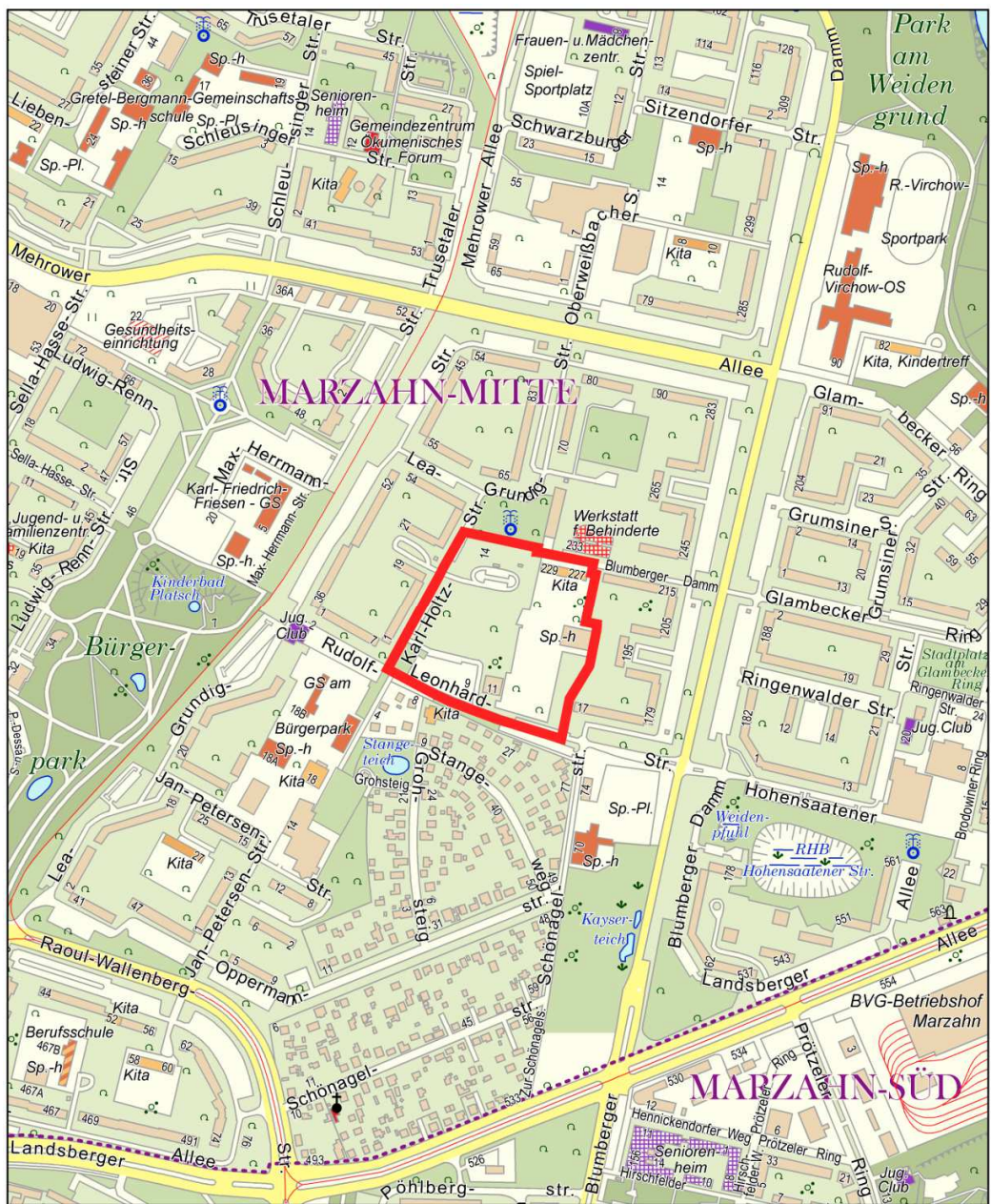




Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 10-77

„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 -



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 | 7 |
| 2.7 Altlasten..... | 8 |
| 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION | 8 |
| 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung..... | 8 |
| 3.2 Flächennutzungsplan..... | 9 |
| 3.3 Landschaftsprogramm..... | 9 |
| 3.4 Stadtentwicklungsplanungen..... | 11 |
| 3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen/Vereinbarungen | 13 |
| 3.6 Bezirkliche Planungen..... | 15 |
| 3.7 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren..... | 18 |
| 4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG..... | 18 |
| II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG..... | 19 |
| 1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT | 19 |
| 2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 20 |
| 3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 21 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 21 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 25 |
| 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 28 |
| 3.4 Grünfestsetzungen..... | 29 |
| 3.5 Städtebaulicher Vertrag | 30 |
| 4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE..... | 30 |
| III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 36 |
| 1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT..... | 36 |
| 2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE NAHVERSORGUNG | 37 |
| 3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUL- UND GEMEINBEDARFSENTWICKLUNG..... | 37 |
| 4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG | 38 |
| IV. VERFAHREN | 39 |
| 1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB | 39 |
| 2. VERFAHRENEINLEITUNG | 39 |
| 3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB..... | 40 |
| 4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB | 41 |
| 5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB | 42 |
| 6. ANZEIGEVERFAHREN NACH § 6 ABS. 2 AGBAUGB | 43 |
| 7. BESCHLUSS UND VERKÜNDUNG DER RECHTSVERORDNUNG..... | 44 |
| V. RECHTSGRUNDLAGEN | 45 |
| ANHANG..... | 46 |
| PFLANZLISTE | 46 |

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 Großwohnsiedlung ist geprägt durch sechs- und elfgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit den typischen freien und durchgrüntem Blockinnenbereichen und den inmitten der Quartiere befindlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen.

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.

Das gesamtstädtische Interesse Berlins an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in erschlossener Lage ist Anlass, das vorhandene Wohnbaupotenzial unter Berücksichtigung der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu sichern.

Entsprechend bezirklichem Wohnungsmarktentwicklungskonzept wird in der Großsiedlung die Ergänzung mit neuen, differenzierten 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.

Der städtebauliche Zusammenhang mit dem Quartier der Großsiedlung soll durch die Neubebauung gestärkt werden. Gleichzeitig soll durch die Ausprägung einer eigenen Gestaltqualität der Neubebauung in der Großsiedlung eine qualitative Aufwertung ermöglicht werden. Dabei sind die bestehenden Qualitäten, wie die überwiegend offenen Durchwegungen sowie die Verknüpfung zu den Parkanlagen und überörtlichen Grünzügen gemäß Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die am Standort verbliebene gedeckte und ungedeckte Sportanlage sowie die vorhandene Kindertagesstätte sind für eine bedarfsgerechte Versorgung langfristig zu sichernde Gemeinbedarfseinrichtungen.

Zur langfristigen 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 Haupteerschließungsachsen 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.

Die Brachflächen im Plangebiet entstanden, nachdem die elfgeschossigen Wohnhäuser mit Dienstleistungs- und kleinen Handelseinrichtungen im Erdgeschoss aufgrund des sehr hohen Leerstands 2006 zurückgebaut wurden. 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 Anwohnerinnen und Anwohner zu erschließen.

Eine Baumreihe wurde im Norden ergänzt, um zum Karl-Holtz-Platz hin eine gewisse räumliche Fassung zu erhalten. Mittels einer 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. 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.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Im Norden verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der nördlichen Grenze des Flurstücks 237 der Flur 255 und wird durch die Grünanlage des Karl-Holtz-Platzes begrenzt.

