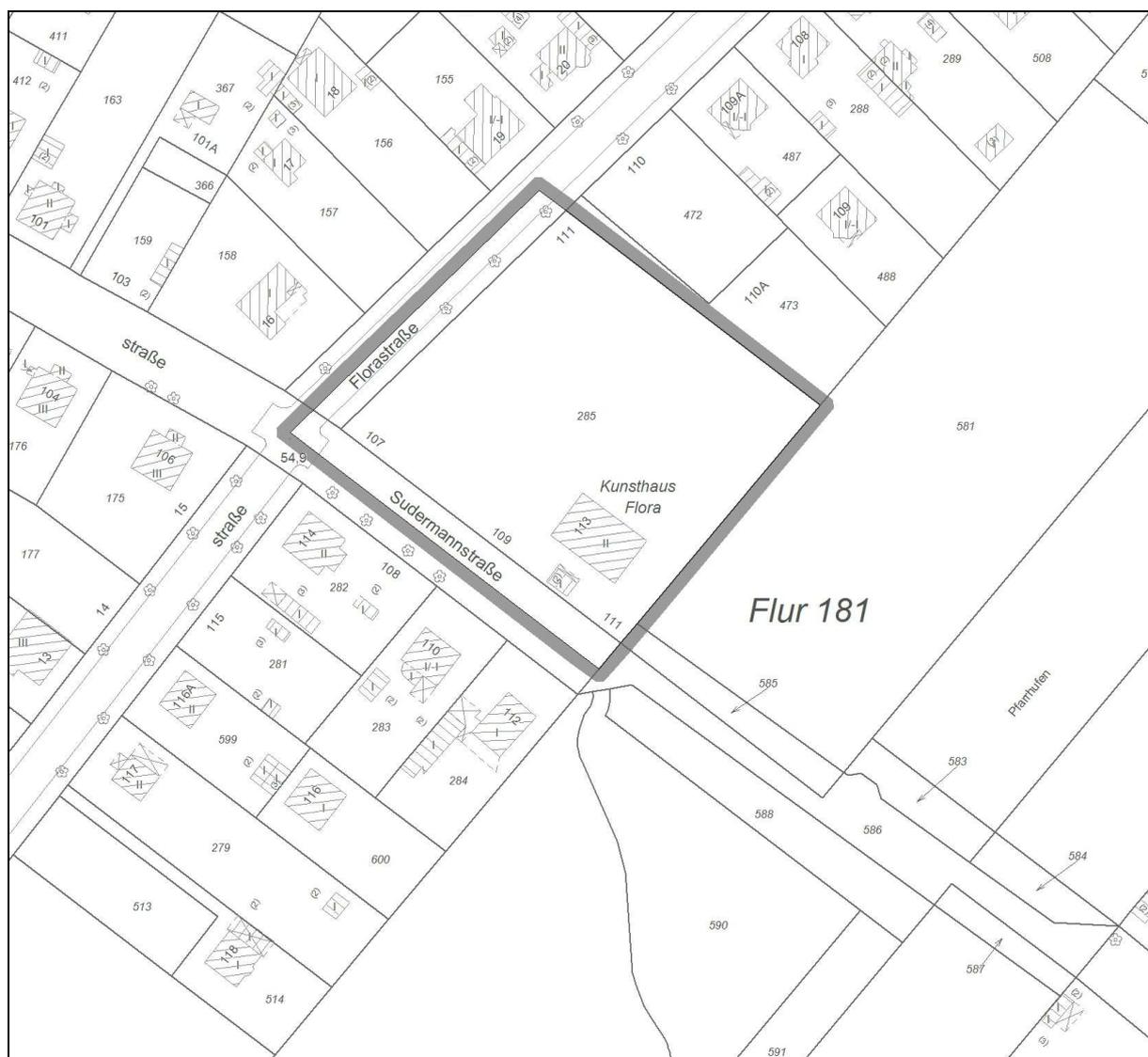


## **Begründung zum Bebauungsplan 10-85** **„Kunsthause Flora“**

Für das Grundstück Sudermannstraße 107, 109, 111, Florastraße 111, 113

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	3
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	3
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5 Verkehrserschließung.....	4
2.6 Technische Infrastruktur .....	4
2.7 Wernergaben .....	5
2.8 Denkmalschutz.....	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsprogramm .....	6
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	7
3.5 Lärmaktionsplan.....	7
3.6. Bereichsentwicklungsplanung .....	8
3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	8
3.7.1 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030.....	8
3.7.2 Bezirksregionenprofil Mahlsdorf.....	9
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	9
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	9
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>11</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT .....	11
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	11
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2 Nachrichtliche Übernahme.....	12
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	12
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....	15
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN .....	17
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	17
<b>IV. VERFAHREN.....</b>	<b>18</b>
1. VERFAHRENSWAHL.....	18
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT.....	18
3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	19
4. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB .....	19
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	19
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	21
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>21</b>
<b>VI. ANHANG.....</b>	<b>22</b>
AUSLEGUNGSVERMERK .....	22

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt am 1.11.2016 (Nr. 01330/IV) soll die Nutzung des Kunsthauses Flora auf dem Grundstück Florastraße 113 als kulturelle und soziale Einrichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Die planungsrechtliche Sicherung ist erforderlich, um den etablierten Standort langfristig im Sinne einer Begegnungs-, Betreuungs- und Freizeitstätte als einen Beitrag zur Wohnqualität für die örtliche Öffentlichkeit zu erhalten. Wegen der Größe des Grundstücks und der prognostizierten Fehlbedarfe an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen und Kitaplätzen wäre eine Jugendfreizeiteinrichtung und durch die zusätzliche Festsetzung der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auch eine Kindertagesstätte zulässig. Alle genannten Zweckbestimmungen sind bereits nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Eine Wohnnutzung, die nach der planungsrechtlichen Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB derzeitig zulässig ist, wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB kann der Bebauungsplan 10-85 im beschleunigten Verfahren geführt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, im nördlichen Teil des Ortsteiles Mahlsdorf, unweit der Landesgrenze zu Brandenburg. Mahlsdorf-Nord ist eines der großen zusammenhängenden Siedlungsgebiete offener Bauweise in Berlin, das ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch schrittweise Bebauung, vorwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern, entstand.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Es handelt sich um ein landeseigenes Grundstück im Fachvermögen des Fachbereiches Kultur.

