrierte, städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Ortsteilzentrum an der Mehrower Allee als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur einschließlich des Nahversorgungszentrums Brodowiner Ring als Bestandteile der bezirklichen Zentrenstruktur zu stärken und zu schützen sowie einer weiteren Schwächung entgegen zu wirken.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, darüber hinaus sollen im östlichen Randbereich die Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und die Sportanlagen langfristig gesichert werden.

Der beabsichtigte Umfang der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus den Darstellungen des FNP, der hier eine Wohnbaufläche W 2 und Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und das Lagesymbol Schule darstellt, nur eingeschränkt entwickelbar.

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er von den Darstellungen des FNP abweicht.

Seitens der zuständigen Senatsverwaltung ist beabsichtigt, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele wird die südliche Fläche der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil als Wohnbaufläche W 2 dargestellt und das Schulsymbol entfernt werden.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Plangebiets soll entsprechend des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden und dient damit vorwiegend dem Wohnen.

In Übereinstimmung mit den bezirklichen und übergeordneten Planungen besteht das Ziel des Bebauungsplanes in der Sicherung der Wohnbauflächen für den dringend benötigten Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Berlin und der Schaffung neuer Strukturen im Sinne der baulichen Vielfalt innerhalb der Großsiedlung.

Im Plangebiet werden drei WA-Gebiete festgesetzt, da durch die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen eine räumliche Trennung der WA-Gebiete WA 1 bis 3 entsteht. Die Unterteilung der WA-Gebiete ist auch deshalb sinnvoll, da unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt werden und auch verschiedene textliche Festsetzungen erforderlich sind. Somit ist eine bessere Nachvollziehbarkeit der verschiedenen Festsetzungen möglich.

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO erfolgt für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets die folgende textliche Festsetzung:

1. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der für Wohnen zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht wird.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Damit sollen die Voraussetzungen für den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens geschaffen werden. Gleichzeitig besteht das Ziel die soziale Durchmischung der Bevölkerung in der Großsiedlung zu erhalten. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise soll damit nachgekommen werden. Durch die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung wird sowohl eine flexible Handhabung bei der Errichtung von förderfähigem Wohnraum als auch eine räumlich gebündelte Errichtung der förderfähigen Wohnungen ermöglicht.

Um das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes der Schaffung von Wohnraum weitergehend zu unterstützen, sollen die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO u.a. die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig sein. Deshalb wurde die nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen:

2. Im allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO)

In Anbetracht der Lage des Plangebietes innerhalb der Einzugsgebiete des Ortsteilzentrums Mehrower Allee, des Nahversorgungszentrums Brodowiner Ring und der Nähe zu den etablierten Nahversorgungsstandorten Tal-Center und Carree Marzahn ist die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet. Zudem ist deren fußläufige Erreichbarkeit gegeben, weil z.B. die Straßenbahntrasse keine unüberwindliche Barriere darstellt bzw. Ampelanlagen die Überquerung vereinfachen. Abgeleitet aus Steuerungsgrundsatz 4 des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sollen Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden. Dem soll auch hier durch die ausnahmsweise Zulässigkeit gefolgt werden, weil deren Kleinflächigkeit und deren geringe Einzugsbereiche weder den Zielen des Bebauungsplanes noch dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept widersprechen. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden zur Versorgung des Gebietes soll auch dazu beitragen, die integrierten, kompakten Zentren des Quartiers bzw. Stadtteils als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu schützen und weiter zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der neu entstehenden Wohnungen ist eine Ergänzung der bestehenden Nahversorgung durch kleine Kioske und Läden sinnvoll, eine darüber hinausgehende Ansiedlung soll im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum jedoch durch den Bebauungsplan nicht eröffnet werden.

Gemeinbedarfsnutzungen

Der bestehende Standort der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Blumberger Damm 227/229 und die Sporthalle einschließlich Freibereich sollen aufgrund des langfristigen Bedarfs gemäß SIKo als Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert und mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dabei soll die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeit- und Breitensport dienen und somit zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen gemäß LaPro beitragen.

Da sich aber in jüngster Vergangenheit gezeigt hat, dass auch Bedarfe an sozialen und kulturellen Einrichtungen entsprechend der demografischen Entwicklung Änderungen unterliegen, wird als besondere Zweckbestimmung für die Kindertagesstätte die erweiterte Festsetzung Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt. Je nach Bedarf kann eine langfristige Nutzung des Standortes und optionale Ausgestaltung angeboten und an die Bevölkerungsentwicklung in der Bezirksregion angepasst werden.

Gleichzeitig kann damit auf fachliche Erfordernisse bzw. zukünftige Entwicklungen an diesem Standort flexibel reagiert werden. Außerdem kann im Hinblick auf die demografische Entwicklung damit auch eine teilweise Nutzung von unterschiedlichen Zweckbestimmungen, die sich im Rahmen der Festsetzung bewegen, ermöglicht werden. Die Bereitstellung eines derartigen Angebotes trägt zur Sicherung der Wohnqualität durch die Vorhaltung von Gemeinbedarfsangeboten in Wohnortnähe und so auch zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen bei. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung ist

aufgrund der vorzufindenden Großsiedlungsstrukturen verbunden mit der Erschließungssituation nicht abzuleiten.