Nordöstlich bildet die Straßenmitte des Blumberger Damms (Flurstück 122 der Flur 255) die Grenze des Geltungsbereichs. Im Osten ist das Grundstück der Kindertagesstätte Blumberger Damm 227, 229 (Flurstück 133 der Flur 255) vollständig und der Sportanlage (Rudolf-Leonhard-Straße 15 mit den Flurstücke 134 der Flur 255, Flurstücke 375, 376 der Flur 245 vollständig und teilweise die Flurstücke 135 der Flur 255 und 379 der Flur 245, teilweise Flurstück 244 der Flur 246) Bestandteil des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft im Süden in der Rudolf-Leonard-Straße (im Flurstück 322 und erfasst teilweise im Südwesten die Flurstücke 320, 318 der Flur 245) und im Westen in der Karl-Holtz-Straße (im Flurstück 2 der Flur 245 und 130 der Flur 255). 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. 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 Grundstück der Kindertagesstätte Blumberger Damm 227/229 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 Wohnninnenhöfen 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. 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.

Im Nordosten befindet sich auf dem Grundstück Blumberger Damm 227/229 ein dreigeschossiges Gebäude mit Kindertagesstätte. Die südlich davon gelegenen Grundstücke Rudolf-Leonhard-Straße 11 und 15 sind mit eingeschossigen Hallen bebaut, die für kirchliche bzw. Sportzwecke genutzt werden. Der Sporthalle ist außerdem eine Sportaußenanlage ohne Flutlichtanlage, die der Fußballverein BSC Marzahn nutzt, angegliedert.

Die modularen Unterkünfte für Flüchtlinge auf dem Grundstück Rudolf-Leonhard-Straße 13 - 13 F 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 B 1/5.

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 von der Fahrbahn verlaufen und den ehemaligen Wohnhäusern dienen.

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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebietes befindliche Haltestelle Max-Hermann-Straße. Mit den Bus- und Tramlinien bestehen nicht nur gute ÖPNV-Angebote im Stadtteil und zu 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.

In Bezug auf die Niederschlagsentwässerung ist anzumerken, dass das Plangebiet im Bereich der Trennkanalisation liegt. Das erstaufnehmende Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflusspende von $2l/(s*ha)$ für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes.

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 ist die ehemalige Rieselfeldnutzung mit den beabsichtigten Festsetzungen vereinbar. 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 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. Berlin Nr. 16 S. 294) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz.

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).

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

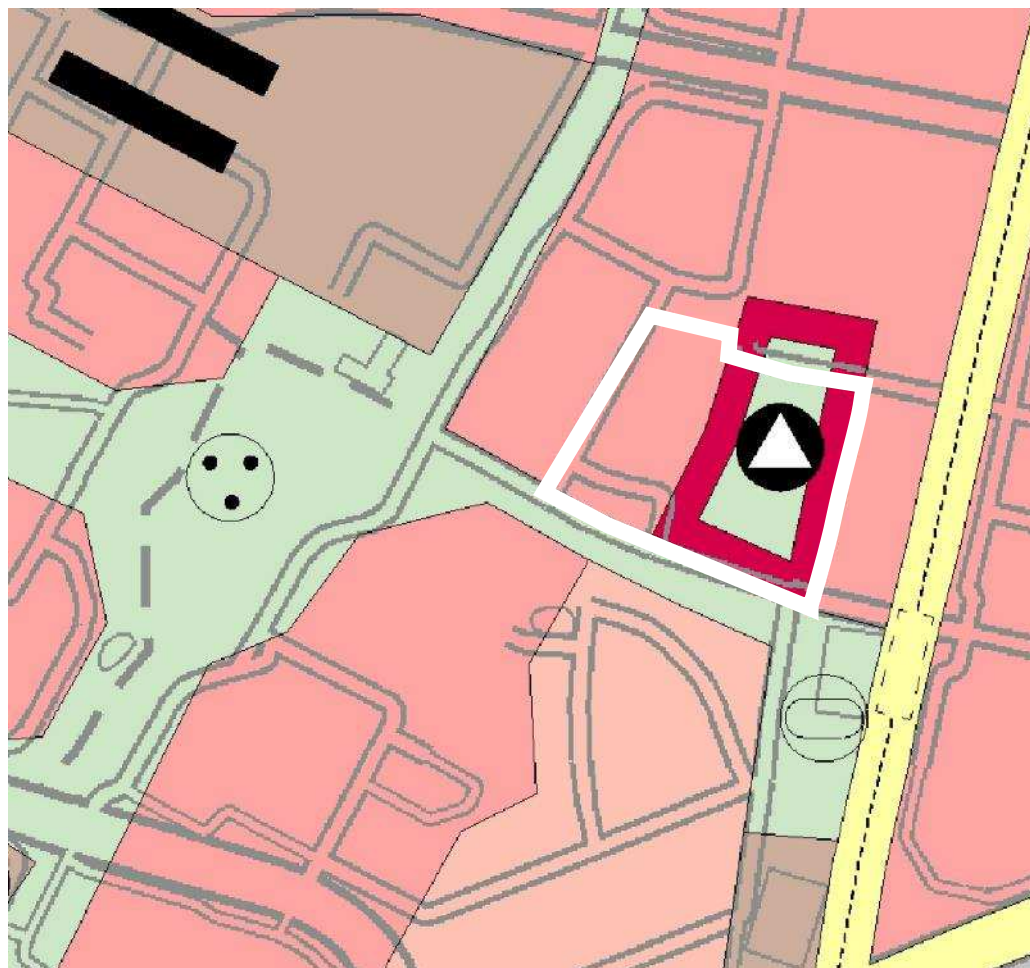


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; -
Quelle: FIS Broker Berlin mit zusätzlicher eigener Kennzeichnung des Plangebietes. -

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Abl. S. 3809) ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) ausgewiesen. Im östlichen Geltungsbereich und der unmittelbaren Nachbarschaft ist ein Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil dargestellt. Nach Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist der südliche Teil des Gemeinbedarfsstandortes durch die Darstellung Wohnbaufläche W 2 ersetzt worden.

Südlich der 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 einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314) 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 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 Rieselfeld 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 Freiräumen und Berücksichtigung besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entlang der Wegeverbindung ermöglichen zusätzlich den Erhalt ortstypischer Gestaltelemente. Die großzügige Bemessung der Straßenverkehrsflächen unterstützt die Vernetzungsfunktion und ermöglicht die Aufnahme von Straßenbegleitgrün, das u.a. auch der Biotopverbindung, der Verdunstung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum zugutekommt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen waren die Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage durch die Aktualisierung des Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 nötig. Mit Beschluss des Senats vom 20.08.2019 wurde mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 ein neuer Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung in Berlin vorgelegt. Dabei haben die bisherigen 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.

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. Daneben besteht das Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen. Das betrifft sowohl freie Flächen als auch mögliche Dachausbauten, Aufstockungen, Überbauung von Lebensmittelmärkten oder Parkplatzflächen sowie den Umbau bestehender Gebäude.

Der Bebauungsplan erfüllt diese Ziele, indem er den Vorrang der Innenentwicklung beachtend auf einer brachgefallenen, freien Fläche inmitten der vorhandenen Großsiedlungsstrukturen preiswerten und dringend benötigten Wohnraum sichert.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Mit Beschluss vom 12.03.2019 wurde der zuvor gültige Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ersetzt. Er enthält gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen und definiert u.a. den Rahmen zur Erstellung von bezirklichen

Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Das verfolgte Grundanliegen für die wachsende Stadt ist die Stärkung und Sicherung der Zentren sowie ein angemessenes ergänzendes Versorgungsnetz.

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. Es wird 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 wird im StEP Zentren 2030 präzisierend als Ortsteilzentrum Mehrower Allee benannt.

Das Ortsteilzentrum wird, wie auch die der Nahversorgung dienenden Zentren, durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden zur Versorgung des Gebietes im Plangebiet geschützt.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr wurde am 02.03.2021 als strategischer und verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Das Leitbild des StEP Mobilität und Verkehr ist die Vision für die Mobilität in Berlin. Eine zentrale Maßgabe war es, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen, was bereits in den früheren Stadtentwicklungsplänen verfolgt wurde. Berlin soll stärker durch Busse, Bahnen, Fahrräder und durch den Verkehr zu Fuß geprägt werden. Weitere Fortschritte beim Klimaschutz und der Luftqualität sollen so in der wachsenden Stadt erreicht werden und diese lebenswerter machen. Der StEP Mobilität und Verkehr verfolgt als übergeordnete Ziele die Verkehrswende voranzutreiben, die Emissionen im Verkehrssektor schnellstmöglich zu minimieren, die Gesundheit der Berlinerinnen und Berliner zu schützen und die Grenzwerte schnellstmöglich einzuhalten sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer signifikant zu verbessern.