### 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Hier zu überplanen ist das Grundstück mit dem „Kunsthaus Flora“, welches einen wesentlichen Beitrag zum Image des umgebenden Siedlungsgebiets leistet. Es hat eine Größe von 0,53 ha und liegt inmitten eines Siedlungsgebietes mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Straßenblockes wurde im Umweltatlas 2015 (Stadtstruktur) mit 18 % angegeben, bebaut versiegelt sind nur 12%.

Östlich des Plangebietes wurde auf der einstigen Freifläche des Pfarrhufenangers ein neues Wohngebiet errichtet. Es ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. (s. I 3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne).

**Abbildung 1: Kunsthaus Flora mit Brücke über Wernergraben als Zugang von der Sudermannstraße<sup>1</sup>**



Das Grundstück ist mit dem „Kunsthaus Flora“ bebaut, einem eingeschossigen Gebäude mit steilem Satteldach, in dessen Dachraum sich ebenfalls Aufenthaltsräume befinden.

Aus der Grundfläche des Hauses mit knapp 216 m<sup>2</sup> errechnet sich eine Überbauung des Gesamtgrundstücks mit Hauptanlagen von unter 5 %.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Das o.g. Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich gemäß § 34 (1) BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die maßgebliche Umgebung ist überwiegend geprägt von ein- bis zweigeschossiger Bebauung sowie Stadt villen mit Wohnnutzung.

Das Grundstück ist somit unter Berücksichtigung des Einfügungs- und Rücksichtnahmegebots entsprechend der vorhandenen ortstypischen Struktur mit Wohnungsbau und gebietsversorgender sozialer Infrastruktur bebaubar.

Die Nutzung als kulturelle und soziale Einrichtung ist innerhalb eines Wohngebietes schon derzeit zulässig.

## 2.5 Verkehrserschließung

Die Sudermannstraße ist in ihrer gesamten Länge Bestandteil eines Fahrrad-Ergänzungsnetzes. In ihr beträgt die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h. Das Grundstück des Kunsthauses Flora liegt in knapp 400 m Entfernung zur Hönow er Straße, einer übergeordneten Straßenverbindung mit einer Buslinie. Als nächster Bahnhof ist der S-Bahnhof Mahlsdorf in gut 1.200 m fußläufiger Entfernung zu nennen.

Der nördliche Bereich von Mahlsdorf bis zur Großsiedlung Hellersdorf ist durch Buslinien an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (ab Bahnhof Mahlsdorf südwärts) und das Stadtteilzentrum Helle Mitte angebunden, womit die Erreichbarkeit der Zentren mit Öffentlichen Nahverkehrsmitteln gewährleistet ist.

## 2.6 Technische Infrastruktur

In der Florastraße wurde in den Jahren 2009/2010 ein Schmutzwasserkanal gelegt. Neben dem Schmutzwasserkanal gibt es eine davon getrennte Regenkanalisation, die im Wernergraben mündet. Die Medien stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. So kann die Löschwasserversorgung von den Berliner Wasserbetrieben nur im

<sup>1</sup> Quelle: Bezirksverwaltung Marzahn-Hellersdorf, 6.01.2017

Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet verfügt über keine Fernwärmeversorgung. Es zählt aber zu einem mit Niederdruck-Gas versorgten Gebiet.

Im Falle der Ausführungsplanung konkreter Bauvorhaben hat eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

## **2.7 Wernergraben**

Der Wernergraben ist ein Fließgewässer 2. Ordnung. Er dient der Regenentwässerung des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord sowie der Regulierung des, besonders nach Starkniederschlägen, hohen Schichtenwasserstandes. Im Plangebiet verläuft er unverrohrt, nachdem er bereits vor mehreren Jahren offengelegt und mit Holzpfahlverbau befestigt wurde. Ab der Sudermannstraße Richtung Süden wurde der Wernergraben im Jahr 2014 saniert, indem Betonelemente zurückgebaut wurden. Außerdem wurde der Wernergraben aufgeweitet, mit einer Kiessohle versehen und sein Ufer mit Steinwalzen und Rassengitter befestigt. Durch die Sanierung wurde der Schichtenwasserhorizont angeschnitten, so dass der Wernergraben auch in Trockenperioden Wasser führt.

Entsprechend § 62 Berliner Wassergesetz stehen Bauvorhaben im Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, unter Genehmigungsvorbehalt. So ist der Schutz des Wernergrabens auch im Sinne der Pläne des Landschaftsprogramms (s. Punkt I 3.3) durch die Genehmigung baulicher Vorhaben in Einzelfallentscheidungen gewährleistet. Diese können mit Bedingungen versehen und mit Auflagen verbunden oder befristet werden, soweit dies zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit, zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderung oder zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die dem Vorhaben entgegenstehen können, erforderlich ist. Es bedarf daher keiner weiteren Regulierung im Bebauungsplan 10-85.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst und seiner prägenden Umgebung existieren keine Bau- oder Bodendenkmale. Das nächste Baudenkmal liegt in ca. 400 m Entfernung. Es handelt sich um ein Wohnhaus um 1900 in der Hönower Straße 161.

# **3. Planerische Ausgangssituation**

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

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

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

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.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im "Gestaltungsraum Siedlung". Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit

dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Im Gestaltungsraum Siedlung sind alle Baugebiete entwicklungsfähig, die einer Wohnnutzung dienen. Innerhalb der Baugebiete, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist, sind wiederum gemäß Bestimmung der Baunutzungsverordnung Anlagen unter anderem für soziale und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Es gilt gemäß LEP B-B für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B). Ein Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen des FNP Berlin ist nicht erkennbar.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) befindet sich derzeit noch im Beteiligungsverfahren. Durch diesen Planentwurf ergeben sich jedoch keine abweichenden raumordnerischen Festlegungen für das Plangebiet.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht für das Plangebiet und seine Umgebung eine Wohnbaufläche W 4 mit einer GFZ bis 0,4 vor. In Abhängigkeit von Bedeutung und Größe kann aus dieser Ausweisung im FNP eine Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin in seiner aktuellen Fassung räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Der bestehende und erwartete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen soll überwiegend innerhalb der vorhandenen, bebauten Gebiete untergebracht und für die Regenerierung der vorhandenen Stadtstrukturen nutzbar gemacht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

### **3.3 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm (LaPro) konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) und legt die notwendigen Maßnahmen für Berlin in Ergänzung zum FNP fest.