Die Verträglichkeit der Sportanlage u. a. für die Freizeitsportnutzung Fußball, insbesondere der Sportaußenbereiche in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung und zur Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke, kann unter Berücksichtigung der notwendigen Lärmschutzabstände gemäß Lärmschutzgutachten als gegeben angesehen werden. Da für die Sportanlagennutzung ein hoher Bedarf besteht und insbesondere auch eine aktive Freizeitgestaltung gewährleistet werden soll, wird das angrenzende Wohngebiet WA 3 und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zur Konfliktvermeidung baulich eingeschränkt (vgl. auch Abschnitt II.3.3).

Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen öffentlichen Straßen und gewährleistet die Bewältigung des Verkehrsaufkommens. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Dies wird durch nachfolgende textliche Festsetzung klargestellt:

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist so breit, dass neben der Fahrbahn und den Stellplätzen für Pkw auch die straßenbegleitenden Gehwege, Grünstreifen und Bäume enthalten sind und damit deren Erhalt gesichert werden kann, was zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum beiträgt.

Die bestehende Wegeverbindung westlich der Kindertagesstätte (Blumberger Damm 227/229) soll in Richtung Südwesten verlängert und als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert werden. Dies dient dem Erhalt der Wegebeziehung innerhalb des Quartiers unter Einbeziehung des Karl-Holtz-Platzes, des neu geplanten Quartiersplatzes und der Verknüpfung zu den überörtlichen Wege- und Grünverbindungen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Erhöhung der Gestaltungsqualität der Wegeverbindung wird durch entsprechende Festsetzung gesichert, dass die wegbegleitenden Baugebietsflächen einschließlich der Aufweitung für den geplanten Quartiersplatz von jeglicher Bebauung, also auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätzen, freigehalten wird (vgl. nachfolgenden Abschnitt). Die Herrichtung der Wegeverbindung und der Aufweitung für den Quartiersplatz soll auf der Grundlage der mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Freiraumgestaltung erfolgen. Die dafür nötigen Maßnahmen sind aufeinander abzustimmen.

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 Zahl der Vollgeschosse.

Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept einschließlich der daraus entwickelten Bebauungsabsichten sowie der Einpassung in den umgebenden Großsiedlungsbereich ab. Dabei fanden sowohl die öffentlichen Belange – Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums – als auch die von der Eigentümerin vorgetragenen privaten Belange zur Einordnung von Pkw-Stellplätzen und von Schulräumen in den Erdgeschosszonen der Gebäude Berücksichtigung.

Für die einzelnen Wohngebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im WA 1 beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 2,1; es sind bis zu zwölf Vollgeschosse zulässig.
- Im WA 2 beträgt die GRZ 0,4 und die GFZ 2,2; es sind bis zu acht Vollgeschosse zulässig.
- Für das WA 3 wurden die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Die mögliche Zahl der Vollgeschosse beträgt sieben.

Die Begrenzung der GRZ erfolgt zur Sicherung der langfristigen hohen Wohnqualität. Das festzusetzende Nutzungsmaß bietet die Voraussetzungen für den mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung zusammenhängender von Bebauung freier Grundstücksflächen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die sich aus der festgesetzten GRZ ergebende zulässige Grundfläche u. a. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Während die Festsetzungen zur Grundflächenzahl das nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich zulässige Höchstmaß der GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete nicht übersteigt, sind die Festsetzungserfordernisse zur Geschossflächenzahl im WA 1 und WA 2 deutlich und im WA 3 geringfügig höher gegenüber der nach BauNVO zulässigen Höchstgrenze der GFZ von 1,2.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden mit dem Bebauungsplan Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgefüges wiedernutzbar gemacht und gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Somit verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat und ermöglicht ein flächensparendes und ökologisches Bauen der städtischen, gut erschlossenen und ehemals baulich genutzten Grundstücke unter gleichzeitiger Beachtung der Begrenzung der Bodenversiegelung. Die verdichtete Bauweise ermöglicht zudem ein energieeinsparendes und ressourcenschonendes Bauen, welches mit den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Einklang steht.

Der Gesetzgeber legt allerdings auch fest, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit soll zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das sich mit der differenzierten Bebauung in seiner Ausrichtung sowie in Höhe und Gestalt deutlich von der monostrukturierten Großsiedlung abhebt, Gebrauch gemacht werden, um neue interessante Wohnungsangebote zu schaffen. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass ausreichend Freiräume erhalten bleiben, die sowohl negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindern, als auch Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Zudem ist durch die geplante Unterbringung einer partiellen Schulnutzung eine höhere GFZ erforderlich. Die Bestrebungen der Neuausrichtung des geplanten

Wohngebietes insbesondere zur Attraktivitätssteigerung für junge Familien, wie durch die Eigentümerin vorgetragen, sollen durch den Bebauungsplan unterstützt werden.

Die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen in baulichen Anlagen stellt gegenüber der in der Umgebung vorhandenen Freiaufstellung eine deutlich höhere Qualität dar. Im Sinne der Sicherung von Spiel- und Freiflächen auf dem Grundstück und des Erhalts der angestrebten Wohnfläche wurde zusätzlich durch die Erhöhung auf zwölf Vollgeschosse die Einordnung von PKW-Stellplätzen in den Gebäuden begünstigt. Eine Einordnung von Tiefgaragen ist durch den Baumbestand, sowie großflächige Einbauten wie Fernwärme, Kanalleitungen und Fundamentplatten der ehemaligen elfgeschossigen Wohnhäuser nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren. Da die Stellplätze nicht als klassische Nebenanlage ausgebildet, sondern in die Hauptgebäude integriert werden sollen, wirkt sich das erhöhend auf die erforderliche Geschossigkeit und GFZ aus. Durch diese Maßnahme können die Freiflächen den künftigen Bewohnern als wohnungsnahen Grünflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist das Plangebiet neben den Straßenverkehrsflächen, die sowohl PKW-Stellplätze als auch Straßenbegleitgrün aufnehmen, gut an den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Tram sowie an den S-Bahnhof Mehrower Allee angebunden (s. Abschnitt I.2.5).