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. Der Blumberger Damm stellt in Nord-Süd-Richtung die Verbindung zwischen B 158 und B 1/5 dar und kreuzt die Landsberger Allee, die sowohl ins Stadtzentrum als auch in das Land Brandenburg führt. Die bestehenden und vorgesehenen Funktionen des Blumberger Damms und der Landsberger Allee werden mit der Wiedernutzbarmachung des Baulandpotenzials nicht beeinträchtigt.

Die gemäß StEP Mobilität und Verkehr definierten räumlichen Ziele, wie die Verbesserung der Nahmobilität im Quartier bzw. im unmittelbaren Wohn- oder Einkaufsumfeld werden durch die Sicherung des Gemeinbedarfs und zusätzliche Fuß- und Radweganbindungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0, den der Senat von Berlin am 31.05.2011 beschlossen hat, wurde 2016 durch die Handreichung StEP Klima Konkret fachlich vertieft.

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 2.0 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.

Im StEP Klima Konkret werden die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung vertiefend aufgezeigt. Schlüsselstrategien gegen die urbane Hitze sind: durchlüften, verschatten, Rückstrahlung erhöhen, durch Verdunstung kühlen. Neubauten sollen Wege für den Luftaustausch offenlassen, Architektur und Bäume Schatten spenden und helle, glatte Oberflächen von Bauten und Flächen ein Aufheizen verhindern. Schlüsselstrategien der wassersensiblen Stadtentwicklung sind Verdunstung, Versickerung, Speicherung, Zurückhaltung und Ableitung über Notwasserwege. Dies trägt zur Entlastung der Mischwasserkanalisation bei, verhindert Überläufe, was den Gewässern zugutekommt.

Der StEP Klima Konkret benennt Instrumente und Wege zur Anpassung auf allen Planungsebenen. Dazu werden Maßnahmen, die auch ohne den Klimawandel sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind, angestrebt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen grundsätzlich Maßnahmen hinsichtlich der hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt zu, die bei der detaillierten Erarbeitung des Bebauungskonzeptes zu einer Optimierung der unterschiedlichen Maßnahmen beitragen können.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen/Vereinbarungen

BerlinStrategie

Das Stadtentwicklungskonzept Berlin (StEK) 2030 aus dem Jahr 2015 und die Ergänzung von 2016 mit der BerlinStrategie 2.0 greifen als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z.B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen, wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche Konzepte (z.B. StEP Wohnen, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin und für die Bezirke 2011 - 2030, die den Zeithorizont des StEK 2030 markiert, sowie dem Demografiekonzept verbunden.

Die BerlinStrategie 2.0 widmet sich vor diesem Hintergrund insbesondere den Handlungsfeldern: neue Stadtquartiere entwickeln, bezahlbaren Wohnraum erhalten und schaffen sowie mehr Stadt in der Stadt ermöglichen. Neue bezahlbare Wohnungen sollen durch Nutzungsverdichtung geschaffen, der Bestand an Wohnungen im Besitz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vergrößert und der öffentlich geförderte Wohnungsneubau ausgeweitet werden. Damit einhergehen soll der Ausbau der Infrastruktur als Anker der Quartiersentwicklung sowie die Stärkung der Nachbarschaften von Flüchtlingsunterkünften z.B. durch vielfältig nutzbare öffentliche Räume.

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 der zum 01.11.2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung. Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27.11.2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20.02.2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. In der vorliegenden Fassung ist die Leitlinie seit dem 01.11.2018 anzuwenden.

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 2019 - 2023 letztmalig fortgeschrieben, der am 23.06.2020 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Vorrangiges Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung gesundheitsrelevanter Lärmbelastungen durch

Reduzierung der Verkehrslärmemissionen. Dies trägt zugleich zu einer besseren Wohnqualität in der Stadt bei und erhöht die Aufenthaltsqualität in den Stadträumen.

Der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Gegenstand sind neue Handlungsfelder und Maßnahmen, wie die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Luftreinhalteplan

Die zweite vom Senat am 23.07.2019 beschlossene Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2018 - 2025, hat die Verbesserung der Luftqualität zum Ziel. Mit den Luftreinhalteplänen 2005-2010 und 2011-2017 wurden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, die erfolgreich zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Dennoch muss die Luft noch besser werden. Deshalb zeigt der Luftreinhalteplan 2018-2025 weitere Maßnahmen auf, so dass eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden kann. Die weiterhin hohen Stickoxidemissionen des Kfz-Verkehrs verursachen den Hauptteil (75 %), weshalb die Maßnahmen auf die Minderung des Schadstoffausstoßes im Straßenverkehr abzielen müssen. Für eine nachhaltige Entwicklungsstrategie werden folgende Maßnahmen verfolgt: die Vermeidung von Verkehr, die Verlagerung vom Kfz-Verkehr auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die umweltverträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs durch saubere Fahrzeugtechnik und Verkehrslenkung.

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 Prognoseräume 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.

Kindertagesstätten

Entsprechend SIKo wäre die Kitaversorgung mit den in der Kita-Entwicklungsplanung 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 in der Bezirksregion entstehen.

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.

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 modularen 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 Nahversorgungszentrums 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 Einzugsgebieten ausgeschlossen werden. Wegen möglicher schädlicher Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sollen auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet zentraler Versorgungsbereiche nicht neu angesiedelt werden. Grundsätzlich sollen Kioske, Backshops und

ähnlich kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein, also auch innerhalb der Einzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche.

3.7 Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 XXI-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 Bebauungsplanes 10-81b G, der die Planungsaussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt. Eine Änderung des Geltungsbereichs des 10-81b G 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 10-81b G 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.

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 gemäß SIKo 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 ist Anlass, das vorhandene Wohnbaupotenzial unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zu entwickeln. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept im Auftrag der degewo für die Flächen des WA 1 und 2 mit der Methode des iterativen Städtebaus in einem mehrmonatigen Werkstattverfahren entwickelt. Die Fläche des WA 3 wurde nicht konzeptionell bearbeitet, jedoch die Bebauung und Nutzung mit in die Betrachtung eingestellt.

Das Konzept sieht in Ergänzung zum umliegenden Wohnungsangebot eine, im Verhältnis zur einheitlich strukturiert und gestalteten Großsiedlung, stark differenzierte Bebauung vor. Entstanden ist ein Quartier, das „Village 2.0“, das den Karl-Holtz-Platz mit einem zwölfgeschossigen Gebäude markiert und ansonsten die Baukörper sehr unterschiedlich in Höhe und Kubatur anordnet und gestaltet. Die vier- bis achtgeschossigen Baukörper werden über flachere Gebäude miteinander verbunden bzw. raumbildend angeordnet, so dass mehrere individuelle Räume im Quartier entstehen.