Zusammenfassend ist die wichtigste Aussage für das Bebauungsplangebiet, dass der Wernergraben einerseits als Landschaftselement und andererseits zur Biotopvernetzung für Arten der Gewässerränder und der Böschungen zu erhalten und zu entwickeln ist.

#### **Programmplan Biotop- und Artenschutz**

Das Plangebiet und seine Umgebung wird als Obstbaumsiedlungsbereich klassifiziert, in dem die Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und der Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, wie des Obstbaumbestandes oder die Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten, von besonderer Bedeutung ist. Der Wernergraben wird hinsichtlich einer linearen Biotopvernetzung für Arten der Gewässerränder und Böschungen als wichtig eingeschätzt.

#### **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung**

Das Plangebiet und seine Umgebung hat die letzte Dringlichkeitsstufe IV hinsichtlich der Verbesserung der Freiraumversorgung. Im Fall des Plangebiets liegt der Focus auf der Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

### **Programmplan Landschaftsbild**

Der Erhalt, die Pflege und die Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen sind im Plangebiet und seiner Umgebung angestrebt. Besondere Bedeutung hat die Wiederherstellung und Aufwertung des Wernergrabens als sogenanntes lineares Landschaftselement.

### **Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz**

Hervorgehoben wird die besondere Leistungsfähigkeit des Bodens, der in seiner natürlichen Bodenfunktion erhalten werden soll. Jede Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit ist zu vermeiden oder zu minimieren. Das Plangebiet liegt nach diesem Plan trotz einer eingetragenen Schmutzwasserkanalisation in einem Baugebiet ohne Schmutzwasserkanalisierung (vgl. I 2.6 Technische Infrastruktur).

Gegenüber dem Plangebiet auf der westlichen Seite der Florastraße befindet sich ein Wasserschutzgebiet (Wuhlheide/Kaulsdorf, Zone IIIB) und Vorsorgegebiet für Grundwasser. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb.

Der Programmplan zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption enthält keine Aussagen für das Plangebiet und seine Umgebung.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Industrie und Gewerbe, Zentren, Wohnen, Klima, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf.

Der Standort des Bebauungsplanes 10-85

- ist nicht Bestandteil einer Vorrangfläche für das produzierende Gewerbe (Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches) gemäß StEP Industrie und Gewerbe,
- liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß StEP Zentren 3 bzw. Fachmarktkonzept,
- ist nicht Bestandteil eines Neubaubereiches für den Wohnungsbau gemäß StEP Wohnen 2025,
- wird im StEP Klima als übriger Siedlungsraum ohne einen bioklimatischen Handlungsschwerpunkt gekennzeichnet. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche steht den im StEP Klima Konkret 2016 formulierten Maßnahmen der Ausführungsplanung (Verschattung Südfassaden, bauliche Maßnahmen wie Außenrollen, Markisen, Sonnensegel und Klappläden, Kühleffekte durch Verdunstungskühle sowie der Umgang mit Starkregenereignissen durch ein zeitgemäßes, dezentrales Regenwassermanagement) nicht entgegen.
- ist für Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog im StEP Verkehr nicht relevant,
- ist ebenfalls nicht von Belang für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die in den Stadtentwicklungsplänen formulierten Planungsziele mit gesamtstädtischer Bedeutung sind somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-85 nicht betroffen.

### **3.5 Lärmaktionsplan**

Mit der EG-Umgebungsrichtlinie vom 24.06.2005 wurde auf EU-Ebene ein systematisches Handeln gegen Lärmbelastung eingefordert. Für alle besonders belasteten Gebiete sollten bis zum 30.06.2007 strategische Lärmkarten zur Gesamtbewertung der auf verschiedene Lärmquellen zurückzuführenden Lärmbelastung erarbeitet werden.

Mit den strategischen Lärmkarten Berlins wurden die Hauptlärmquellen wie Bahn- und Straßenstrecken sowie Fluglärm erfasst. Es handelt sich dabei um Schallpegelberechnungen nach EG-Umgebungsrichtlinie. Schallpegelberechnungen nach mathematischen Modellen

sind üblich. Sie geben durchschnittliche Lärmbelastungen an, während Messungen in Abhängigkeit von Zahl und Art der vorbeifahrenden Fahrzeuge und der Wetterdaten (z.B. nasse Straßenoberfläche, Windrichtung) stets variieren.

Die Gesamtlärmbelastungswerte gemäß den Fassadenpegeln an den benachbarten Wohnhäusern entlang der Sudermannstraße von 2017 liegen tagsüber bei maximal 49 dB(A) L\_DEN und in der Nacht maximal bei 41 dB(A) L\_N. Damit sind die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Die im Aktionsplan vorgestellten Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin sind für das Plangebietes nicht notwendig.

### **3.6. Bereichsentwicklungsplanung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, somit auch des Bebauungsplanes 10-85, sind gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB unter anderem die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Planungsaussagen der Bereichsentwicklungsplanung sind gemäß Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für das Plangebiet ist eine solche Bereichsentwicklungsplanung nicht vorhanden.

### **3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

Wegen der Planungsziele sind vor allem Aussagen zur kulturellen und sozialen Infrastruktur sowie Feizeitausstattung innerhalb des Ortsteiles von Bedeutung. Aussagen des bezirklichen Zentrenkonzeptes von 2013 oder des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes 2020 haben entsprechend der beabsichtigten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, die weder Einzelhandel noch Wohnungsbau zulässt, keine Relevanz im Bebauungsplanverfahren.

#### **3.7.1 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030**

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

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

Das Plangebiet ist nach der SIKo-Netzwerkkarte kein geplanter Gemeinbedarfsstandort. Dennoch wurden trotz Berücksichtigung geplanter Vorhaltestandorte Fehlbedarfe prognostiziert, die es weiterhin zu decken gilt.