Nicht zuletzt sind höhere Baudichten notwendig, um die in Berlin vorhandene hohe Wohnungsnachfrage decken zu können. Innerhalb des verdichteten Geschosswohnungsbaus mit seiner bereits in der Umgebung dichten und hohen Bestandsbebauung sowie der rückgebauten elfgeschossigen Wohnbebauung stellt dies eine für den Ortsteil angemessene Ergänzung dar und sichert neben einer wirtschaftlichen Umsetzung sozialverträgliche Mieten gemäß StEP Wohnen.

Im Westen und Süden liegen die Baugrenzen auf den Straßenbegrenzungslinien, auf die planungsrechtlich jedoch nicht gebaut werden muss. Mit den zurückgesetzten Baugrenzen im Osten des Plangebietes um den Fuß-/Radweg bzw. Quartiersplatz und durch die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen wird ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung trotz der höheren baulichen Dichte gesichert.

Ein Ausgleich für die höhere bauliche Dichte ergibt sich insbesondere durch die Baugrenzen entlang des Fuß- und Radweges, die zusätzlich mit dem Nebenanlagenausschluss versehen und von Bebauung freizuhalten sind. Eine hochwertige Gestaltung von Grünräumen und Freiflächen zwischen den geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets soll durch die festgesetzte GRZ von 0,4 und die mögliche Einordnung von PKW-Stellplätzen in den Gebäuden ermöglicht werden. Zudem wird durch die Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufweitung für den Quartiersplatz als verbindendes Element zum Karl-Holtz-Platz und dem Bürgerpark eine Anbindung und Verknüpfung zu den überörtlichen Grünzügen geschaffen. Diese wird durch die Straßenräume mit ihren Fußwegebeziehungen und den Baumbestand unterstützt. Die Freiraumversorgung kann trotz der mit der erhöhten GFZ verbundenen Einwohnerdichte somit gesichert werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen eröffnen die Möglichkeit, Straßenbäume sowie Straßenbegleitgrün einzuordnen, die als Schadstofffilter und Sauerstoffspender dienen. Dies kann zu einer Verdünnung von Schadstoffen bereits in der Straße führen und gemeinsam mit weiteren Maßnahmen (Gliederung von großflächigen Stellplatzanlagen durch Bäume) zusätzlich die Schadstoffkonzentration verringern. Die Zurücksetzung der Baugrenzen am Fuß-/Radweg und den Quartiersplatz inmitten des Plangebietes sowie der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich sichert zudem die Durchlüftung. Gemeinsam mit den weiteren Festsetzungen, z. B. der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, im Bebauungsplan können die Anforderungen der hitzeangepassten und wassersensiblen Entwicklung des Standortes auf der Stufe der Planverwirklichung angemessen berücksichtigt werden.

Durch die gesicherten Gemeinbedarfseinrichtungen, das beabsichtigte zusätzliche Angebot an Schulräumen in unmittelbarer Wohnortnähe und durch die fußläufig zu erreichenden Nahversorgungszentren wird ein weiterer Beitrag zu kurzen Wegen geleistet. Im Sinne des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans können durch die kompakte Bebauungsstruktur weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen minimiert werden. Zudem begünstigt die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums die Einordnung von Fuß- und Radwegen. Gemeinsam mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Verkehrsemissionen leisten kann.

Mit den eingestellten Umständen und ausgleichenden Maßnahmen wird sichergestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Gemeinbedarfsnutzungen

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Anlage für soziale und kulturelle Zwecke wird eine GRZ von 0,3 und vier Vollgeschossen festgesetzt, um deren typische Strukturierung innerhalb der Quartiere unter Beachtung der Funktion zu erhalten. Für die Sportanlage wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit der erweiterten Baukörperfestsetzung wird ein enger Rahmen für eine mögliche Bebauung gesetzt, so dass auch deshalb von weiteren Festsetzungen Abstand genommen werden konnte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen in Form von Baufeldern mit Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO. Die Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 beinhalten dabei große Teile des jeweiligen allgemeinen Wohngebiets, so dass hier eine flexible Bebauung ermöglicht wird. Dies liegt im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung, die einen angemessenen Handlungsspielraum für die Ausnutzung der Grundstücke einräumt. Das städtebauliche Konzept (siehe Abschnitt I.5) kann unter Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Anpassungen innerhalb der Baugebiete umgesetzt werden.

Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird nicht festgesetzt, da weder eine geschlossene noch offene Bauweise verfolgt werden soll bzw. durch das städtebauliche Konzept vorgesehen ist. Auch soll eine erweiterte bzw. enge Baukörperausweisung, abgeleitet aus dem städtebaulichen Konzept, im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden, um die in den Planwerken der Stadt gestellten Anforderungen einer zukunftsfähigen, hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt auch in der weiteren Umsetzung der Planung nicht zu behindern und bekannte Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wirkung optimieren zu können.

Für den Bereich der Sportanlagen ist eine Festsetzung der Bauweise aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks auch im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin nicht erforderlich. Auf beiden Gemeinbedarfsflächen soll flexibel auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum und auf künftige Anforderungen reagiert werden können, hierfür reichen die durch Baugrenzen definierten Baufelder aus.