Durch diese aufgelockerte Form der Bebauung bleibt das Quartier durchlässig und knüpft gleichzeitig an die öffentlichen Wege und Plätze an. Der Quartiersplatz, an der öffentlichen Wegeverbindung gelegen, nimmt hierbei eine verbindende, zentrale Funktion im Quartier zwischen der Wohnbebauung im Westen und der modularen Unterkünfte für Flüchtlinge im Osten ein. Die Anordnung der vielfältig gestalteten Baukörper lässt zwischen den Gebäuden differenzierte Freiräume entstehen, die durch die unterschiedlichen Erdgeschossnutzungen wie Café, Kindertagesstätten, Schule oder integrierte Pkw-Stellplätze für das Wohnen charakterisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung einer von der monostrukturierten, geschlossenen Blockrandbebauung abweichenden Bebauungsstruktur auf der Grundlage der Konzeptidee geschaffen werden können. Aufgrund der kleinteilig, sehr differenzierten Bebauung und Gestaltung, zeigten sich bereits während der Erarbeitung Schwierigkeiten, das Konzept mit den Anforderungen an das kostensparende Bauen in Einklang zu bringen. Deshalb bestand die Notwendigkeit im Sinne der planerischen Zurückhaltung, nur die typischen städtebaulichen Elemente im Bebauungsplan zu definieren. Dies bietet Gestaltungsraum zur Umsetzung des Konzeptes und lässt ggf. nötige Anpassungen in Bezug auf den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum unter Bewahrung bestehender Qualitäten zu. Der vorhandene Karl-Holtz-Platz und die öffentliche Wegeverbindung mit den angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen stellen dabei städtebauliche Elemente dar, die es mit ihren Funktionen für das Quartier, als auch für die Einbindung des neuen Quartiers in die Umgebung zu qualifizieren gilt.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Neben der langfristigen Sicherung sozialer Infrastruktureinrichtungen für eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung besteht das Ziel, neue, differenzierte bauliche Strukturen innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung zu ermöglichen. Die angestrebten und nicht auf die typische, geschlossene Blockrandbebauung in der Großsiedlung ausgerichteten Bebauungsstrukturen sollen

dazu beitragen, neue Wohnangebote und Zielgruppen sowie eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen und so eine qualitative Stärkung des Quartiers zu ermöglichen.

Die allgemeinen Wohngebiete sollen die prägende Höhenentwicklung der Großsiedlung aufgreifen, jedoch soll zur städtebaulichen Gliederung der baulichen Nutzung eine gestaffelte Höhe innerhalb der Baufelder festgelegt werden. Zur Betonung und räumlichen Fassung des Karl-Holtz-Platzes soll auf diesem Baufeld die maximale Geschossigkeit aufgegriffen werden. Im Süden des Plangebietes dagegen eine Staffelung und Orientierung an der bestehenden Bebauung in Richtung Blumberger Damm stattfinden.

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. Sie sollen als ein qualitätsbestimmendes Merkmal und das Ortsbild gliederndes Element aufgenommen werden.

Der großzügige öffentliche Straßenraum bietet die Möglichkeit des Erhalts der guten fußläufigen Verbindungen zu den Versorgungszentren und den sozialen Infrastrukturangeboten. Zusätzlich soll die westlich der Gemeinbedarfsstandorte bestehende öffentliche Wegeverbindung zwischen Blumberger Damm und Rudolf-Leonhard-Straße durch eine Aufweitung als verbindendes Element zwischen Neu- und Bestandsbebauung entwickelt werden. Dies dient gleichzeitig der Vernetzung zu den Parkanlagen und überörtlichen Grünzügen gemäß FNP, berücksichtigt ortstypische Gestaltelemente und die Freiraumzusammenhänge und stärkt die Aufenthaltsqualität im Sinne des LaPro.

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 von allgemeinen Wohngebieten und im nordöstlichen Bereich von langfristig zu sichernden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie die Sportanlagen).

Für den westlichen Teil des Plangebietes stellt der FNP eine Wohnbaufläche W 2 dar. Hierfür werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt und so dem Regelfall der Entwicklung aus dem FNP entsprochen.

Die mit der Ausweisung W 2 verbundene GFZ bis zu 1,2 wird bereits durch die typischen Großsiedlungsstrukturen der umgebenden Bestandswohngebäude fast vollständig überschritten. Ausnahmen hiervon bilden die mit ihrer niedrigeren Geschossigkeit gliedernden sozialen Infrastrukturbänder und die 22-geschossigen Hochhäuser, die markante, städtebauliche Akzente setzen.

Nach Entwicklungsgrundsatz 3 dürfen die Obergrenzen auch für Flächen größer 3 ha überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Der Bebauungsplan konkretisiert auf der

Grundlage der baulichen Bestandsprägung in Verbindung mit den Zielaussagen des StEP Wohnen das durch den FNP vorgegebene Nutzungsmaß. Die Entwicklung des Ortsteils und von Marzahn-Mitte wird nicht in den Grundzügen in Frage gestellt, sondern deren Großsiedlungscharakter aufgenommen. Der FNP wird in seiner Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung durch die Festsetzung einer höheren GFZ nicht beeinträchtigt.

Die in symbolischer Breite dargestellte in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindung zur Parkanlage wird durch die großzügig erhaltenen Straßenquerschnitte, die zusätzliche Wegeverbindung mit weiteren Anknüpfungspunkten an Wege und Plätze durch den Bebauungsplan umgesetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im FNP als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und dem Lagesymbol Schule dargestellt. Gemäß dem langfristigen Bedarf ist hier keine Sicherung einer Schule im Bebauungsplan erforderlich. Abgeleitet vom Bestand und dem Bedarf werden auf der nördlichen Teilfläche Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert. Mit der Festsetzung von zusammenhängenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Gemeinbedarfsgrundstücken und entlang der Wegeverbindung auch von jeglichen Nebenanlagen wird dem im FNP dargestellten, hohen Grünanteil entsprochen.

Für den südlichen Teil der im FNP ursprünglich dargestellten Gemeinbedarfsfläche wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies führte zur Einschätzung der zuständigen Senatsverwaltung, dass der beabsichtigte Umfang der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus den Darstellungen des FNP nur eingeschränkt entwickelbar ist. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt und dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB konnte der Bebauungsplan vor Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-77 erfolgte die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung. Für den südlichen Teil des Gemeinbedarfsstandortes mit hohem Grünanteil ist die Darstellung im FNP durch Wohnbaufläche W 2 ersetzt worden.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

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

Die Festsetzung WA ist aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele und unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung für deren langfristige Sicherung besonders geeignet. Darüber hinaus beinhaltet das WA die Möglichkeit der vorgetragenen Ansiedlung von Künstlern und die Einordnung von Kindertagesstätten- und Schulplätzen.

In Übereinstimmung mit den bezirklichen und übergeordneten Planungen besteht das Ziel des Bebauungsplanes in der Sicherung von Wohnbauflächen für den dringend benötigten

Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Berlin. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO, nämlich der Schaffung geförderten Wohnraums, 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 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 Bebauungsplanes 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 die Schaffung von Wohnraum weitergehend zu unterstützen und die bestehende Zentrenstruktur zu schützen, sollen die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO u.a. allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig sein. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den jeweiligen Baugebieten ansonsten allgemein zulässig sind, nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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)

Neue, der Nahversorgung dienende, Läden haben in der Großsiedlung i.d.R. Verkaufsflächen von mindestens 1.000 m². Ihre Wirtschaftlichkeit basiert auf einer hohen Kundenfrequenz, insbesondere auch bei Pkw-Nutzung. Dies führt zu Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehr, die sich wesentlich auf die angestrebte Wohnqualität auswirken.

In Übereinstimmung mit dem StEP Zentren und unter Beachtung 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

Carrée 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 wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit gefolgt, 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 darüberhinausgehende Ansiedlung des Einzelhandels soll im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum jedoch durch den Bebauungsplan in diesem Bereich nicht eröffnet werden. Eine Belastung, wie für die größeren der Nahversorgung dienenden Läden, ist bei den ausnahmsweise zulässigen Kiosken, Backshops und ähnlichen kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht zu erwarten.

Gemeinbedarfsnutzungen

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

Da sich in jüngster Vergangenheit gezeigt hat, dass der Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen Veränderungen unterliegt, wird als Zweckbestimmung für die Kindertagesstätte die erweiterte Festsetzung „Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ aufgenommen. Eine langfristige Sicherung des Standortes gekoppelt mit einer optionalen Ausgestaltung bietet den Vorteil, flexibel auf fachliche Erfordernisse bzw. zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Im Hinblick auf die demografische Entwicklung kann damit 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, der Versorgung der umgebenden Wohngebiete 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 schalltechnischem Gutachten 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 Bebauungsplanes. 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 festgesetzten Straßenverkehrsflächen haben eine Breite, in denen neben der Fahrbahn und den Stellplätzen für Pkw auch die straßenbegleitenden Gehwege, Grünstreifen und Bäume enthalten sind und damit deren Erhalt gesichert werden kann. Die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums u.a. für die Einordnung von Fuß- und Radwegen kann ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen und die fußläufige Erreichbarkeit der Zentren und sozialen Infrastruktureinrichtungen hilft weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen zu minimieren und entspricht den Zielen des StEP Klima, des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans.