So stellt die Bestandsanalyse des SIKo dar, dass es bei Kitaplätzen Ende 2015 ein Defizit von 444 Plätzen gab und die Bedarfsprognose gibt an, dass bis 2020 ein Defizit von 530 Plätzen zu erwarten ist, das auch durch die Planung von 355 Plätzen nicht ganz aufgelöst werden kann. Bei Betrachtung der möglichen weiteren Entwicklung des Kita-Bedarfes bis 2030 zeigt sich, dass im Zeitraum bis 2020 die Bedarfsspitze erreicht wird und dass in den Folgezeiträumen bis 2025 bzw. 2030 mit wieder rückläufigen Bedarfen zu rechnen ist.

Bei Jugendfreizeiteinrichtungen werden sich die bereits Ende 2015 bestehenden Fehlbedarfe von 314 Plätzen in Kaulsdorf/Mahlsdorf bis 2030 sukzessive auf 544 Plätze steigern, wenn keine zusätzlichen Einrichtungen geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund, dass für die Bezirksregion Mahlsdorf hohe Fehlbedarfe von Jugendfreizeiteinrichtungen und von Kita-Plätzen (bis 2020) aufgezeigt werden, ist dies in der Bebauungsplanung durch die Ausweitung der möglichen Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfsfläche zu berücksichtigen.

### **3.7.2 Bezirksregionenprofil Mahlsdorf**

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind Bezirksregionenprofile für neun Bezirksregionen 2014 erarbeitet und 2016 fortgeschrieben worden. Die Bezirksregionenprofile (BZRP) sind vom Bezirksamt förmlich beschlossen worden (BA-Beschluss 0991/IV). Als Gesamtschau auf eine Bezirksregion werden hier wesentliche Daten und Fachplanungen zusammengefasst dargestellt.

Obwohl es sich bei dem Bezirksregionenprofil um keine Planung handelt, findet es an dieser Stelle Erwähnung, weil das „Kunsthause Flora“ hier als eine Mahlsdorfer Kultur- bzw. Bildungseinrichtung aufgeführt ist. Allgemein heißt es im BZRP, dass die Einordnung neuer sozialer Infrastruktur mittel- bis langfristig wieder erforderlich sein wird, da sich die Siedlungsgebiete stetig verdichten und aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung in Berlin auch am Stadtrand wieder Wohnbauflächen aktiviert werden.

Für Mahlsdorf wurde das Fehlen eines großen, zentralen Veranstaltungsortes/-raumes als Schwäche beschrieben. Hieraus ergeben sich jedoch keine unmittelbare Konsequenzen für das „Kunsthause Flora“, welches aufgrund seiner wenig zentralen Lage in einem wenig verdichteten Siedlungsgebiet für eine solche Funktion nicht prädestiniert ist.

Es ergeben sich aus dem BZRP Mahlsdorf bezüglich des Bebauungsplanverfahrens keine expliziten Hinweise.

### **3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt der seit dem 21. Juli 2014 rechtsverbindliche Bebauungsplan 10-51 an. Durch den Bebauungsplan 10-51 wurde auf der ehemals überwiegend unbebauten Freifläche des Pfarrhufenangers der evangelischen Kirchengemeinde Mahlsdorf Planungs- und Baurecht für Wohngebiete geringer Dichte, einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte sowie die hierfür notwendigen Verkehrserschließungsflächen und einer öffentlichen Parkanlage geschaffen. Wie zuvor beschrieben, ist dieses Bebauungsplangebiet inzwischen überwiegend bebaut.

## **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Die Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf soll langfristig die vorhandene Art der Nutzung als kulturelle Einrichtung sichern und zusätzliche Zweckbestimmungen des Gemeinbedarfs vor dem Hintergrund steigender Fehlbedarfe bei Kitas und vor allem Jugendfreizeiteinrichtungen im Ortsteil Mahlsdorf ermöglichen.

Durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf wird eine Wohnnutzung dagegen unterbunden. Die planungsrechtliche Sicherung ist erforderlich, um den etablierten Standort langfristig im Sinne einer gebietsversorgenden Begegnungs-, Betreuungs- und Freizeitstätte als einen Beitrag zur Wohnqualität zu erhalten. Das „Kunsthause Flora“ trägt schon jetzt wesentlich zum Image des Wohngebietes bei und ist identitätsstiftend. Eine Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.

Die bezirkliche Fachbehörde „Jugend, Familie, Weiterbildung und Kultur“ bat bereits vor Fertigstellung des sozialen Infrastrukturkonzepts (SIKo, vgl. I. 3.7.1) darum, die Fläche für Gemeinbedarf nicht allein auf kulturelle Zwecke auszurichten, sondern ebenfalls die Nutzung als Jugendfreizeiteinrichtung und Kita planungsrechtlich zuzulassen.

Grund hierfür ist, dass das Plangebiet im Planungsraum 31 (Mahlsdorf-Nord) liegt, in dem prognostisch ein Bedarf an 400 Kitaplätzen besteht, von dem nach damaligen Stand nur gut  $\frac{1}{4}$  durch Angebote gedeckt waren.

Selbst nach Berücksichtigung aller für den Ortsteil Mahlsdorf geplanten Projekte entsprechend dem Kitaplan 2015 und aller bisherigen Standortvorhaltungen, errechnet sich nach der Einwohnerprognose für 2030 für ganz Mahlsdorf für 2030 immer noch ein Fehlbedarf von 263 Plätzen. Dieser dürfte sich hinsichtlich der Standortverteilung bestehender und geplanter Kitas voraussichtlich auf Mahlsdorf-Nord und Alt-Mahlsdorf konzentrieren. Auch im westlich angrenzenden Ortsteil Kaulsdorf besteht laut Kitaentwicklungsplan 2015 ein Fehlbedarf von 85 Plätzen. Die dort vorgesehenen Vorhaltestandorte sind nicht geeignet, eine dauerhafte Mitversorgung von Mahlsdorf zu übernehmen.

Zusätzlich besteht in Mahlsdorf der größte Fehlbedarf des Bezirks an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE). Die einzige JFE „Am Hultschi“ liegt deutlich südlicher im Planungsraum 33 (Mahlsdorf-Süd). Die großen Verkehrsachsen S-Bahn und B1/5 trennen diesen deutlich von Mahlsdorf-Nord.