Die typische Struktur der Großsiedlung soll insbesondere im Westen und Nordosten anhand der Baukörperkanten der vorhandenen Bebauung aufgenommen werden. Darüber hinaus soll durch die Freihaltung von Bebauung ein axialer, grüner Platz mit Durchwegung als ein städtebaulich prägendes Merkmal der Großsiedlung gesichert werden. Zur Umsetzung dieses Ziels werden die Baugrenzen im WA 1 und entsprechend im WA 3 platzartig zurückgesetzt. Zusätzliche Einschränkungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des Quartiersplatzes und parallel zum diagonal geplanten Fuß- und

Radweg erforderlich. Hiermit soll erreicht werden, dass diese nicht überbaubaren Flächen gemäß städtebaulichem Konzept auch von jeglicher Bebauung freigehalten werden und für eine hochwertige Freiflächengestaltung vollständig zur Verfügung stehen. Um dies zu sichern, wurden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „b“ sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 sowie § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Diese Einschränkungen, bezogen auf die ansonsten in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, werden nicht nur aus städtebaulichen Gründen für sinnvoll erachtet. Auch werden damit eine dicht an der öffentlichen Wegeverbindung errichtete Bebauung und so unübersichtliche „Angsträume“ vermieden, die das Sicherheitsgefühl einschränken könnten. Grundlage bildet die mit dem städtebaulichen Konzept verfolgte Freiraumgestaltung, um durch die Freihaltung von Bebauung neben dem Fuß- und Radweg ein axialen, grünen Platz zu sichern.

Die überbaubare Fläche des WA 3 wird neben der Platzbildung im Wesentlichen durch die Nachbarschaft zur Sportanlage bestimmt. Der derzeit durchgeführte Freizeitsport mit der Hauptnutzung Fußball soll weiterhin gesichert werden. Die nördliche und östliche Baugrenze im WA 3 wurde gemäß den Vorgaben des „Schalltechnischen Berichts“¹ zurückgesetzt, damit hier für den Neubau von Wohngebäuden keine potenziellen lärmschutzbedingten Konflikte entstehen können.

Das großzügige Baufeld auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Anlage für soziale und kulturelle Zwecke sichert eine flexible Bebauung und Nutzung. Gleichzeitig wird aus Lärmschutzgründen die Baugrenze im Süden zurückgesetzt, um auch hier den nötigen Abstand zur Sportaußenanlage zu gewährleisten.

Mit der erweiterten Baukörperausweisung für den Hallenstandort auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, wird die Lage des Baukörpers aus Lärmschutzgründen gesichert. Durch die erweiterte Baukörperfestsetzung wird vermieden, dass bei einer Änderung der Lage des Baukörpers die benachbarte Wohnbebauung östlich vom Plangebiet durch Freizeitsportlärm aus der vorhandenen und einer möglichen Sportaußenanlage belastet werden könnte.

3.4 Grünfestsetzungen

Für den Fall, dass innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende Stellplatzanlagen errichtet werden, sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung zu begrünen und zu gliedern. Gleichzeitig dient dies der planungsrechtlichen Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebiets im Sinne der Wohnqualität. Dies trägt auch zur Verschattung und der Staubbindung, also der Verbesserung des Mikroklimas bei. Die

¹ SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 417032-01.01 über Sportlärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 - 77 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH, Berlin Juni 2017

Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18 – 20 cm sichert die zeitnahe Erreichung dieser Qualität. Es wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen, die auch der Forderung des LaPro zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes folgt:

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB)

Für die zur Pflanzung empfohlenen Bäume ist dem Anhang eine Pflanzliste beigelegt.

3.5 Städtebaulicher Vertrag

Angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde durch den Senat das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Ziel ist es, für Wohnungsneubauvorhaben, für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur zusätzlich einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit dem Projektträger vertraglich zu vereinbaren. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das „Berliner Modell“ liegen hier nicht vor. Wohnungsneubau ist im Plangebiet auch ohne die Einleitung oder Änderung eines Bebauungsplans zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird das angestrebte Maß der Nutzung im Verhältnis zur zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB nicht erhöht. Dies führt dazu, dass keine Leistungen vom Vertragspartner verlangt werden dürfen, weil er auch ohne sie Anspruch auf die Gegenleistung hätte (Kopplungsverbot).

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Sportlärmimmissionen

Aufgrund des langfristigen Erhalts des insbesondere mit Sportaußenanlagen unterversorgten Prognoseraums Marzahn soll die Sportanlage u. a. für die Freizeitsportnutzung mit der Hauptnutzung Fußball langfristig gesichert werden.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung der Sportlärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Ermittlung der Geräuschimmissionen beauftragt, welche die Nutzung des vorhandenen Kleinspielfelds für das Fußballtraining und für Fußballspiele verursacht. Gemessen an den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind zur Konfliktvermeidung zwischen der vorhandenen Sportaußenanlage und den angrenzenden Wohnbauflächen Abstände einzuhalten. Dies gilt ebenso für die Gemeinbedarfsfläche nördlich der Sportanlage. Das Lärmschutzgutachten verweist darauf, dass die Einhaltung des in allgemeinen Wohngebieten in den Ruhezeiten tags geltenden Richtwerts von 55 dB(A) bei Fußballtraining, Mindestabstände erfordert, die Bereiche des WA 3 und den Südteil der nördlichen Gemeinbedarfsfläche einschließen. Zudem wird für den Bereich des Zu- und Abgangs der Sportanlage zwischen dem Wegrand und der östlichen Baugrenze des WA 3 aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, einen Abstand von rund 10 m einzuhalten, um den Schutz vor verhaltensbedingten Schallemissionen zu gewährleisten. Die Führung der Baugrenzen in diesen Bereichen folgt den Vorgaben des Gutachtens, indem sie die Abgrenzung für den einzuhaltenden Richtwert aufnimmt.