Die bestehende Wegeverbindung westlich der Kindertagesstätte (Blumberger Damm 227/229) soll 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. Über die Verknüpfung von öffentlichen und halböffentlichen Plätzen wird mit den darüber hinaus gehenden Verbindungsfunktionen zu den Grün- und Freiräumen und zur Stadtgliederung den Zielen des LaPro entsprochen. Zur Gewährleistung der Sicherheit und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Wegeverbindung wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass die wegbegleitenden Baugebietsflächen einschließlich der Aufweitung für den geplanten Quartiersplatz von jeglicher Bebauung, also auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätzen, freigehalten werden (vgl. nachfolgenden Abschnitt). Dieser geplante Quartiersplatz befindet sich im privaten Eigentum der degewo und stellt somit eine Ergänzung des Netzes an öffentlichen Wegen und Plätzen dar.

Die Verkehrsflächen können so auch die Aufgabe der Vernetzung zu den Parkanlagen gemäß FNP wahrnehmen.

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. 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 nach § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung soll im Sinne der Schaffung preiswerten Wohnraums und z.B. für nötige Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung nicht eingeschränkt werden. Allgemeine Wohngebiete werden auf insgesamt 34.392 m² festgesetzt. Die Grundstücksfläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke beträgt 6.397 m² und die der Sportanlagen 5.423 m².

Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich zwar aus dem städtebaulichen Konzept ab, setzt es jedoch nicht in seinen engen Strukturen und kleinteiligen Differenzierungen im Sinne der planerischen Zurückhaltung um. Im Plangebiet werden von der räumlichen Gliederung und den Wegebeziehungen abgeleitet drei WA-Gebiete festgesetzt.

Die prägende Höhenentwicklung der Großsiedlung soll auf der größten Wohnbaupotenzialfläche unter Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung und der kompakten Stadt gemäß StEP Wohnen 2030 aufgenommen werden und maximal zwölf Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 im WA 1 zulässig sein. Die zulässige GRZ ermöglicht im WA 1 eine überbaubare Grundfläche von 6.885 m². Mit der GRZ soll abweichend von den typischen geschlossenen Blockrandstrukturen der Großsiedlung eine kleinteiligere und damit flächenintensivere Bebauung befördert werden.

Für das WA 2 soll in Bezug auf die GRZ (überbaubare Grundfläche 1.739 m²) ebenfalls dieses städtebauliche Ziel verfolgt werden. Mit einer Begrenzung auf acht Vollgeschosse soll hier durch eine höhenmäßige Abstufung hinsichtlich der Bebauung in Richtung Blumberger Damm reagiert werden.

Eine weitere Abstufung auf sieben Geschosse erfolgt im WA 3, wobei neben der angrenzenden Bestandswohnbebauung hier auch die Vorprägung durch die Gemeinbedarfsnutzungen als gliederndes Element mit einer geringeren GRZ von 0,3, und einer sich daraus ableitenden überbaubaren Grundfläche von 3.850 m², den Maßstab bilden.

Mit der zusätzlichen Festsetzung der GFZ werden Begrenzungen aufgenommen, die gewährleisten, dass nicht auf dem gesamten Baufeld die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden kann. Dies ist zur Sicherung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziels eine differenzierte Bebauungsstruktur zulassen zu können, nötig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete können mit den Festsetzungen zur GFZ insgesamt 68.154 m² Geschossfläche errichtet 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.

Der Gesetzgeber legt allerdings im § 17 Abs. 1 BauNVO fest, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden können. Dafür ist die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Möglichkeit soll zur Schaffung eines neuen, urbanen Stadtquartiers mit einem eigenen, städtebaulichen Charakter und zur Initiierung einer differenzierten Bebauung, innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung, Gebrauch gemacht werden. So können neue Wohnungsangebote in der Großsiedlung unterstützt und gleichzeitig dem öffentlichen Belang der Bereitstellung dringend benötigten, preiswerten Wohnraums gefolgt werden.

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. Der Bebauungsplan wird dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu verfolgen, gerecht, indem er auf gut erschlossenen und ehemals baulich genutzten Grundstücken die Möglichkeit eines verdichteten, ressourcenschonenden und ökologischen Bauens unter gleichzeitiger Beachtung der Begrenzung der Bodenversiegelung einräumt. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass ausreichend Freiräume geschaffen und erhalten bleiben, die sowohl negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindern als auch abwechslungsreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung bieten. Um die in Berlin vorhandene hohe Wohnungsnachfrage decken zu können, sind höhere Baudichten notwendig. Mit dem Bebauungsplan wird die Verknüpfung mit den bestehenden öffentlichen Grün- und Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft gewährleistet. Innerhalb des Geschosswohnungsbaus mit seiner in der Umgebung dichten und hohen Bestandsbebauung stellt dies eine für den Ortsteil angemessene Ergänzung dar, sichert neben einer wirtschaftlichen Umsetzung sozialverträgliche Mieten gemäß StEP Wohnen 2030 und folgt dem Leitbild der kompakten Stadt.

Im Norden, Westen und Süden liegen die Baugrenzen auf den Straßenbegrenzungslinien und begünstigen das Angebot einer differenzierten Bebauungsstruktur. Mit den zurückgesetzten Baugrenzen im Osten des Pangebietes um den Fuß-/Radweg bzw. privaten Quartiersplatz und durch die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen wird ein ausreichender Abstand zur bestehenden Wohnbebauung trotz der höheren baulichen Dichte gesichert.

Die Bestrebungen der Neuausrichtung des geplanten Wohngebietes insbesondere zur Attraktivitätssteigerung für junge Familien stellt mit der Einordnung einer partiellen Schulnutzung ein zusätzliches privates Angebot dar. Das Ziel einer familienfreundlichen Ausrichtung des Quartiers soll durch den Bebauungsplan unterstützt werden. Dies erfordert bei Beibehaltung der dringend benötigten Wohnflächenbereitstellung und im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen eine Flexibilität, die eine erhöhte Geschossigkeit und GFZ nach sich zieht.

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 Plangebietes soll durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht werden. Zudem wird durch die Fuß- und Radwegeverbindung mit Aufweitung

für den privaten Quartiersplatz als verbindendes Element zum Karl-Holtz-Platz, dem Bürgerpark eine Anbindung und Verknüpfung zu den überörtlichen Grünzügen über private und halböffentliche Plätze 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- und Radweg und dem privaten Quartiersplatz inmitten des Plangebietes sowie der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich sichern zudem die Durchlüftung. Gemeinsam mit den weiteren Festsetzungen können die Anforderungen der hitzeangepassten und wassersensiblen Entwicklung des Standortes auf der Stufe der Planverwirklichung durch die Optimierung einer geplanten Bebauung angemessen berücksichtigt werden.

Durch die gesicherten Gemeinbedarfseinrichtungen 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 und zur Verringerung der Verkehrsemissionen beitragen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Tram sowie an den S-Bahnhof Mehrower Allee angebunden (s. Abschnitt I.2.5).

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 werden eine GRZ von 0,3 und vier Vollgeschosse festgesetzt, um deren typische Strukturierung innerhalb der Quartiere unter Beachtung der Funktion zu erhalten. Damit lässt sich für die Hauptanlagen eine Grundfläche von 1.919 m² und eine Geschossfläche von 7.676 m² realisieren. Für die Sportanlage wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Mit der vorgegebenen überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von 1.632 m² wird ohnehin ein enger Rahmen für eine mögliche Bebauung gesetzt, so dass auch deshalb von weiteren Festsetzungen Abstand genommen werden kann.

