

Wesentliche Planungsziele

Aufgabe des Bebauungsplanes 10-72 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung der Flächen zwischen dem neu errichteten Möbelmarkt Porta und der Apfelgartensiedlung. Dabei sind die bereits vorhandenen Nutzungen, wie Wohnen (in der Apfelgartensiedlung) und Gewerbe (umliegende und plangebietsinterne Fachmärkte), zu berücksichtigen. Zugleich muss die innergebietliche Erschließung geregelt und eine im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grünachse, die horizontal durch das Gebiet verläuft, gesichert werden.

Eine relevante bauliche Entwicklung ist auf dem Grundstück Pilgramer Straße 306-310, welches bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzt wurde, zu erwarten.

Auch das östlich des Holzfachmarktes gelegene und gegenwärtig gewerblich genutzte Grundstück bietet Entwicklungspotenziale. Unter Beachtung der benachbarten, bereits vorhandenen Nutzungen wird hinsichtlich der Baugebietsqualität ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** als Planungsziel formuliert. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Mischgebiet wird in drei Teilgebiete mit den Bezeichnungen MI 1.1, MI 1.2 und MI 1.3 unterteilt, siehe Planzeichnung. Die Unterteilung des Mischgebietes in drei Teilgebiete dient der horizontalen Gliederung des Mischgebietes.

Das Teilgebiet **MI 1.1** umfasst den Holzfachmarkt Nordholz. Das Teilgebiet MI 1.1 bildet somit den gewerblichen Anteil in dem festzulegenden Mischgebiet.

Der Bebauungsplan bezieht sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im MI 1.1 auf den bestehenden Holzfachmarkt. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im MI 1.1 durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, konkret durch die Traufhöhe der errichteten Hallen auf dem Grundstück von Nordholz.

Im MI 1.1 wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand auf einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

In dem Mischgebiet **MI 1.2** soll sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch Wohnen zulässig sein. Mit dieser Regelung wird der vorhandene Gewerbebetrieb im MI 1.2 planungsrechtlich gefasst. Es wird aber auch eine Nutzungsänderung für eine Wohnbebauung für zulässig erklärt.

Im Fall einer Wohnbebauung im MI 1.2 soll sich das Maß der baulichen Nutzung an der südlich angrenzenden, sogenannten Apfelgartensiedlung orientieren. Damit werden zwei Vollgeschosse für zulässig erklärt.

Im MI 1.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

In dem Mischgebiet **1.3** nördlich der Planstraße A soll eine Wohnnutzung zulässig sein. Darüber hinaus erklärt der Bebauungsplan 10-72 im MI 1.3 auch Anlagen für kulturelle Zwecke für zulässig. Mit dieser Regelung wird die Errichtung eines Schulgebäudes in privater Trägerschaft als möglich erklärt. Eine entsprechende Planungsanfrage ist in einer frühzeitigen Phase des Bebauungsplanverfahrens geäußert worden. Eine prinzipielle Zustimmung des Schul- und Sportamtes Marzahn-Hellersdorf liegt vor. In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 10-72 wird planerisch darauf reagiert.

Im MI 1.3 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit könnte im Bedarfsfall das zu errichtende Schulgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

Als **Grundflächenzahl** wird in allen Teilgebieten des Mischgebietes **0,6** festgesetzt.

Das festzusetzende Mischgebiet dient der städtebaulichen Vermittlung zwischen dem Wohngebiet Apfelgartensiedlung und dem nördlich angrenzenden Sondergebiet „Möbel- und Einrichtungsfachmärkte“ für den Porta-Möbelmarkt.

Eine weitere Aufgabe des Bebauungsplanes 10-72 besteht in der planerischen Vorbereitung zur geordneten Verkehrserschließung derjenigen Grundstücke, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erschlossen sind. Das betrifft insbesondere die östlich an den Holzfachmarkt angrenzenden Flurstücke im MI 1.2. Für die Verkehrserschließung setzt der Bebauungsplan 10-72 die **Planstraße A** als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 15 m fest. In dieser Breite können die erforderlichen Bestandteile einer öffentlichen Straße realisiert werden (Fahrbahn, Gehwege, Sicherheitsstreifen, Pflanzstreifen). Dabei ist zu beachten, dass sich an der Südseite der Planstraße A ein Böschungsbereich befindet.

Die Planstraße A wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da über die Planstraße A mehrere Baugrundstücke mit jeweils unterschiedlichen zukünftigen Eigentümern erschlossen werden können. Die Sicherung der geordneten Verkehrserschließung ist auf einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Vergleich zu einer privaten Straßenverkehrsfläche einfacher möglich.

Die Herstellung der Planstraße A als öffentliche Straße ist erst zu einem Zeitpunkt erforderlich, zu dem die Straße eine entsprechende Erschließungsfunktion übernehmen muss. Ein zeitlich abgestufter Ausbaustandard ist möglich. Nach Umsetzung der Planung wird die hergestellte Straße an das Land Berlin übertragen. Der technische und finanzielle Aufwand zur Herstellung der Planstraße A liegt bei den privaten Eigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechende vertragliche Vereinbarungen werden getroffen.

Für die Umsetzung der als Planungsziel im Flächennutzungsplan vorgegebenen **Grünachse** stellt der Bebauungsplan 10-72 entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche dar. Die öffentliche Grünfläche ist 15 m breit. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche lautet „öffentliche naturnahe Parkanlage“.

An die öffentliche Grünfläche schließt unmittelbar eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m an. Die private Grünfläche wird den privaten Grundstücken zugeordnet. Die Grünachse weist somit funktionell eine Gesamtbreite von 20 m auf.

Die private Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Pflanzgebotsfläche“ belegt. Mit der entsprechenden Bepflanzung wird die private Grünfläche funktionell Bestandteil der Grünachse.

Für die Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem diagonal verlaufenden Feldweg stellt der Bebauungsplan das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit GFL 1 dar.

Im Übrigen sichert der Bebauungsplan 10-72 die sonstigen, im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen durch entsprechende Festsetzungen:

- Die bestehende Apfelpartensiedlung wird als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches bestehende Wohnbebauung wird als WA 2 gesichert.
- Die Ackerfläche an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Auf dem Grundstück Alt-Mahlsdorf 70 wird für das dort vorhandene Schulungszentrum eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.