Die zusätzlichen Zweckbestimmungen für Kita und Jugendfreizeiteinrichtung planungsrechtlich zuzulassen, steht der derzeitigen Nutzung als kulturelle Einrichtung nicht entgegen; eröffnet jedoch für potenzielle Träger einen größeren Spielraum an Möglichkeiten, der bei der Größe und der bislang geringen Ausnutzung der landeseigenen Grundstücksfläche angemessen ist.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen wird derzeit kein städtebaulicher Ordnungsbedarf gesehen. Zusätzlich zum Kunsthaus Flora wäre eine Fläche von knapp 800 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar, wenn man von einer GRZ von 0,2 ausgeht. Hier fände beispielsweise ein modularer Kita-Bau für ungefähr 60 Kinder Platz, der sich auch in die nähere Umgebung einfügen würde.

Neben der Regulierung der Art der Nutzung ist der Wernergraben als Gewässer 2. Ordnung, welcher offen über das Grundstück des Plangebietes verläuft, nachrichtlich zu übernehmen.

## II. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung der Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche

Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind nicht vorgesehen. Das Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise sollen sich weiterhin gem. § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung herleiten.

### 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet und seine Umgebung eine Wohnbaufläche 4 mit einer GFZ bis 0,4 vor. In Abhängigkeit von Bedeutung und Größe kann aus dieser Ausweisung im FNP eine Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan entwickelt werden.

Da es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 0,53 ha handelt, Gemeinbedarfsflächen jedoch erst ab einer Größe von 3 ha im FNP gesondert dargestellt werden, sind kleinere Gemeinbedarfsflächen (<3 ha) Bestandteil der Wohnbauflächen. Insofern richtet sich die Entwickelbarkeit solcher Gemeinbedarfsflächen für die nachfolgende Planungsebene der Bebauungsplanung nach dem generellen Ziel der Flächennutzungsplanung, die Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfseinrichtungen zu verbessern.

### 3. Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Fläche für Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan 10-85 setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Florastraße 113 eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB fest.

Beabsichtigt sind hier Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Mit der Allgemeinheit ist ein nicht fest zu bestimmender, wechselnder Teil der Bevölkerung gemeint. In der Anlage oder Einrichtung wird von einem öffentlich oder öffentlich anerkannten Träger eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen, wobei ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Träger können sein:

- ein öffentlicher Träger (Berlin, Bund, Kirchen),
- ein nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitender privater Träger, der öffentliche Aufgabe erfüllt und insoweit Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt ist (Beispiel Diakonie, Caritas, Wohlfahrt).

Das „Kunsthaus Flora“ ist mit seinen derzeitigen Yoga-, Tanz-, Töpfer- und Instrumentenkursen sowie den Kunstausstellungen und Veranstaltungen (Musik, Lesungen, Kunstmarkt, Feste) eine Anlage vorwiegend für kulturelle Zwecke. Gleichzeitig wird bereits jetzt der soziale Zweck einer Begegnungs- und Freizeitstätte abgedeckt.

Weil das Grundstück über die Bestandsbebauung hinaus noch Potenzial für eine zusätzliche Bebauung aufweist, sollen im Bebauungsplan weitere Zweckbestimmungen des Gemeinbedarfs zugelassen werden. So sollten planungsrechtlich nicht nur Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sein, sondern auch eine Jugendfreizeiteinrichtung oder eine Kita, die nach derzeitigem Kenntnisstand in Mahlsdorf und insbesondere in Mahlsdorf-Nord sowohl heute als auch 2030 nur unzureichend mit Plätzen ausgestattet sind (vgl. I

3.7.1 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030 und I 4. Entwicklung der Planungsüberlegung). Während eine Jugendfreizeitstätte als Anlage für soziale Zwecke gilt, muss eine Kita gesondert genannt werden.

Beabsichtigt ist deshalb die **Festsetzung einer Gemeinbedarfsstätte mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Kita“**. Mit dieser Festsetzung wäre über das derzeitige Angebot des Kunsthauses „Flora“ hinaus auch eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Begegnungsstätte für Senioren oder eine Kindertagesstätte zulässig. Insgesamt hätte durch diese Ergänzung ein sozialer/kultureller Träger mehr planungsrechtlich zulässige Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche.

Diese Zweckbestimmungen wären bei gegenseitiger Rücksichtnahme gut miteinander vereinbar. Sie können ggf. die Nutzung des Plangebietes über den gesamten Tageszeitraum ermöglichen. Synergieeffekte können eintreten, wenn unterschiedliche Gruppen zu unterschiedlichen Tageszeiten auf dieselben Flächen/Räume zurückgreifen.

Zusätzlich zum Kunsthaus Flora wäre eine Fläche von knapp 800 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar, wenn man von einer GRZ von 0,2 ausgeht. Hier fände beispielsweise ein modularer Kita-Bau für ungefähr 60 Kinder Platz, der sich auch in die nähere Umgebung einfügen würde.

#### Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit ist eine Erschließung der Bauflächen gewährleistet.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen.

#### **3.2 Nachrichtliche Übernahme**

Der Wernergraben ist als Gewässer 2. Ordnung nachrichtlich übernommen worden. Der Schutz des Gewässers ist über den Genehmigungsvorbehalt der Oberen Wasserbehörde für bauliche Maßnahmen innerhalb eines Schutzbereiches von fünf Metern gemäß dem Berliner Wassergesetz gewährleistet (s. I 2.7 Wernergraben). Entsprechend § 62 Berliner Wassergesetz stehen Bauvorhaben im Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, unter Genehmigungsvorbehalt. So ist der Schutz des Wernergrabens auch im Sinne der Pläne des Landschaftsprogramms (s. Punkt I 3.3) durch die Genehmigung baulicher Vorhaben in der Einzelfallentscheidung gewährleistet. Die Böschung des Wernergrabens (1-3 m) wird im Bebauungsplan nicht als Baufläche dargestellt und ist daher nicht bebaubar.

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

Die Festsetzung der Art der Nutzung ist nicht erforderlich, um die Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu begründen. Alle nach dieser Bebauungsplanung zulässigen Nutzungsarten wären bereits derzeit planungsrechtlich zulässig. Eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke besteht bereits.