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.

Die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten wird nicht festgesetzt, da weder eine geschlossene noch offene Bauweise verfolgt werden soll. Auch soll eine erweiterte bzw. enge Baukörperausweisung, abgeleitet aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept, im Bebauungsplan nicht aufgenommen werden. Dies eröffnet die Möglichkeit, 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 Baugrenzen im Westen und Norden lassen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eine flexible Ausrichtung der Gebäude zu, ermöglichen gleichzeitig eine Ausnutzung dieser großzügigen Bauflächen ausweisung unter Beachtung des Karl-Holtz-Platzes und bestehender Freiraumverbindungen über das angrenzende öffentliche Straßenland. Darüber hinaus soll durch die Freihaltung von Bebauung ein axialer Platz mit Durchwegung gesichert werden. Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung liegt im Prognoseaum über dem Richtwert, so dass eine öffentliche Grünfläche hier nicht erforderlich ist. Ausgehend von den öffentlichen Plätzen, wie dem Karl-Holtz-Platz nördlich des Plangebietes, sollen die die Großsiedlung städtebaulich prägenden privaten bzw. halböffentlichen Freiräume zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität gemäß LaPro bei Verdichtung genutzt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels werden an der öffentlichen Wegebeziehung die Baugrenzen im WA 1 und im WA 3 platzartig zurückgesetzt. Zusätzliche Einschränkungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des privaten Quartiersplatzes und parallel zum diagonal geplanten Fuß- und Radweg erforderlich. Hiermit soll erreicht werden, dass diese nicht überbaubaren Flächen gemäß des städtebaulichen Ziels auch von jeglicher Bebauung freigehalten werden und für eine hochwertige Freiflächengestaltung und als Bindeglied zwischen dem neu zu entwickelnden Quartier im Westen und der Bestandsbebauung mit der Gemeinbedarfsnutzung im Osten 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 und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen könnten.

Die überbaubare Fläche des WA 3 wird neben der Platzbildung im Wesentlichen durch die Nachbarschaft zur Sportanlage bestimmt. Der derzeitig 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 wurde aus Lärmschutzgründen die Baugrenze im Süden zurückgesetzt, um auch hier den nötigen Abstand zur Sportaußenanlage zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Hallenstandort auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage wird die Lage des Baukörpers aus Lärmschutzgründen gesichert. Dadurch 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

Vorrangig soll der Stellplatzbedarf gemäß ursprünglichem Konzept in den Baukörpern integriert werden können. Dies findet sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht explizit im Bebauungsplan wieder. Sollten jedoch innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende Stellplatzanlagen errichtet werden, sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung zu begrünen und zu gliedern. Gleichzeitig dient dies einer Mindestdurchgrünung versiegelter Nebenanlagen und der Wohnqualität. Dies trägt auch zur Verschattung und der Staubbinding, also der Verbesserung des Mikroklimas bei. Die 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:

¹ SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. 417032-01.02 über Sportlärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10 - 77 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, 17.09.2018, KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH

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

Für das Plangebiet liegt kein städtebaulicher Vertrag vor. 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 Bebauungsplanes 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

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung der Sportlärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 schalltechnische Gutachten 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 und in die derzeitige Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen. 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.

Aufgrund des langfristigen Erhalts des insbesondere mit Sportaußenanlagen unterversorgten Prognoseraums Marzahn sollen dem öffentlichen Belang folgend die bestehenden Sportanlagen gemäß Bestandsnutzung langfristig sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeit- und Breitensport dienen und somit zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Infrastrukturf Flächen 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.

Als weiteres planerisches Mittel wurde die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung das bestehende bauliche Nutzungsrecht für das Grundstück gewahrt. Mit dem Bebauungsplan wird nicht in die ausgeübte Nutzung eingegriffen und die Gebäude der modularen Unterkünfte für Flüchtlinge haben Bestandsschutz.

Erst bei einer genehmigungspflichtigen Umnutzung der betroffenen Gebäude stellt sich die Frage von Lärmschutzmaßnahmen. Im Rahmen der Umnutzung kann in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung und den tatsächlich angestrebten Nutzungen auf die vorgefundene Situation reagiert werden und es sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ohne Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen jedoch durch die Festsetzung von Baugrenzen, die den notwendigen Abstand zur Lärmquelle sichern, wurde im Bebauungsplan 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. Mit der Festsetzung 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird der Eigentümerin nur anteilig die Grundstücksnutzung vorgegeben.

Unter Beachtung der wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums verbleibt der überwiegende Anteil zur Errichtung nicht förderfähiger Wohnungen oder anderer gebietsverträglicher Nutzungen.

Parkplatzsituation für Pkw

Die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen in baulichen Anlagen, wie das zu Grunde liegende, städtebauliche Konzept es vorsah, stellt gegenüber der in der Umgebung vorhandenen Freiaufstellung eine deutlich höhere Qualität dar. Die mögliche 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 Baubestand 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 und dort in den Gebäuden, gemäß der vorgetragenen Anregungen der Eigentümerin in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, begünstigt. Von einer Festsetzung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, wie auch von den teilweise in die Gebäude integrierten Pkw-Stellplätzen, wurde im Bebauungsplan Abstand genommen. Dadurch wird das städtebauliche Konzept nicht grundsätzlich in Frage gestellt und aufgrund der Anzahl der zusätzlichen Wohnungen kein wesentlich höherer Infrastrukturbedarf erzeugt. Der Schaffung von dringend benötigtem, preiswertem Wohnraum und der Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung wurde auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung der Vorrang eingeräumt.

Nachweis sozialer Infrastrukturbedarf

Ausführungen zur sozialen Infrastruktur einschließlich öffentlicher Grünflächen- und Spielplatzversorgung wurden in die Begründung (s. Abschnitt I.3.6) aufgenommen. Diese Ausführungen basieren auf den bezirklichen Fachplanungen und dem Sozialen Infrastrukturkonzept. Darin werden auf der Grundlage der im Land Berlin gültigen Richtwerte alle sozialen Infrastrukturbedarfe des Bezirkes zusammenfassend dargestellt. Das SIKo bezieht selbstverständlich die Wohnbaupotenzialflächen, zu denen auch das Plangebiet gehört, in die Betrachtung mit ein.

Eine weitergehende Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen war im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Eigentümerin beabsichtigt gemäß dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept zusätzlich eine partielle Schulnutzung in dem neuen Wohnquartier einzuordnen, was mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar ist. Die Bestrebungen der Neuausrichtung des geplanten Wohngebietes insbesondere zur Attraktivitätssteigerung für junge Familien stellen ein zusätzliches privates Angebot dar.

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. Weiterer Überprüfungsbedarf im Bebauungsplanverfahren bezüglich des 2015/2016 erstellten faunistischen Gutachtens ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich nicht nötig, weil keine grundlegende Änderung des Plangebietes durch die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes seither stattgefunden hat.

Das Baulandpotenzial, das durch den Rückbau von mehrgeschossigem für die Großsiedlung typischem Wohnungsbau entstanden ist, liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dem Erhalt großzügiger Freiflächen im Plangebiet wurde nicht gefolgt. Die derzeitige Freifläche kann im Sinne der Innenentwicklung einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden und leistet so einen Beitrag zur Befriedigung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum. Gleichzeitig ist festzustellen, dass in der Region Marzahn-Mitte die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung über dem Richtwert liegt. Zudem sind über die großzügigen Straßenräume und die Wegebeziehung innerhalb des Bebauungsplanes die Verbindungsfunktion zu den öffentlichen und halböffentlichen Plätzen sowie zu den siedlungsbezogenen Freiräumen gesichert.