Da im Rahmen des Bebauungsplanes eine langfristige Zuordnung von sensibler Wohnnutzung in der Nähe einer Sportanlage vorgenommen wird, ist auf dieser Stufe die Konfliktbewältigung vorzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass die Gebäude der modularen Unterkünfte für Flüchtlinge im WA 3 teilweise nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Sie besitzen jedoch Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung würde jedoch eine andere Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück erforderlich werden. Die angestrebten Nutzungsmaße und die überbaubaren Grundstücksflächen im WA 3 gewährleisten eine über die bestehende Baumasse hinausgehende Bebauung. Die räumliche Nähe zwischen sensiblen Nutzungen und der Sportanlage erfordert auf der Stufe des Bebauungsplanes eine Einschränkung in der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen.

Die bestehenden Sportanlagen sollen gemäß Bestandsnutzung sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeit- und Breitensport dienen und somit zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Infrastrukturfächen gemäß LaPro beitragen. Die derzeitige Freizeitnutzung Fußball soll wegen des bestehenden hohen Bedarfs auch auf der Sportaußenanlage weiterhin stattfinden können. Dem Belang der bedarfsgerechten Versorgung mit Sportanlagen, insbesondere Sportaußenanlagen, wurde damit der Vorrang eingeräumt und die Baugrenzen den nötigen Abständen folgend im WA 3 auf dem zwischenzeitlich mit modularen Unterkünften für Flüchtlinge bebauten Grundstück verschoben. Auch die nochmalige Prüfung der Lage der Baugrenze unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Neufassung der 18. BImSchV führte zu keiner anderen Bewertung des Sachverhalts.

Auf der Stufe des Bebauungsplanes wurde auf die gegebene Vorbelastung angemessen reagiert.

Festsetzung förderfähiger Wohneinheiten

Obwohl das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung kommt (Ausführungen hierzu im Abschnitt II.3.5) und somit keine Mietpreis- und Belegungsbindung mit dem Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird, soll mit dem Bebauungsplan ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen geleistet werden. Dazu wurde eine textliche Festsetzung zu förderfähigen Wohneinheiten aufgenommen, die durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen eine sozial stabile Bewohnerstruktur erhalten und diese stärken soll.

Parkplatzsituation für PKW

Die angestrebte Einordnung von PKW-Stellplätzen innerhalb der Gebäude wurde mit der Erhöhung um ein Vollgeschoss und in Folge auch der GFZ begünstigt. Die Baunutzungsverordnung sieht zwar im § 19 vor, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten um 50 % überschritten werden darf. Eine Einordnung von Tiefgaragen ist durch den Baumbestand, sowie großflächige Einbauten wie Fernwärme, Kanalleitungen und Fundamentplatten der ehemaligen elfgeschossigen Wohnhäuser nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren. Im Sinne der Sicherung von Spiel- und Freiflächen auf dem Grundstück und des Erhalts der angestrebten Wohnfläche wurde zusätzlich durch die vorgenommene Erhöhung die Einordnung von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück gemäß der vorgetragenen Anregungen der Eigentümerin in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB begünstigt.

Nachweis sozialer Infrastrukturbedarf

Ausführungen zur sozialen Infrastruktur einschließlich öffentlicher Grünflächen- und Spielplatzversorgung wurden in die Begründung aufgenommen. Diese Ausführungen

basieren auf den bezirklichen Fachplanungen wie dem Schul- und dem Kitaentwicklungsplan, sowie dem Sozialen Infrastrukturkonzept. Darin werden auf der Grundlage der im Land Berlin gültigen Richtwerte alle sozialen Infrastrukturbedarfe des Bezirkes zusammenfassend dargestellt. Das SIKo zieht selbstverständlich die Wohnbaupotenzialflächen, zu denen auch das Plangebiet gehört, in die Betrachtung mit ein.

Zusätzlich wird die Erhöhung um ein Vollgeschoss im Bebauungsplan neben der geplanten Einordnung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen in den Gebäuden auch zur Schaffung von Räumen z. B. für eine partielle Schulnutzung verwendet werden. Die Bestrebungen der Neuausrichtung des geplanten Wohngebietes insbesondere zur Attraktivitätssteigerung für junge Familien, sollen durch den Bebauungsplan unterstützt werden.

Arten-, Baum-, Klimaschutz und Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (s. Abschnitt III.1). Es wurden keine seltenen oder gefährdeten Arten nachgewiesen. Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen und unabhängig vom Bebauungsplan sind die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Es wurde eine Pflanzbindung aufgenommen, die je vier ebenerdige Stellplätze einen Baum vorsieht. Dies dient der Durchgrünung des neuen Wohngebietes im Sinne der Wohnqualität in der Großsiedlung Marzahn und folgt der Forderung des LaPro zur Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes. Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus ein Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet. Die Festsetzung einer gebietseigenen Herkunft der Pflanzung ist aufgrund der Lage des Plangebietes, welches sich nicht in einem besonderen Landschaftsraum befindet (Wuhletal, Wuhlheide o.ä.), städtebaulich nicht erforderlich. Die Standortbedingungen wurden bei der Auswahl der Gehölze berücksichtigt.