Insofern tritt planungsrechtlich bezüglich der zulässigen Art der Nutzung nur die Änderung ein, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet zukünftig nicht mehr zulässig wäre. Ein Planerfordernis hierfür wurde von der Senatsverwaltung für Finanzen angezweifelt, weil es sich um ein landeseigenes Grundstück im Fachvermögen des Fachbereiches Kultur handelt und die Nutzung hierdurch hinreichend steuerbar wäre – so durch eine Verpachtung oder durch die Vergabe eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts.

Das Planerfordernis besteht darin, die Gemeinbedarfsnutzungen für eine große Bandbreite von öffentlichen Zweckbestimmungen aufgrund ermittelter Fehlbedarfe für öffentliche

Einrichtungsplätze, die langfristig trotz Planungen bestehen, zu sichern. Diese Sicherung erfolgt hier durch Einschränkung einer möglichen Wohnnutzung. Zwar benötigt die wachsende Stadt Berlin grundsätzlich neuen Wohnraum. Unstrittig ist aber ebenfalls die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für die aus der wachsenden Bevölkerung resultierenden Infrastruktureinrichtungen. Unter Berücksichtigung der wachsenden Flächenkonkurrenz soll hier auf dem landeseigenen Grundstück der Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird dem Belang einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gegenüber dem finanziellen Belang der Senatsverwaltung für Finanzen, den Wert des Grundstücks nicht einzuschränken (vgl. III Punkt 3), Vorrang eingeräumt. Ein Planungsschaden gegenüber Dritten begründet diese Einschränkung nicht, weil sich das Plangebiet im Eigentum des Landes Berlin befindet.

Aufgrund des Hinweises der Berliner Wasserbetriebe, dass direkte Regenwasser-einleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen (hier insbesondere der Wernergraben als Oberflächengewässer 2. Ordnung), wurde die Begrenzung der überbaubaren Fläche und damit der Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als ein Maß der baulichen Nutzung erwägt, um eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet zu befördern.

Ob Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann, hängt neben dem Versiegelungsgrad auch von anderen Kriterien ab: vom Bodenaufbau, der Vegetation und dem Flurabstand. Durch die Lage auf der Barnim-Grundmoräne erschwert ein ca. 20 m mächtiges Geschiebemergelpaket die Regenwasserversickerung. Die oberflächlich auftretenden Decksande (Sandlinsen) ermöglichen die Schichtenwasser-Problematik. Trotzdem kann nach Aussage des Umweltamtes mit Hilfe von technischen Lösungen im Rahmen der Ausführungsplanung eine vollständige Regenversickerung bei weiterer Bebauung erreicht werden.

Der zulässige Versiegelungsgrad, der sich derzeit planungsrechtlich gem. § 34 BauGB aus dem Einfügungsgebot der näheren Umgebung ergibt, wird eine GRZ von 0,2 kaum überschreiten. Auf die Festsetzung einer GRZ wird darüber hinaus verzichtet, weil die planungsrechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB in dieser homogenen städtebaulichen Struktur Vorteile in Bezug auf die gestalterische Einflussnahme hat.

Das sogenannte Versickerungsgebot gem. § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz gilt grundsätzlich und ist bei der Ausführungsplanung im Detail zu berücksichtigen. Weitere mögliche Rahmenregelungen innerhalb des Bebauungsplanes schränken die Vielfalt der technischen Anwendungsmöglichkeiten im Rahmen der Ausführungsplanung unnötig ein. Deshalb soll auf weitere Festsetzungen verzichtet werden.

Da die kulturelle Einrichtung „Kunsthause Flora“ bereits seit Jahren neben der Wohnnutzung existiert, besteht eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme zwischen der Wohnnutzung und der kulturellen Einrichtung. Es handelt sich hierbei um eine gebietsversorgende Einrichtung. Auch zusätzliche Anlagen des Gemeinbedarfes wie z.B. eine Kindertagesstätte oder eine Jugendfreizeiteinrichtung würden örtlich genutzt werden. Daher ist nicht von einem sehr erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbundenen Lärmbelastungen auszugehen.

Bei den von einer kulturellen und sozialen Gemeinbedarfseinrichtung zu erwartenden Lärmbelastungen wird es sich vor allen Dingen um von Personen verursachte, verhaltensbedingte Immissionen handeln. Hierbei gelten Geräusche durch spielende Kinder grundsätzlich als sozial adäquat und sind zu tolerieren. Im Fall einer Verletzung allgemeiner Immissionsschutzpflichten (z.B. Einhaltung von Ruhezeiten) sind ordnungsrechtliche Konsequenzen auf Grundlage vorhandener Gesetzgebung zu ziehen.

Nur im Freien stattfindende kulturelle Veranstaltungen im Sinne von Festen oder Musikdarbietungen könnten im Wohnumfeld ggf. als störend empfunden werden. Eine

Einzelfallbeurteilung von Veranstaltungen erfolgt hierbei jedoch nach der Veranstaltungslärmverordnung.

Durch weitere Anlagen des Gemeinbedarfes auf dem Grundstück ist nicht von so erheblichen Lärmbelastungen auszugehen, dass z.B. eine Lärmschutzwand erforderlich werden sollte, wie sie in einem Angebotsbebauungsplan festsetzbar wäre. Im Rahmen der Umsetzungsplanung kann durch die Gebäudestellung der Lärmschutz für die angrenzende Wohnbevölkerung Berücksichtigung finden.

Eine Änderung des Betreiberkonzeptes wäre derzeitig bereits ohne den Bebauungsplan zulässig. Zeitliche Regulierungen hinsichtlich des Betriebes von sozialen und kulturellen Einrichtungen, wie sie die Fachverwaltung für Umwelt- und Naturschutz für den Fall möglicher Änderungen des Betreiberkonzeptes zum Schutz der umliegenden Wohnbauflächen bei Lärmbelastungen vorschlägt, wären nur in einem Durchführungsvertrag mit einem Vorhabenträger in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan sind nicht notwendig. Es bestehen hinsichtlich des Lärmschutzes genug Einflussmöglichkeiten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### III. Auswirkungen der Planung

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

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

Der Bebauungsplan 10-85 dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Unabhängig davon ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, „Zugriffsverbote“) immer zu berücksichtigen. Dies wäre auch ohne Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Plangebietes der Fall. 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-85 umfasst eine bestehende, bereits bebaute und genutzte Innenbereichsfläche. Gegenüber geltendem Planungsrecht wird nur die Art der Nutzung eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wird weiterhin dadurch bestimmt, dass sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen muss.