Ein Teil der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölzinseln innerhalb des Plangebietes kann durch den Platz an der Wegeverbindung, der durch das Zurücksetzen der Baugrenzen entsteht, erhalten werden. Der Bebauungsplan unterstützt den Erhalt des geschützten Baumbestandes, in dem durch die großzügigen Baufensterfestsetzungen bei der Projektplanung auf schützenswerte Bäume reagiert werden kann. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan verfolgten Ziele bleiben für Grünstrukturen ausreichend Freiflächen erhalten. Im Rahmen der Ausführung muss im Detail geprüft werden, welche Pflanzflächen zu realisieren bzw. zu erhalten sind.

Auf eine Ermittlung und Darstellung des geschützten Baumbestandes im Bebauungsplan kann zudem verzichtet werden, weil die Baumschutzverordnung unabhängig vom Bebauungsplan anzuwenden ist. Um die Flexibilität des Bebauungsplanes erhalten zu können, werden keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen.

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

Bebauungskonzept 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.

Von einer weitergehenden Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen wird im Sinne der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des kostensparenden Bauens Abstand genommen. Zusätzlich ist auf das mit der textlichen Festsetzung 1 verfolgte Ziel von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise zu verweisen.

Die Grundstücke verfügen über eine auf den ehemaligen Geschosswohnungsbau ausgerichtete Erschließung einschließlich Wasserver- und -entsorgung. Der Bebauungsplan schafft auch in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als es nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Abgeleitet aus dem konzeptionellen Ansatz des Bezirks geht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planungen (Landschaftsprogramm, Stadtentwicklungsplan Klima) und den wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen von einer weitestgehend dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken aus. Obwohl die Wasserdurchlässigkeit der Böden sehr hoch ist, muss durch den auftretenden Geschiebelehm/-mergel mit oberflächennahem Grundwasser (so genanntem Schichtenwasser) gerechnet werden. Eine vollständige oberflächige Versickerung des anfallenden Regenwassers ist somit nicht ohne weiteres möglich. Hierfür stehen weitere Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, beispielsweise Nutzung, Verdunstung und Speicherung zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trennkanalisation. Das erstaufnehmende Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von $2l/(s*ha)$ für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes. Sollte die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle notwendig werden und ergeben sich dafür Einleitbeschränkungen, so kann auch dafür auf technischen Lösungen zurückgegriffen werden. Die geltenden Gesetze und Verordnungen zu Einleitbeschränkungen in die vorhandenen Kanäle und folglich in die Wuhle sind für das Regenentwässerungskonzept auf der Stufe der Planverwirklichung zu beachten.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur Einleitbeschränkung für die frühzeitige Berücksichtigung der Anforderungen aufgenommen.

Die Anforderungen der Regenwasserbewirtschaftung stellen zwar einen im Rahmen der Abwägung zu beachtenden Belang dar. Allerdings sind auch die weiteren Ziele und Maßnahmen der oben zitierten übergeordneten Planung z.B. bezüglich der energetischen Ausrichtung der Gebäude, der Stellung der Baukörper zur besseren Durchlüftung und Verringerung der Aufheizung in die Betrachtung mit einzustellen. Der Bebauungsplan dient jedoch nicht der Umsetzung eines konkreten Projektes, sondern sieht vielmehr einen an den Zielen ausgerichteten flexiblen Rahmen vor, um auf die verschiedenen Anforderungen reagieren zu können. Von einem

Regenwasserbewirtschaftungskonzept und einer planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Niederschlagsabwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan kann abgesehen werden, weil neben Nutzung, Verdunstung und Speicherung weitere technische Maßnahmen zum Einsatz kommen können die mit den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und den vorgegebenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar sind.

Zusätzlich liegt mit der DIN 1986-100 ein verbindlicher Bemessungsansatz für den grundstücksbezogenen Überflutungsnachweis vor. Auf dieser Grundlage wird das zurückzuhaltende Abflussvolumen berechnet und der Nachweis der schadlosen Rückhaltung auf dem Grundstück geführt. Neben einer sachgerechten Projektplanung auf Grundlage der verbindlichen Bemessungsansätze ist auf die Eigenverantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Schutz ihrer Objekte hinzuweisen.

Ein Überflutungsnachweis im Bebauungsplan 10-77 ist nicht erforderlich, weil die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der flexiblen Überbauung nicht auf ein konkretes Vorhaben abstellen und gleichzeitig Lösungsmöglichkeiten auf der Vorhabenebene eröffnen.

Die technische Machbarkeit der nötigen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung belegt ein im Rahmen der Entwurfsplanung im Auftrag der degewo erstellter Nachweis, der ebenfalls den Überflutungsnachweis enthält. Daraus wird ersichtlich, dass mit Anwendung technischer Hilfsmittel die Begrenzung der Einleitung eingehalten werden kann. Im Zuge der konkreten Projektplanung sind voraussichtlich die Einordnung von Regenrückhaltebecken und Gründächern sowie ggf. weitere technische Maßnahmen nötig. Mit dem nördlich angrenzenden Karl-Holtz-Platz und mit dem im Bebauungsplan durch Freihaltung von Überbauung am Fuß- und Radweg entstehenden axialen Platz sind darüber hinaus öffentliche und private Flächen vorhanden, auf denen gestalterische Vorsorgemaßnahmen für Starkregenereignisse aufgenommen werden können.

Ausweitung der Wohnbaufläche WA 1 und 2

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.

Von einer Reduzierung der überdimensionierten Straßenverkehrsfläche der Karl-Holtz-Straße und in Folge von einer Vergrößerung der Baufläche WA 1 und 2 wurde Abstand genommen. Der Reduzierung entgegenstehende Belange sind die Verbindungsfunktionen über den Straßenraum für die fußläufige Erreichbarkeit von sozialen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungszentren sowie zu den öffentlichen Grün- und Freiräumen. Überdies würde der überörtliche Leitungsbestand außerhalb der Fahrbahn der Karl-Holtz-Straße zu sehr hohen wirtschaftlichen Aufwendungen für die Baufreimachung führen, die nicht im Verhältnis zum zusätzlichen Bauflächengewinn stehen.

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 Rahmen der Beteiligungen wurde auf nötige Umlegungen, Neuverlegungen, 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.

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

² Bebauungsplan10-77 „Rudolf-Leonhard-Straße“ - Faunistisches Gutachten zur Beurteilung naturschutzrechtlicher Belange (Artenschutz) vom 28.07.2016, Dr. Susanne Salinger

für den innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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 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.

Die Dimensionierung des öffentlichen Straßenraums u.a. für die Einordnung von Fuß- und Radwegen kann ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen. Die damit erhaltene fußläufige Erreichbarkeit der Zentren und sozialen Infrastruktureinrichtungen hilft weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen zu minimieren. Die Verbindung der Wegebeziehungen über öffentliche und halböffentliche Plätze bis hin zu den Parkanlagen bewahrt Freiraumzusammenhänge, berücksichtigt ortstypische Gestaltelemente der Stadtgliederung und ermöglicht die Steigerung der Aufenthaltsqualität.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die Nahversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für neue, differenziertere 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. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise wird zusätzlich nachgekommen. Darüber hinaus können Bewohnerinnen und 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 sowohl der sozialen und funktionalen Durchmischung als auch einer neuen Vielfalt im Wohnquartier.

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 insbesondere 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 SIKo 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 wird, ist zu prüfen, ob andere geeignete Flächen für die Bedarfsdeckung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet Schulen bzw. Kindertagesstätten 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 im Bebauungsplan eine langfristige Sicherung für den Schul-, Freizeit- und Breitensport angestrebt. Die Zweckbestimmung der bestehenden Kindertagesstätte wird 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 Plangebietes, 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.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes und wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Freiraumkonzeptes für die geplante Wohnbebauung durch die degewo ausgebaut. Die Maßnahme des Ausbaus ist Gegenstand eines zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt und der degewo abgeschlossenen Erschließungsvertrages. Dieser Vertrag mit der degewo ist für die Umgestaltung des öffentlichen Straßenlandes, zum großen Teil außerhalb des Plangebietes, mit erforderlich. Darin sind Umgestaltungen für nötige Feuerwehrezufahrten, dadurch entfallende Pkw-Stellplätze und Ersatzstellplätze im öffentlichen Straßenland vereinbart. Aufgrund der Umbauten am öffentlichen Straßenland durch die degewo hat sich diese auch im Interesse der zusätzlichen fußläufigen Erschließungsfunktion des Plangebietes verpflichtet, die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auszubauen.