Der Bebauungsplan lässt die Verwendung energieeffizienter Technologien, die Errichtung von Null- und Plusenergie-Häusern grundsätzlich zu. Durch die vorgenommenen Festsetzungen können auch die Anforderungen an die hitzeangepasste und wassersensible Stadt berücksichtigt und dadurch bekannte Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wirkung optimiert werden. Hier soll auch dem privaten Baukonzept und der zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung der Vorrang eingeräumt werden. Damit ist auf die aktuelle Verordnung zum Zeitpunkt der Ausführungsplanung und nicht eine im Bebauungsplan statisch festgeschriebene und u. U. veraltete Forderung zu reagieren. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und der privaten Gestaltungsfreiheit sollen entsprechende Festsetzungen nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das Baulandpotenzial ist durch den Rückbau von mehrgeschossigem für die Großsiedlung typischem Wohnungsbau entstanden und mit einer auf den ehemaligen Geschosswohnungsbau ausgerichteten Erschließung einschließlich Wasserver- und -entsorgung ausgestattet. Der Bebauungsplan schafft auch in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als es nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Der Bebauungsplan geht mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus. Auch die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht, da bei sachgerechter Fachplanung verschiedene technische

Lösungen wie z. B. die Nutzung, Versickerung, Verdunstung und Speicherung zum Einsatz kommen können.

Sollte dennoch die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle notwendig werden und ergeben sich dafür Einleitbeschränkungen, so kann auch dafür auf technischen Lösungen zurückgegriffen werden.

Überdies beinhaltet der Bebauungsplan keine Baukörperfestsetzung, sondern gibt im Sinne der planerischen Zurückhaltung durch die großzügigen Bauflächen einen flexiblen Rahmen für die Bebauung vor. Auf eine zeichnerische Festsetzung von Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden. Auf der Stufe der Planverwirklichung kann eine Fachplanung unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten (wie z. B. auch des Leitungs- und Baumbestandes) und entsprechender Vorgaben erstellt werden.

Von Festsetzungen zur Dachbegrünung und Niederschlagswasserversickerung wurde aus den im Abschnitt III.1 näher erläuterten Gründen kein Gebrauch gemacht.

Veränderung der Straßenverkehrs- und Baugrundstücksfläche

Die Straßenverkehrsfläche der Karl-Holtz-Straße hat im Süden eine Breite von 23 m und im Norden von bis zu 34 m. Die derzeitigen Straßenverkehrsflächen berücksichtigen die Lage von Fuß- bzw. Radweg östlich der Fahrbahn der Karl-Holtz-Straße, die an die ehemalige Bebauung heranführte. Eine Begradigung der Straßenverkehrsfläche wäre auch unter Berücksichtigung neuer öffentlicher Wegeverbindungen und der vorhandenen öffentlichen PKW-Stellplätze bei der überdimensionierten Breite möglich.

Von einer beabsichtigten Präzisierung der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze in diesem Abschnitt wurde aufgrund der hohen Dichte an Leitungen im Bereich der zur Disposition stehenden Flächen entlang der Fahrbahn der Karl-Holtz-Straße und dem damit verbundenen hohen Aufwand, der bei einer Bebauung entstehen würde, Abstand genommen.

Leitungsbestand

Die Leitungsbetreiber verweisen auf Leitungsbestand, der auch die Grundstücke quert und nur teilweise grundbuchlich gesichert ist. Ein allgemeiner Hinweis in der Begründung zu querenden und grundbuchlich gesicherten Ver- und Entsorgungsleitungen ist enthalten. Eine darüberhinausgehende Sicherung im Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich.

Dem geforderten Leitungserhalt der überörtlichen Abwasserdruckrohrleitungen DN 800/DN 1000 steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen lassen ein Verschieben von Baukörpern bei der Vorhabenplanung zu. Ebenso setzt der Bebauungsplan ausreichend breite Straßenverkehrsflächen fest, die die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können. Obwohl ein städtebauliches Erfordernis zu ihrer Darstellung im Bebauungsplan nicht unmittelbar besteht, wurden die Abwasserdruckrohrleitungen in die Plangrundlage und eine entsprechende Aussage in die Begründung übernommen, um insbesondere im Bereich der Bauflächen frühzeitig auf den Sachverhalt hinzuweisen.

Im Rahmend der Beteiligungen wurde auf nötige Umlegungen, Neuverlegung, Rückbauten von Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Diese Veränderungen stehen im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme, nicht mit dem Bebauungsplan.

III. Auswirkungen der Planung

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

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 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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.

Aufgrund der Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein faunistisches Gutachten² erstellt und folgende Arten untersucht: Vögel, Insekten, Heuschrecken und Schmetterlinge. Auf dem Plangebiet konnten keine seltenen oder gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen Vegetation wird angeregt.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

Ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzinseln werden durch den Platz, der durch das Zurücksetzen der Baugrenzen entsteht, an der Wegeverbindung durch das Plangebiet erhalten. Die auf den Bauflächen befindlichen Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung, die u. a. den Ersatz von Bäumen regelt, sofern sie deren Anwendungsbereich nach § 2 BaumSchVO unterliegen.

Der Bebauungsplan unterstützt durch die großzügigen Baufensterfestsetzungen den Erhalt des geschützten Baumbestandes. Auf eine Ermittlung und Darstellung des geschützten Baumbestandes im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden. Um die Flexibilität des Bebauungsplanes erhalten zu können, werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan verfolgten Ziele bleiben für Grünstrukturen ausreichend Freiflächen erhalten. Das städtebauliche Konzept gewährt zudem Möglichkeiten zum Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Im Rahmen der Ausführung muss im Detail geprüft werden, welche Pflanzflächen zu realisieren bzw. zu erhalten sind.

Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung vor. Darüber hinaus wird in § 44 Bauordnung Berlin (BauOBl) geregelt, dass bei offener Bauweise das Niederschlagswasser in den Untergrund zurückzuführen ist. In Übereinstimmung mit dem BWG und der BauOBl geht der Bebauungsplan ebenfalls von der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aus. Auch eine zeitverzögerte Abgabe in den Untergrund durch technische Maßnahmen, wie sie auch die Dachbegrünung darstellt, ist anwendbar. Der Bebauungsplan setzt flexibel überbaubare Grundstücksflächen und Nutzungsmaße fest, die verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnen. Im Rahmen der Objektplanung kann nach den

² Bebauungsplan10-77 „Rudolf-Leonhard-Straße“ - Faunistisches Gutachten zur Beurteilung naturschutzrechtlicher Belange (Artenschutz), Dr. Susanne Salinger

Grundstücksgegebenheiten, dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise eine entsprechende Lösung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben gewählt werden. Deshalb wurde von den Festsetzungsmöglichkeiten für Dachbegrünung und Niederschlagswasserversickerung kein Gebrauch gemacht.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die Nahversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für neue städtebauliche Strukturen unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten der Großsiedlung (Wohnen im Grünen) geschaffen. Damit kann das Wohnungsangebot ergänzt und so den Wohnbedürfnissen weiter Kreise der Bevölkerung durch ein differenzierteres Angebot in der Großsiedlung entsprochen werden. Darüber hinaus können Bewohner an ihr Gebiet gebunden und neue Zielgruppen erreicht werden, was zur Schaffung und zum Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen beiträgt. Dies dient in der Großsiedlung der sozialen und funktionalen Durchmischung und trägt zu einer neuen Vielfalt im Wohnquartier bei.

Die Einbindung in die prägende Vernetzung der Freiflächen unterschiedlicher Qualität wird zur Verbesserung der erholungswirksamen Freiraumstrukturen insgesamt und damit zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen.

Die Qualität des Wohnens in der Großsiedlung wird mitbestimmt durch soziale Infrastruktureinrichtungen in Wohnortnähe, dies wird durch die Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie Sportanlagen gefördert und unterstützt.

Die Beschränkung von nur ausnahmsweise zulässigen Läden zur Versorgung des Gebietes bzw. auf kleine Kioske und Läden im Plangebiet wirkt einer weiteren Schwächung des Ortsteilzentrums Mehrower Allee und des Nahversorgungszentrums Brodowiner Ring entgegen und stärkt die wohnortnahe Versorgung der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerung.

3. Auswirkungen auf die Schul- und Gemeinbedarfsentwicklung

Aufgrund des bestehenden Baurechts für die geplanten allgemeinen Wohngebiete, weitere Erläuterungen dazu unter Abschnitt I.3.6, ist die soziale Infrastruktur bereits vorzuhalten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der „Grundschule am Bürgerpark“, Jan-Petersen-Straße 18b. Entsprechend dem Schulentwicklungsplan 2017–2021 wurden 2016 zusätzliche Räumlichkeiten in Form eines modularen Ergänzungsbaus mit 24 Klassenräumen realisiert. Die Schule verfügt somit über eine Kapazität von 4,5 Zügen und ist auch nach Sanierung und Erweiterung voll ausgelastet. Eine Veränderung des Einschulungsbereiches zur benachbarten Wilhelm-Busch-Grundschule kann gegebenenfalls erfolgen. Dem Sozialen Infrastrukturkonzept folgend ist die langfristige Versorgung mit bestehenden Einrichtungen gesichert.

Mit der Abfrage zur Einleitung des Bebauungsplanes an die Fachabteilungen des Bezirkes wurde auf den Bedarf eines zusätzlichen Standortes für eine Kindertagesstätte im Stadtteil Marzahn-Mitte hingewiesen. Mit der im Bestand vorhandenen und zu sichernden Kindertagesstätte auf dem Grundstück Blumberger Damm 227/229 im Plangebiet und dem nördlich gelegenen und vorgehaltenen Standort Blumberger Damm/Mehrower Allee ist jedoch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein gutes Netz vorhanden, um das im SIKo errechnete Defizit zu decken. Damit eine Ballung innerhalb des Stadtteiles vermieden werden kann, ist zu prüfen, ob andere geeignete Flächen zur Verfügung stehen, um diesen Bedarf abzudecken. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet Schulen bzw. Kitas zulässig.

Damit ein ausreichender Versorgungsgrad an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen sichergestellt werden kann, wird innerhalb des Plangebietes die bestehende Sportanlage gemäß SIKo gesichert. Für die Sportanlage wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan eine langfristige Sicherung für den Freizeitsport angestrebt. Gleichzeitig wird die Zweckbestimmung der bestehenden Kindertagesstätte erweitert, um so ergänzende Angebote für den langfristigen Bedarf u.a. an Jugendfreizeiteinrichtungen zur Verfügung stellen zu können. Es besteht zudem eine Vorhaltefläche für einen Kinderspielplatz nördlich des Plangebiets, welche zu entwickeln ist, um das prognostizierte Defizit an Spielplatzflächen zu decken.

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.

Bei der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sind Mittel für die geplante Gestaltung gemäß städtebaulichem einschließlich Freiraumkonzept einzustellen. Es ist eine gemeinsame Realisierung mit dem auf den Flächen der degewo geplanten Quartiersplatz anzustreben.

Die Fördermittelbindung für die Freiraummaßnahme auf der Wohnrückbaufläche der degewo beträgt zehn Jahre und endet 2018/2019. Bei früherer Entwicklung des Standortes wären die Fördermittel durch die degewo abgestuft zurück zu zahlen.

IV. Verfahren

1. Prüfung nach § 13a BauGB

Auf Grundlage des Baugesetzbuches ist 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, so dass 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.

Zu den Bebauungsplänen 10-42 und XXI-17 besteht kein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang, weshalb diese für die Berechnung der Grundfläche nicht heranzuziehen sind.

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

Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung eines Bebauungsplanes notwendig ist, liegt nicht vor. Es wird nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG) genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen 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. Verfahrenseinleitung

Mit Schreiben vom 06.05.2014 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. Zusätzlich wurde auf die angemessene Berücksichtigung der Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung hingewiesen.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte am 09.05.2014. Gegen die Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden grundsätzlich befürwortet. Hinsichtlich der Nichtentwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem derzeitigen FNP wurde darauf hingewiesen, dass die Weiterführung des Verfahrens mit der zuständigen Fachbehörde des Senats abzustimmen ist.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP oder andere vom Senat beschlossene Planungen sind nicht berührt. Gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB bestehen ebenfalls keine Bedenken.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0846/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die BVV hat am 22.07.2015 in der Drucksache-Nr. 1991/VII die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-77 für das Gelände zwischen Blumberger Damm und dessen westlicher Verlängerung, der östlichen Grenze der Grundstücke Blumberger Damm 227/229 und Rudolf-Leonhard-Straße 15, der Rudolf-Leonhard-Straße und der Karl-Holtz-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn zur Kenntnis genommen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.07.2015 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 30 auf Seite 1541 und das Verfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Abweichend von der Einleitungsabfrage wurde in der Beschlussfassung an der östlichen Grenze die Anbindung der Sporthalle an die Rudolf-Leonhard-Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Deshalb äußerte sich die zuständige Senatsverwaltung am 2. März 2017 erneut. Es bestehen keine Bedenken den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-77 zu erweitern. Der Bebauungsplan ist aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung soll Anwendung finden. Die weiteren Aussagen aus der zur Einleitung vorliegenden Stellungnahme gelten fort.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-77 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02. bis 24.03.2017 wurde in der Berliner Zeitung am 10.02.2017 bekannt gegeben.

Es gingen schriftliche Äußerungen von in der unmittelbaren Nachbarschaft lebenden Familien, einer Eigentümerin und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) sowie von einem interessierten Bürger ein.

Vorzustellen ist, dass Zweifel, Fragen und Hinweise vorgetragen wurden, die sich auf das konkrete Bauvorhaben beziehen, das nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die Parkplatzsituation für PKW, den Nachweis sozialer Infrastrukturbedarfe, den Arten-, Baum-, Klimaschutz und das Regenwasser sowie Veränderung der Straßenverkehrs- und Baugrundstücksflächen. Im Einzelnen wird hierzu auf die Abwägung im Abschnitt II.4 verwiesen.

Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 mit BA-Vorlage Nr. 0114/V die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Kenntnisnahme durch die BVV erfolgte mit der Drucksache-Nr. 380/VII am 05.07.2017.

4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Nutzungsmaße auf den Wohnbauflächen wurden zur Einordnung von Schulräumen in verschiedenen Gebäuden entsprechend erhöht. Zugleich sind in den Gebäuden PKW-Stellplätze integrierbar, da die Einordnung von Tiefgaragen durch den Baumbestand sowie großflächige Einbauten wie Fernwärme, Kanalleitungen und Fundamentplatten der ehemaligen elfgeschossigen Wohnhäuser nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren ist.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden zusätzlich entlang der Fuß- und Radwegeverbindung und zur Gestaltung eines Quartiersplatzes die Baugrenzen zurückgesetzt und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Um den langfristigen Erhalt der Sportanlage östlich der Fuß- und Radwegeverbindung zu sichern, wurde die Sportanlage als Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen. Dem dient unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Lärmschutzgutachten die Anpassung der Baugrenzen auf dem Grundstück und den umliegenden Baugrundstücken.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 31.01.2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Möglichkeit informiert, eine Stellungnahme zu dem nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführten Bebauungsplanverfahren 10-77 abzugeben. Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen nur ein Formulierungshinweis zur Begründung einging.

Die aus den Stellungnahmen ableitbaren Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet wurden in das Bebauungsplanverfahren eingearbeitet. Die Äußerungen führten im Wesentlichen zur Aufnahme einer Festsetzung zur Errichtung von förderfähigen Wohneinheiten, zur Überprüfung der Bebauung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WA 3, der Regenwasserbewirtschaftung und des Leitungsbestandes.

Da mit dem Bebauungsplan das angestrebte Nutzungsmaß im Verhältnis zur zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB nicht erhöht wird, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung. Im Einzelnen wird hierzu auf die Abwägung im Abschnitt II.4 verwiesen.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.08.2018 BA-Vorlage Nr. 0411/V die Auswertung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Kenntnisnahme durch die BVV erfolgte mit der Drucksache-Nr.1008/VIII am 19.09.2018.

Die Planungsinhalte wurden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt und in der Berliner Zeitung wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-77 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ informiert. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange davon in Kenntnis gesetzt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Anhang

Pflanzliste

Großkronige, einheimische Bäume für Stellplatzanlagen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10-77 vom 14.12.2018 nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

.....

Fachbereichsleiterin Stadtplanung