Die Planung beachtet somit die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. (2) BauGB. Die Bodenversiegelung wird gegenüber geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht ausgeweitet.

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

- Das Planungsgebiet wird derzeit bereits öffentlich genutzt und ist bebaubar. Der Bebauungsplan weitet das Baurecht nicht aus. Durch Bauvorhaben können dennoch Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden, da das Plangebiet Grünanpflanzungen aufweist.
- Das Schutzgut Boden ist nicht betroffen, da die Bebaubarkeit gegenüber geltendem Planungsrecht nicht ausgeweitet wird.
- Das Schutzgut Wasser ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung (Niederschlagsversickerung) nicht betroffen, da die Bebaubarkeit nicht ausgeweitet wird.
- Die Luftbelastung gem. Umweltatlas ist gering. Das Schutzgut Luft, zu messen in der Belastung mit Luftschadstoffen, ist nicht betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einer Kaltluftschneise; Wärmeineffekte sind nicht vorhanden, das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.
- Weitere Bebauung muss sich weiterhin nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einpassen. Der Wernergraben als strukturgebendes Landschaftselement ist

nachrichtlich übernommen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinträchtigt.

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

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

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

- Durch die Einschränkung der Art der Nutzungen auf Gemeinbedarfsanlagen für soziale, kulturelle Zwecke und Kindertagesstätte wird die Wohnbevölkerung vermutlich höheren Lärmbelastungen ausgesetzt als im Fall einer zusätzlich möglichen Wohnnutzung. Die Gemeinbedarfsanlagen wären schon nach jetzigem Planungsrecht zulässig.

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

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

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

- Die nach Bebauungsplan zulässigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind gebietsversorgend. Sie ziehen keine überörtlichen Verkehre an.
- Durch den Neubau von Anlagen des Gemeinbedarfes unter Anwendung der derzeit geltenden technischen Richtlinien und Standards im Gebäudeneubau kann davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch der neu entstehenden Gebäude entsprechend niedrig ausfallen wird. Dies trägt zu einer Vermeidung von Emissionen bei und wirkt sich damit positiv auf den Klimaschutz aus.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wasserschutzgebiete und ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation).

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

- Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass im Rahmen der Bauanträge die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 verwiesen, mittels derer insbesondere der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich gesenkt werden soll.

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

- Maßstab zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplans 10-85 auf die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele des Landes Berlin (siehe, I **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (LaPro) ist der Vergleich mit den möglichen Auswirkungen nach bisher geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB). Da die Eingriffe in die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB nicht ausgeweitet werden, bestehen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele. Durch die nachrichtliche Übernahme des Wernergrabens erfolgt eine Sicherung des prägenden Landschaftselementes.

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

- Der Vollzug des Bebauungsplans steht dem Erhalt der vorhandenen Luftqualität (geringe Belastung) nicht entgegen.

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

- Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

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

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der das Grundstück auf eine Nutzung des Gemeinbedarfs beschränkt. Alle diese Nutzungen wären planungsrechtlich bereits jetzt zulässig. Da es sich bei der kulturellen Einrichtung um eine ausgeübte Nutzung handelt, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass sich diese Festsetzung auf die Wohnbedürfnisse der Nachbarschaft so auswirkt, dass Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen (s. I 4. Entwicklung der Planungsüberlegung). Die Belange von Arbeitsstätten sind nicht berührt.

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

Durch die geplanten Festsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber § 34 BauGB bezüglich einer möglichen Wohnnutzung eingeschränkt, was sich wertmindernd auswirkt.

## IV. Verfahren

### 1. Verfahrenswahl

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 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Auf Grund des fehlenden engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Bebauungsplan 10-85 und dem benachbarten, seit dem 21. Juli 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 10-51 sind keine Grundflächen weiterer Bebauungspläne einzurechnen. Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Deswegen soll auch der Bebauungsplan 10-85 als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und ohne Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB geführt werden.

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

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

### 2. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 11.03.2016 wurde die Mitteilung der Planungsabsicht an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die landesplanerischen Abfrage zur Einleitung des Bebauungsplanes an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gesandt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bescheinigte mit Schreiben vom 31.03.2016, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestätigte mit Schreiben vom 5.04.2016 die Verfahrensführung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan. Es handelt sich nicht um einen Plan, durch den dringende Gesamtinteressen Berlins berührt wären. Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 6 AGBauGB durchgeführt werden.

### **3. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 1.11.2016 die Vorlage Nr. 01330/IV zur Einleitung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 10. Februar 2017 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 6 auf Seite 636 veröffentlicht.

### **4. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Vom 20.02.2017 bis zum 24.03.2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf 10-85 statt, um die Öffentlichkeit bereits zu diesem Zeitpunkt über die Planung zu informieren. Auch wenn die Beteiligung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wurde diese durchgeführt, da es sich um eine Planung innerhalb eines bestehenden Wohngebiets handelt und so eine hohe Transparenz des Verfahrens erreicht werden sollte.

Bekanntgemacht wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.02.2017 in der Berliner Zeitung.

Es ging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

### **4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 23 Stellen mit Schreiben vom 05.05.2017 beteiligt. Daneben konnten sich die bezirklichen Fachämter nochmals zur Planung äußern. Von den aufgeforderten außerbezirklichen Stellen äußerten sich drei Stellen gar nicht und elf weitere hatten keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Neun Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise und Anregungen. Die Auswertung der Stellungnahmen wurde vom Bezirksamt in seiner Sitzung am 16.01.2018 beschlossen (Vorlage Nr. 0241/V).

Die abwägende Auswertung bezog sich zusammenfassend auf folgende Themen:

#### **1. Versorgungsanlagen**

Dass eine Versorgung mit Fernwärme im Plangebiet nicht möglich ist, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf die umfangreichen allgemeinen Hinweise der Leitungsträger für die Bauausführung wurde reagiert, indem in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt I 2.5 „Technische Infrastruktur“ der Hinweis aufgenommen wurde, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Abstimmungen mit den Leitungsträgern notwendig sind.