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 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 XXI-17a und XXI-17b 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 eine überbaubare Grundstücksfläche von 16.025 m² erreicht und die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m² nicht überschritten.

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 dafür, 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 Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung.

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 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 bestanden 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 02.03.2017 erneut. Es bestehen keine Bedenken den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, deren voraussichtlichen Auswirkungen und über das städtebauliche Konzept informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2017 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.

Voranzustellen 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*

Obwohl der Bebauungsplan das ursprüngliche städtebauliche Konzept nicht in seinen Festsetzungen übernommen hat (ausführlich dazu im Abschnitt I.4) und im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur die typischen städtebaulichen Elemente im Bebauungsplan definiert, besteht Übereinstimmung des grundsätzlichen Ziels von Konzept und Bebauungsplan in der Ermöglichung neuer differenzierter Strukturen innerhalb der Großsiedlung.

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 der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele wurden zusätzlich entlang der Fuß- und Radwegeverbindung und zur Gestaltung eines privaten 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 schalltechnischen Gutachten 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.

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 am 21.12.2018 im Amtsblatt Nr. 51, Seite 7056 und in der Berliner Zeitung wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-77 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ hingewiesen. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2018 um Stellungnahme gebeten.

Von einem **Anwohnerpaar** wurde mündlich die angestrebte aufgelockerte Bebauung des Konzeptes, die sich von der umgebenden Blockrandbebauung deutlich abhebt, befürwortet. Anregungen hinsichtlich der Gestaltung des Karl-Holtz-Platzes sowie zu den reparaturbedürftigen Wegeverbindungen wurden vorgetragen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Weitere Wünsche hinsichtlich der Einordnung von z.B. Cafés und sozialen Einrichtungen in der Randbebauung zum Karl-Holtz-Platz wurden geäußert.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind diese gewünschten Nutzungen zulässig. Das Konzept sieht dies zur Einbindung in die bestehende städtebauliche Situation vor. Über die Umsetzung entscheidet jedoch die Eigentümerin. Die weiter vorgetragene Herstellung von Wegeverbindungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ inmitten des Plangebietes unterstützt.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) gab eine Stellungnahme bezüglich des vorliegenden Artenschutzgutachtens, des Erhalts großzügiger Grün- und Freiflächen, Nistmöglichkeiten, hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt, die Verwendung energieeffizienter Technologien. Die Abwägung dazu ist dem Abschnitt II.4 zu entnehmen.

Darüber hinaus fordert die BLN die Festsetzung von extensivem Gebrauchsrasen oder noch artenreicheren Blumenwiesen. Bei der Planung solle auf großflächig verglaste bzw. verspiegelte Außenfassaden und die Verwendung von insekten- und umweltfreundlichen Lichtquellen (Innen-/Außenbeleuchtung) verzichtet werden. Der Leinenzwang von Hunden solle durch Kennzeichnung von Flächen umgesetzt werden. Es wurde durch die BLN bemängelt, dass bei den Baumaßnahmen an den modularen Unterkünften für Flüchtlinge die Freiflächen hätten besser geschützt werden müssen.

Der Schutz von Freiflächen während der Bauphase und der Leinenzwang sind nicht Gegenstand der Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan kann diese Dinge nicht festlegen, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Zudem werden keine erheblichen nachteiligen

Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst und das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines besonders sensiblen Bereiches (z.B. Wuhle-Landschaftsraum), so dass kein städtebauliches Erfordernis für die geforderten Gestaltungsfestsetzungen besteht. -

Darüber hinaus wurde ein Hinweis zum Schutz von Freiflächen an die Eigentümerin der noch für eine Bebauung vorgesehenen Fläche weitergeleitet. -

Den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden war im Wesentlichen die grundsätzliche Zustimmung zur Planung zu entnehmen bzw. es waren keine Belange betroffen. Einige Behörden verwiesen auf die vorliegenden Stellungnahmen bzw. trugen die bereits mit der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Hinweise erneut vor. Auch eine nochmalige Würdigung der Anregungen und Hinweise führte zu keinem anderen Ergebnis. -

Es wurden Hinweise zur Niederschlagsentwässerung, der Festsetzung von Regenwasserbewirtschaftungsflächen und zum Überflutungsnachweis durch die Wasserbehörde gegeben. Durch den im Bebauungsplan gesetzten flexiblen Rahmen der Bebauung, der Nutzungsmaße und der von Bebauung freigehaltenen zusammenhängenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der dadurch entstehenden Plätze innerhalb und angrenzend an das Plangebiet kann auf der Stufe der Planverwirklichung auf diese geforderten Maßnahmen ausreichend reagiert werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Von einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Bebauungsplan kann auch abgesehen werden, weil neben Nutzung, Verdunstung und Speicherung weitere technische Maßnahmen zum Einsatz kommen können, die mit den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes und den vorgegebenen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar sind. -

Mit dem nördlich angrenzenden Karl-Holtz-Platz und mit dem im Bebauungsplan durch Freihaltung von Überbauung am Fuß- und Radweg entstehenden privaten Quartiersplatz sind darüber hinaus öffentliche und private Flächen vorhanden, auf denen gestalterische Vorsorgemaßnahmen für Starkregenereignisse aufgenommen werden können. -

Weitere Ausführungen dazu sind dem Abschnitt II.4 zu entnehmen. -

In der Planzeichnung war eine redaktionelle Änderung in der textlichen Festsetzung 1 erforderlich, um eine Überbestimmung zu vermeiden. Im Ergebnis zeigte die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse auf, für die eine nochmalige oder erneute Beteiligung nötig gewesen wäre. Die Begründung wurde ergänzt und soweit erforderlich aktualisiert. -

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 mit BA-Vorlage Nr. 0671/V die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Kenntnisnahme durch die BVV erfolgte mit der Drucksache-Nr. 1853/VIII am 22.01.2020. -

6. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der Bebauungsplan ist mit den ca. 350 Wohneinheiten, die im Geltungsbereich entstehen sollen, wegen seiner Größe von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins. Deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Abs. 2 i.V. m. § 7 AGBauGB geführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit BA-Vorlage Nr. 0998/V durch das Bezirksamt am 28.07.2020 beschlossen. Wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins war ein Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB notwendig. Dazu wurden die erforderlichen Unterlagen der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung zur Prüfung vorgelegt. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 16.12.2020 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen vorliegen.

Redaktionelle Änderungen in der Planzeichnung wurden zur Rechtssicherheit vorgenommen. Dabei handelt es sich um die Abgrenzung (Ergänzung der Knötchenlinie) zwischen den beiden Gemeinbedarfsstandorten mit den unterschiedlichen Zweckbestimmungen im Osten des Plangebietes und eine daraus folgende Ergänzung der Bezeichnung „b“ auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte/ Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke. Weitere Klarstellungen wurden in die Begründung eingefügt.

7. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Die Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte mit BA-Vorlage Nr. 1418/V durch das Bezirksamt am 28.07.2021 und mit der Drucksache-Nr. 2746/VIII durch die BVV am 16.09.2021.

Für die Festsetzung des Bebauungsplanes war nach §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 36 Abs. 2c, und 3 Bezirksverwaltungsgesetz ein konstitutiver Beschluss des Bezirksamtes erforderlich, der mit der BA-Vorlage Nr. 0051/VI am 15.03.2022 gefasst wurde.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-77 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn vom 31.03.2022 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin 78. Jahrgang, Nr. 23, Seite 162 am 12.04.2022 verkündet worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 14. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 11190) geändert worden ist

Anhang

Pflanzliste

Großkronige, einheimische Bäume für Stellplatzanlagen

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