#### **2. Löschwasserversorgung**

Unter dem Punkt I 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Hinweis der Berliner Wasserbetriebe aufgenommen, dass das Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden kann.

#### **3. Regenwasserversickerung**

Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem (u.a. Vorfluter Wernergraben als Gewässer 2. Ordnung) darstellen, weswegen umso umsichtiger mit der Versickerung des Regenwassers umgegangen werden müsse. In dieser Begründung zum Bebauungsplan wurden unter dem Punkt I 2.7 „Wernergraben“ deswegen die hier beschriebenen besonderen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers bei dem geringen Versiegelungsgrad trotz der wegen des Bodenaufbaus verzögerten

Versickerung mit Hilfe von technischen Lösungen in der Ausführungsplanung zu ermöglichen ist. Dies wurde unter II Punkt 4 „Abwägung privater und öffentlicher Belange“ dieser Begründung ergänzt und begründet.

#### **4. Planerfordernis**

Die Senatsverwaltung für Finanzen zweifelt das Planerfordernis für den Bebauungsplan 10-85 an, da sich das Grundstück des „Kunsthauses Flora“ im Eigentum des Landes befindet und dem bezirklichen Fachvermögen zugeordnet ist. Darüber ließe sich auch die Nutzung steuern. Im Fall einer Veräußerung wären die Auswirkungen auf den Haushalt nicht positiv, wie in der Begründung dargestellt, sondern durch die planungsrechtliche Beschränkung auf die Nutzung für Gemeinbedarf sogar negativ, weil sich der mögliche Erlös (durch Wohnbebauung) dadurch verringere. Dieser Sachverhalt wurde unter Punkt III 3 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“ berichtigt. Es besteht ein Planerfordernis, weil sich die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzungen in erster Linie aufgrund ermittelter Fehlbedarfe für öffentliche Einrichtungen herleitet. Diesem Belang einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird gegenüber dem finanziellen Belang Vorrang eingeräumt. Dies wurde unter II Punkt 4 „Abwägung privater und öffentlicher Belange“ dieser Begründung ergänzt.

#### **5. Vermeiden des Grundstücksverkaufs der landeseigenen Fläche**

Die Senatsverwaltung für Finanzen empfiehlt statt eines Verkaufs der landeseigenen Fläche mit einer planungsrechtlichen Sicherung der möglichen Gemeinbedarfsnutzungen durch den Bebauungsplan die Vergabe eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts, sofern der Bezirk die Fachzwecke nicht mehr selbst durchführen will, sondern sich eines externen Trägers bedienen möchte. Auch die Wohnbauleitstelle weist darauf hin, dass eine Verpachtung dem Verkauf unbedingt vorzuziehen ist. Da der Bebauungsplan nicht festlegt, ob das Grundstück, veräußert, verpachtet oder im Rahmen eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts vergeben wird, muss diese Frage auf anderer Ebene geklärt werden.

#### **6. Uferschutz des Wernergrabens**

Die obere Wasserbehörde sah in ihrer Stellungnahme den Uferschutz des Wernergrabens und damit die entsprechenden Ziele der Programmpläne Landschaft und Landschaftsbild sowie Biotop und Artenschutz für den Wernergraben gefährdet. Daraufhin wurde sie nochmals kontaktiert. Es wurde klargestellt, dass die Böschung des Wernergrabens (1 bis 3 m beiderseits des Wernergrabens) im Entwurf des Bebauungsplans nicht als Baufläche dargestellt wurde und daher auch nicht bebaubar wäre. Die obere Wasserbehörde bestätigte danach schriftlich, dass der Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, nach dem Berliner Wassergesetz gewährleistet ist. Dies geschieht jedoch nicht durch eine generelle Freihaltung von Bebauung, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bisher beschrieben, sondern durch Bedingungen oder Auflagen zur Genehmigung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzbereiches nach § 62 (5) Berliner Wassergesetz durch die Obere Wasserbehörde. Die Darstellung wurde unter Punkt I 2.7 „Wernergraben“ dieser Begründung entsprechend überarbeitet.

#### **7. Verkehrslärmbelastung und Freizeitlärmrichtlinie**

Bisher wurde auf die Darstellung der Belange des Verkehrslärms in der Begründung verzichtet, da keine Anhaltspunkte für eine besondere Verkehrslärmbelastung bestanden. Auf Wunsch der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird dies nun nachgeholt. Am Endergebnis, dass die Lärmbelastungswerte die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und auch für 45 dB(A) in der Nacht einhalten, wird sich dadurch jedoch nichts ändern. Außerdem wurde in dieser Begründung korrigiert, dass die Einzelfallbeurteilung von Veranstaltungen nach der Veranstaltungslärmverordnung erfolgt.

Zusammenfassend ergaben sich durch die Abwägung keine Änderungen des Planentwurfs bzw. der textlichen Festsetzungen. Das fehlende Planungserfordernis wurde widerlegt.

Es wurden in diese Begründung des Bebauungsplanes 10-85 Klarstellungen und Hinweise wie zuvor beschrieben aufgenommen.

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

Mit Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. , Seite .. und in der Berliner Zeitung vom .... wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-85 vom .... bis einschließlich .... öffentlich bekannt gemacht. Darin wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... in Kenntnis gesetzt.

## **V. Rechtsgrundlagen**

### **Bundesgesetze- und -verordnungen**

**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).

### **Landesgesetze- und -verordnungen**

**Berliner Wassergesetz (BWG)** in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl.S.357), das zuletzt durch Art. 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl.S.160) geändert worden ist.

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist

**Verordnung zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Veranstaltungen im Freien (VeranstLärmVO)** in der Fassung vom 30. September 2015 (GVBl. 371)

### **Sonstige**

**Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), der zuletzt am 9. Juni 2016 (ABl.S.1362) geändert worden ist.

**Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juli 2016 (ABl.S.1314)

## **VI. Anhang**

### ***Auslegungsvermerk***

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10-85 vom ..... 2018 nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom .....2018 bis einschließlich ..... 2018 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

.....  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung