

Begründung

zur Festsetzung gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan 10-32

**für die Grundstücke Landsberger Straße 138-140 und Dahlwitzer Straße 19, 20
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf; Ortsteil Mahlsdorf**

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	3
2.2. <i>Bestand</i>	4
2.2.1. Eigentumsverhältnisse	4
2.2.2. Realnutzung	4
2.3. <i>Funktion des Gebietes</i>	4
2.4. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	5
II. Planungsinhalt	6
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	6
2. Intention des Planes	6
3. Wesentlicher Planinhalt.....	7
3.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
3.1.1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte "	7
3.1.2. Verkehrsflächen.....	9
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
3.2.1. GRZ / GFZ / Geschossigkeit	10
3.3. <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	10
3.3.1. Bauweise	10
3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4. <i>Grünfestsetzungen</i>	10
III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens	11
1. Eingriffe in Natur und Landschaft	11
2. Finanzielle Auswirkungen.....	11
3. Schichtenwasser, Regenwasser	11
IV. Verfahren	12
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	12
Aufstellungsbeschluss.....	13
Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	13
Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 (2) BauGB).....	14
Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.....	14
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	17
Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB	18
Verordnung zur Festsetzung	19
Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB.....	20
Veröffentlichung	21
V. Rechtsgrundlagen	21

I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Mahlsdorf inmitten der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, innerhalb des größten zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Berlin.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Flächennutzungsplan Berlin stützt ausdrücklich die bauliche Entwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden. Unter anderem sollen auch zur Umsetzung dieses Zieles die Bestandsgebiete der offenen Bauweise in den Randbereichen des Stadtgebietes durch flächensparende Bauformen weiterentwickelt werden. Untersuchungen zeigen, dass gerade in den östlichen Bezirken ein Schwerpunkt der Nachverdichtung liegt. Die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre zeigt ein deutliches Interesse der Eigentümer an Teilung großer Grundstücke und Bebauung der neu entstandenen Grundstücksteile.

Durch die bisherige und weiterhin zu erwartende Bebauung der Grundstücke wird neben anderem Gemeinbedarf wie Schulen und Spielplätzen auch der Bedarf an Kindertagesstätten erzeugt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die landeseigenen Grundstücke Landsberger Straße 138-140, Dahlwitzer Straße 19, 20, die ein Standortpotential für die Errichtung einer Kindertagesstätte darstellen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist.

Gleichzeitig soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Umsetzung der übergeordneten Planung wie FNP Berlin, das Landschaftsprogramm und der Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung gewährleistet werden.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus folgendem Planziel:

Sicherung einer Kindertagesstätte

2. Plangebiet

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Dahlwitzer Straße, einer wichtigen Nord-Süd-Verbindung zwischen Hönow und Mahlsdorf mit der Landsberger Straße, einer Sammelstraße des Siedlungsgebietes.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Bebauungsplan 10-32 für die Grundstücke Landsberger Straße 138-140 und Dahlwitzer Straße 19, 20 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf; Ortsteil Mahlsdorf

2.2. Bestand

2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken Landsberger Straße 138-140, Dahlwitzer Straße 19, 20 mit einer Größe von insgesamt 2.425 m² handelt es sich um landeseigene Grundstücke. Diese landeseigenen Grundstücke wurden dem Liegenschaftsfonds mit Wirkung vom 01.01.2001 übergeben.

Nach Auskunft des Liegenschaftsfonds bestehen mit fünf Nutzern ZGB-Kleingartennutzungsverträge. Über das Schuldrechtsanpassungsgesetz sind diese Nutzungen bis 2015 geschützt.

2.2.2. Realnutzung

Die auf der Barnim-Grundmoräne liegenden Grundstücke werden gärtnerisch genutzt (Biotoptyp 101113: Nutz- und Ziergärten). Es befinden sich fünf Gartenlauben auf dem Areal.

Nach Einschätzung der Fachabteilung sind keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten im Sinne des BNatschG betroffen.

2.3. Funktion des Gebietes

Der Planungsbereich ist Bestandteil des überwiegend durch Wohnen geprägten Siedlungsgebietes. Die Bebauung ist durch für das Siedlungsgebiet typische Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vornehmlich ein- und zweigeschossig geprägt. Seit 1990 entstanden, verbunden mit Grundstücksteilungen, neue Wohngebäude in erster und zweiter Baureihe. Einheitliche Baufluchten sind nicht ablesbar.

Vereinzelt sind für das Wochenende genutzte, aber auch brachfallende, ungenutzte Grundstücke festzustellen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf – Nord stellt das Grundstück Landsberger Straße 138-140, Dahlwitzer Straße 19, 20 im Plangebiet hinsichtlich seiner Eigentumsverhältnisse, Größe und Erreichbarkeit eine Potenzialfläche für die öffentliche Funktion einer Kindertagesstätte dar.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Wasserversorgungs- und Regenentwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeiten zur Verfügung. Die Regenentwässerung ist nur für die öffentliche Straße gesichert. Schmutzwasserentwässerung muss über autorisierte Fäkalienabfuhrunternehmen entsorgt werden.

Das anfallende Regenwasser der Grundstücksflächen muss vollumfänglich zur Versickerung gebracht werden.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Die Versorgung mit Gas ist gegeben. Bei Erdarbeiten sind die Lage und der Verlauf der Leitungen in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.

2.4. Planerische Ausgangssituation

Das Gebiet in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-32 befindet, weist gegenwärtig eine relativ geringe Bebauungsdichte auf und bietet somit Verdichtungspotenziale, die laut FNP Berlin zum Bau von Einfamilienhäusern genutzt werden sollen. Es besteht Einklang mit dem Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat.

- Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W4 dar.
- Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Hiermit sind u.a. die Sicherung und Entwicklung der charakteristischen Gestaltelemente, der Erhalt und die Ergänzung des Obstbaumbestandes unter Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten vorgesehen.
- Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den ehemaligen Bezirk Hellersdorf, die im Entwurf vorliegt, sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Zielstellungen vor:
 1. Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ bis 0,2 und einer vorwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise.
 2. Die historisch geprägte Bau- und Gartenstruktur mit überwiegender Vegetationsprägung durch Obstbaumbestand ist zu erhalten.
 3. Historisch geprägte Straßenräume mit Alleen und Plätzen mit Altbaumbestand sind zu erhalten.
 4. Überörtliche und örtliche Grünverbindungen sind zu erhalten.
 5. Der Infrastrukturbedarf ist langfristig zu realisieren.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Resultierend aus den Darstellungen des FNP Berlin zur möglichen Dichteentwicklung für das Siedlungsgebiet Mahlsdorf/Kaulsdorf, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, ist ein relativ hohes Verdichtungspotenzial gegenüber der ehemals vorhandenen sehr geringen Bebauung, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu erwarten. So hat sich für dieses Gebiet die Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren etwa verdoppelt und entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin ist eine Bevölkerungsentwicklung von derzeit ca. 46.000 Einwohner (Stand 2006) auf ca. 60.000 Einwohner langfristig zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Strukturen, insbesondere durch ihre starke Durchgrünung und ihre bedeutenden Landschaftsräume besteht ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität. Diese Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen durch die Sicherung der erforderlichen Infrastruktur und durch die Gestaltung des Wohnumfeldes zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Wohnqualität wird insbesondere durch Angebote der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätze) mit guter Erreichbarkeit und im Siedlungsgebiet geprägt.

Entsprechend ist zur Sicherung der erforderlichen Infrastruktur im Sinne einer hohen Wohnqualität der Bedarf zur Erfüllung eines gesetzlichen Versorgungsanspruches wie u.a. auch bei Kindertagesstätten zu gewährleisten.

Bei der Ausweisung von öffentlichen Bedarfen ist zu beachten, dass mit Vorrang landeseigene Flächen zu nutzen sind.

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Hiermit soll die langfristige Sicherung von Kita-Plätzen entsprechend dem Entwurf der BEP Kaulsdorf / Mahlsdorf, der Bevölkerungsprognose des Senats von 2001 für die Jahre 2010 bis 2015 und dem Kita-Entwicklungsplan (Kapazität der vorhandenen Kitas und Platzbedarf) gewährleistet werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte "

Im Siedlungsgebiet Mahlsdorf - Nord besteht eine mit Unterversorgung mit Kita-Plätzen festzustellen. Entsprechend der übergeordneten Planung bei Berücksichtigung des gesetzlichen Versorgungsanspruches und eines ausgewogenen Versorgungsnetzes ist für die Sicherung einer hohen Wohnqualität eine deutliche Steigerung des Versorgungsgrades vorzusehen.

Geprüft wurde diesbezüglich, inwieweit andere Kita-Standorte zur Bedarfsdeckung herangezogen werden können. Dabei stellte sich heraus, dass sich ehemalige brachliegende Kita-Grundstücke ausschließlich in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf befinden. Aufgrund der unzumutbaren Erreichbarkeit sollen im Sinne der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes Mahlsdorf, zu dem auch eine Ausstattung mit der erforderlichen Infrastruktur gehört, die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen im Einzugsbereich gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die landeseigenen Grundstücke Landsberger Straße 138-140 / Dahlwitzer Straße 19, 20 die aufgrund ihrer Größe ein Baulandpotenzial für die Errichtung einer Kindertagesstätte darstellen. Hier besteht auch Übereinstimmung mit der Fachabteilung zur Sicherung einer Vorhaltefläche. Der Hinweis der Fachabteilung, dass durch die Planung einer Kita in der Stralsunder Straße (100 Plätze gemäß bestehendem städtebaulichen Vertrag), die Versorgungslage für den Stadtteil jährlich zu prüfen ist, bezieht sich dabei auf den Zeitpunkt der erforderlichen Realisierung des mit dem Verfahren 10-27 zu sichernden Standortes. Der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-15 B wird unabhängig davon langfristig ohnehin benötigt.

Die nachfolgend ausgewiesenen Zahlen des Kita-Bedarfs Mahlsdorf-Nord (statistisches Gebiet 191 bzw. Sozialräume 31 und 32) verdeutlichen die Dringlichkeit der Flächensicherung der Grundstücke im Einzugsbereich.

Grundlagen:

- Entwurf zur BEP Kaulsdorf/Mahlsdorf (Bevölkerungsprognose)
- Kita-Entwicklungsplan (Kapazität der vorhandenen Kitas und Platzbedarf)

Der Stadtteil umfasst das Kleinsiedlungsgebiet Mahlsdorf mit einer nicht bedarfsdeckenden Versorgungsstruktur in allen Bereichen der Jugendhilfe. Die bestehende Unterversorgung an Kita-Plätzen im Siedlungsgebiet wurde durch eine Mitversorgung angrenzender Stadtteile bisher ausgeglichen. Aufgrund der schlechten Erreichbarkeit (hier neben der Entfernung insbesondere auch nur bedingt bestehende ÖPNV-Verbindungen)sollen im Sinne der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnstandortes Mahlsdorf - Nord, zu dem auch eine Ausstattung mit der erforderlichen Infrastruktur gehört, die im Einzugsbereich erforderlichen Gemeinbedarfsflächen gesichert werden. Für eine familienfreundliche Versorgung muss eine gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gegeben sein. Weiterhin ist auch

in den Großsiedlungen Hellersdorf und Marzahn nach aktuellen Prüfungen eine Entwicklung eigenen Bedarfs an der Sicherung von Kita-Standorten festzustellen. Darüber hinaus sind die derzeit nicht benötigten Grundstücke ebenfalls an den Liegenschaftsfonds zur Bewirtschaftung bzw. Vermarktung übertragen und unterliegen damit den gleichen Kriterien bzw. den Verwertungsinteressen des Liegenschaftsfonds.

Im Stadtteil ist im Zeitraum von 2001 bis 2007 ein weiterhin geringfügiger Anstieg in der Altersgruppe der 0 bis 6-jährigen Kinder zu verzeichnen. Die Trendschätzung für diese Altersgruppe bestätigt diese Entwicklung. Durch die zu erwartende weitere Bautätigkeit im nennenswerten Maße ist auch von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen.

Im statistischen Gebiet 191 (Mahlsdorf-Nord) waren am 30.06.2007 12.652 Einwohner, darunter 404 Kinder unter 6 Jahren, melderechtlich erfasst. Der Entwurf zur BEP ging von einer Prognose von 16.500 Einwohnern für 2010 aus. Es wird eingeschätzt, dass diese Zahl bis 2010 nicht erreicht wird, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die künftige Jahrgangsstärke der 0- bis unter 6-Jährigen wird mit 0,9% (Prognoseannahme) angenommen.

Daraus leitet sich der folgende künftige Bedarf ab:

- 16.500 Einwohner * 0,9% Jahrgangsstärke = 148,5 Kinder
- 148,5 Kinder /Jahrg. * 6 Jahre = 891 Kinder zwischen 0-6 Jahren
- 891 Kinder * 70 % (vorgegebener Versorgungsgrad) = 623 erforderliche Plätze
- Für das Statistische Gebiet Mahlsdorf - Nord ergibt sich somit ein **Bedarf von 623 Plätzen** (70% der unter 6-Jährigen).

Vorhandene Plätze:

- **35** Plätze in der Pestalozzistraße 29 .

Das bedeutet einen **Fehlbedarf** von (623-35) = **588 Plätzen**.

Die ausgewiesenen Zahlen belegen die Notwendigkeit weiterer Einrichtungen. Innerhalb des statistischen Gebietes 191 befinden sich die landeseigenen Grundstücke Donizettistraße 50 / Ecke Mozartstraße und die Dahlwitzer Straße 19,20 / Landsberger Straße, die aufgrund ihrer Größe Baulandpotenziale für die Errichtung von Kindertagesstätten darstellen.

Hier besteht auch Übereinstimmung mit der Fachabteilung zur Sicherung von Vorhalteflächen.

Planung:

B-Plan	Geltungsbereich	Anzahl der Plätze
B-Plan XXIII-15	Stralsunder Straße (städtebaulicher Vertrag)	100 Plätze
B-Plan 10-27	Donizettistraße 50/Ecke Mozartstraße	60 Plätze
B-Plan 10-32	Dahlwitzer Straße 19, 20/ Landsberger Str. 138-140	100 Plätze

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Plätze ergibt sich langfristig immer noch ein Fehlbedarf von 328 Plätzen der 0- bis 6-jährigen Kinder

erforderliche Plätze		623	
vorhandene Plätze	-	35	Pestaloziestraße
geplante Plätze	-	100	Stralsunder Str.
geplante Plätze	-	60	Donizettistraße
geplante Plätze	-	100	Dahlwitzer Str
Fehlbedarf (langfristig)	=	328	

Der Vorhaltebedarf für das genannte Grundstück wurde mit dem B-Plan langfristig nachgewiesen. Bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen wurde insbesondere unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin auf landeseigene Flächen zurückgegriffen, um keine zusätzlichen Mittel für den Erwerb von Grundstücken zu beanspruchen.

Dem Liegenschaftsfonds verbleibt die Möglichkeit der befristeten Bewirtschaftung der Grundstücke.

Die nochmalige Prüfung ergab, dass weiter keine geeigneten Grundstücke, die nicht ebenfalls dem Liegenschaftsfonds übertragen wurden, zur Verfügung stehen. Somit besteht weiterhin die Erforderlichkeit der Sicherung der Flächen und damit des Rechtsanspruches auf Versorgung der 3- bis 6-jährigen Kinder mit Kita-Plätzen.

3.1.2. Verkehrsflächen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Straßennetz wird beibehalten und wird für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes als ausreichend eingeschätzt.

Die Dahlwitzer Straße ist als zwischengemeindliche Straßenverbindung mit gesamtstädtischer Bedeutung klassifiziert.

Das Grundstück Dahlwitzer Straße ist über diese Straße öffentlich erschlossen.

Die Vorhaltefläche ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes in der Planunterlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 3).

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Ziel mit der Festsetzung im B-Plan ist die Sicherung des Einfügens möglicher Baukörper unter Berücksichtigung der geplanten Funktion in die städtebauliche Struktur. Dementsprechend wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ) und
- Geschossigkeit

3.2.1. GRZ / GFZ / Geschossigkeit

Die GRZ-Festsetzung von 0,2 ermöglicht eine gebietsverträgliche Entwicklung gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung sowie die Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung und des damit erforderlichen Nutzungsmaßes. Mit dieser Ausweisung wird eine Entwicklung unter weitestgehender Berücksichtigung der ortstypischen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebietes (Obstbaumcharakter) gewährleistet. Die Festsetzung der GFZ 0,4 befindet sich in Übereinstimmung mit der im FNP Berlin dargestellten Wohnbaufläche.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird für den Planungsbereich eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Darüber hinaus wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen, insbesondere der vorhandenen zweigeschossigen Stadtvillen entlang der Landsberger Straße und der Funktion der Dahlitzer Straße als Ergänzungsstraße, die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum eröffnet.

Weitere Festsetzungen sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung nicht notwendig.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1. Bauweise

Die vorhandene offene Bauweise ist städtebaulich weiterzuentwickeln, um dem Gebietstyp mit seiner Bedeutung für die Stadtökologie Rechnung zu tragen. Der Baukörper der Kita soll den Siedlungscharakter, der durch Einzelhäuser und Doppelhäuser geprägt ist, bewahren.

3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Durch Baugrenzen werden nur die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf diesen Flächen ausgeschlossen. Das Ausschließen dieser genannten baulichen Anlagen sichert den Erhalt der städtebaulich prägenden, begrünten und freigehaltenen Vorgartenbereiche, die ein prägendes Merkmal im Siedlungsgebiet sind. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgte im Ergebnis der Bestandsanalyse.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen gewährleistet den Erhalt der ortstypischen Vorgartenbereiche (5,00 m Tiefe). Dieser die vorhandene Ortstypik bestimmende Vorgarten wird als wesentliches Gestaltungsmerkmal des Siedlungsgebietes langfristig planungsrechtlich gesichert.

3.4 Grünfestsetzungen

Auf Grünfestsetzungen soll im Rahmen der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens

1. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-32 befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Im Übrigen besteht das Ziel der Planung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Sicherung einer Kindertagesstätte im Plangebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden Vegetationsflächen innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur. Damit finden auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatschG statt und es werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-32 erforderlich.

2. Finanzielle Auswirkungen

Planungsschäden nach § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten.

Somit besteht langfristig die Möglichkeit, auf diesen Grundstücken eine Kita-Nutzung auszuüben. Infolge der zwischen dem Liegenschaftsfonds und privaten Pächtern bis 2015 bestehenden Nutzungsverträge fallen längerfristig keine Unterhaltungskosten an.

Zur Durchsetzung des Planungszieles der Sicherung des Kita-Standortes wird bei Verfügbarkeit von Investitionsmitteln im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung die Rückauffassung des ursprünglich landeseigenen und sich derzeit im Eigentum des Liegenschaftsfonds befindlichen Flurstückes erforderlich.

3. Schichtenwasser, Regenwasser

Das Gebiet des B-Planes liegt auf der weichselzeitlichen Grundmoränenplatte der Barnim-Hochfläche. Hier stehen mächtige, wasserstauende Geschiebelehm-/Geschiebemergelsedimente von Mächtigkeiten zwischen 15-30 m an. In dünnen Lagen sind wasserführende Sande und Kiese eingelagert, die nur lokale Bedeutung haben und hydraulisch meist nicht in Verbindung stehen. An der Oberfläche ist oft eine relativ dünne (0,5 – 2 m) Decksandbedeckung vorhanden.

Schichtenwasser

Schwebendes Grundwasser ist in Abhängigkeit von Niederschlägen in Grundmoränengebieten, in denen wir uns im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-32 befinden, immer vorhanden. Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus.

Regenwasser

Bereits nach geltendem Recht ist entsprechend § 34 BauGB eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn sie sich nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt. Der Bauherr muss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des anfallenden Regenwassers selbst bewältigen.

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Trotz der vorhandenen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, technisch kein Problem.

Entwickelbarkeit aus dem FNP

Die geplante Festsetzung der Nutzungsart als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung " Kindertagesstätte " ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W4-Fläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausweist, entwickelbar.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 02.01.2006 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben aus dem FNP Berlin entwickelbar ist und verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB durch die Dahlwitzer Straße als zwischengemeindliche Straßenverbindung berührt sind.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 25. April 2006 mit BA-Beschluss Nr. 1654/II die Einleitung zum Bebauungsplan 10-32 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19. Mai 2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf Seite 1769 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 21.06.2006 Drs. 2450/V über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Durchführung des weiteren Verfahrens nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 22.05.2007 mit BA-Beschluss Nr. 173/III die Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316) ist beabsichtigt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wie im vorliegenden Fall der Festsetzung eines Kita-Standortes als Maßnahme der Innenentwicklung, weiterzuführen.

Durch die Weiterführung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach Prüfung der nachfolgend genannten Voraussetzungen wird eine zügige Bearbeitung ermöglicht. Es entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs.3 S. 5 BauGB. Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die bisher als Erholungsgrundstücke genutzten landeseigenen Flächen Landsberger Straße 138-140 und Dahlwitzer Straße 19, 20 sollen als Gemeinbedarfsflächen gesichert werden.

Der aufgestellte B-Plan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 genannten Voraussetzungen.

1. Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Sicherung einer Kita - Fläche. Die Festsetzung der GRZ 0,2 / GFZ 0,4 innerhalb des Siedlungsgebietes befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
2. Die Größe des B-Planes beträgt 2.425 m². Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten GRZ von 0,2 eine festzusetzende Grundfläche von 485 m², die nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zulässigkeitsbereich weniger als 20.000 m² liegt.
3. Es besteht kein enger räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer öffentlichen Einrichtung - Kita - unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und ökologischen Strukturen ermöglicht.

Der B-Planbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH - Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für die gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind keine Beeinträchtigungen aufgrund der geringen Größe und der möglichen Bebauung zu erwarten.

Das Verfahren kann damit nach § 13 a Abs.2 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht weitergeführt werden.

Für die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 (2) BauGB)

Im Mai 2007 wurde die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB und § 6 (2) AGBauGB durchgeführt. Insgesamt gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung 17 schriftliche Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein. Von den 17 schriftlichen Äußerungen sind 5 mit Anregungen verbunden, die in die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit einbezogen wurden, 12 Äußerungen enthielten keine Einwände.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss Nr. 0300/III vom 11. September 2007 der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind zugestimmt. Die BVV erhielt am 10.09.2007 mit der Drs.-Nr. 0579/VI Kenntnis von der Vorlage.

Es erfolgte eine gerechte Abwägung der Belange der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gegeneinander und untereinander bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in diesem Sinne abwägungsgerecht gewichtet und bewertet.

Die betroffenen Belange betrafen im Wesentlichen:

1. Die Planung ist mit dem Ziel zu überprüfen, das landeseigene Grundstück Landsberger Str. 138 – 140 und Dahlwitzer Str. 19, 20 der Vermarktung zu überlassen.
2. Versickerung des anfallenden Regenwassers auf privaten Grundstücksflächen.

3. Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes zur Vermeidung von Vernässungsschäden.

Die Prüfung der durchgeführten Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, führte zu folgendem Ergebnis:

Im Einzelnen wurden im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung vor allem Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext vorgenommen, die zur Klarstellung dienen und keine Planinhalte betreffen.

Im Ergebnis der Prüfung der Anregungen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, bleibt die Zielstellung des B-Planes 10-32 erhalten.

Folgende Interessen im Rahmen der Stellungnahmen, bleiben ohne Erfordernis der Änderung von Planinhalten.

Durch die Senatsverwaltung für Finanzen wurden folgende Bedenken mitgeteilt:

- Die Grundstücke Dahlwitzer Straße 19-20 und die Landsberger Straße 140 sind dem Liegenschaftsfonds (LF) zur Vermarktung zugeordnet worden. Bei Inanspruchnahme als Kita-Standort Entzug zur Vermögensaktivierung. Gleichzeitig entstehen LF erhebliche Kosten zur Vorhaltung, da in den nächsten Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme durch die beabsichtigte Fachnutzung zu rechnen ist.

Die beabsichtigte Verortung der Kita-Vorhaltefläche auf den Grundstücken Landsberger Straße 140, FS 593-1-7747/5, ET LFB und Dahlwitzer Straße 19, Landsberger Straße 139 FS 593-1-7748%5, ET LFB entspricht dem ressortübergreifend erzielten Abstimmungsergebnis. Diese Flurstücke wurden mit der Erstbestückung in das Treuhandvermögen zur Bewirtschaftung übertragen. Gegenüber SenFin und dem LFB wird deshalb prinzipiell der Standpunkt vertreten, dass die nachträgliche Anmeldung kommunalen Bedarfs nicht ausgeschlossen werden kann und im Fall der Erstbestückung grundsätzlich legitim ist.

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co: KG Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten.

Die Bewirtschaftung von potentiellen "Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen", die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption ausdrücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können damit nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen.

- Die Planung ist mit dem Ziel zu überprüfen, die landeseigenen Grundstücke Landsberger Straße 140 und Dahlwitzer Straße 19, Landsberger Straße 139 der Vermarktung zu überlassen

Der Vorhaltebedarf wurde mit Pkt.3.1.1 der Begründung zum Bebauungsplan umfassend nachgewiesen.

Auch eine erneute Überprüfung ergab, dass im zu versorgenden Einzugsbereich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Grundstücke des Liegenschaftsfonds im Bereich der an den Einzugsbereich angrenzenden Großsiedlung Hellersdorf würden nicht nur den gleichen Kriterien unterliegen; darüber hinaus würden unzumutbare Schwierigkeiten der Erreichbarkeit entstehen

Das Nutzungsinteresse von SenFin -Vermarktung die Grundstücke Dahlwitzer Straße 19-20 und die Landsberger Straße 140 - ist kein für die planerische Abwägung erheblicher Belang, so dass die Zurücksetzung dieses Belanges gerechtfertigt ist.

Durch die Berliner Wasserbetriebe wurde folgende Anregung gegeben:

- Das anfallende Regenwasser muss vollumfänglich auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden

Dieser Anregung wird gefolgt.

Entsprechend der Zielvorstellung des Landschaftsprogramms für Berlin wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen. Die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht dies. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von geplanten Baumaßnahmen und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D 25 äußerte sich wie folgt:

- Auf Grund des beschriebenen Auftretens von Schichtenwasser wird die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen, um konkrete und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vernässungsschäden an bestehenden und geplanten Gebäuden bestimmen zu können.

Entsprechend des 9. Änderungsgesetzes zum Berliner Wassergesetz besteht zwar mit § 36 a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Diese Möglichkeit wird hier jedoch nicht genutzt. Da grundsätzlich den Eigentümern/innen im Siedlungsgebiet auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bodenverhältnisse ausreichend Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden

können, soll auf die Festsetzung gesonderter Maßnahmen zur Versickerung verzichtet werden.

Darüber hinaus wäre es unverhältnismäßig, die planungsrechtliche Regelung für ein Grundstück von der Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für den gesamten Siedlungsbereich abhängig zu machen.

Zur Lösung der Grund- und Schichtenwasserproblematik bei der Errichtung von Neubauten handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung, der Standsicherheit und der Gründungstiefe. Diese Fragen sind dem Bauordnungsrecht und damit dem Landesrecht zugeordnet. Bautechnik ist keine Frage des Städtebaus und damit dem B-Plan nicht zugänglich. Die Problematik des Schichtenwassers wird im Baugenehmigungsverfahren dahingehend berücksichtigt, dass durch das BWA der Bauherr bzw. Architekt auf die Möglichkeit des Vorhandenseins von Schichtenwasser hingewiesen wird. Genaue Aussagen zum Verlauf und Höhe des Schichtenwassers erteilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Referat IV B - Gewässeraufsicht.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt hat am 11. September 2007 mit BA-Beschluss Nr. 0300/III beschlossen, der Auswertung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB zuzustimmen und auf dieser Grundlage den Entwurf des B-Planes zu erstellen.

Die Kenntnisnahme durch die BVV ist am 31. Oktober 2007 mit DS. 0579/VI erfolgt.

Der Entwurf und die Begründung sind im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Amt für Stadtplanung und Vermessung - Bereich Stadtplanung -, in der Zeit vom 21. Januar 2008 bis einschließlich 22. Februar 2008 öffentlich ausgelegt worden.

Die fristgerechte ortsübliche Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2, Seite 97, vom 11.01.2008.

Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird und ein Antrag nach § 47 VerwGO unter den genannten Bedingungen unzulässig ist.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 2, Seite 97, vom 11.01.2008.

Des Weiteren wurde über die Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ vom 11.01.2008 informiert.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB

Das Bezirksamt beschloss in seiner Sitzung am 23.09.2008 mit BA-Beschluss Nr. 0629/III, dem Ergebnis der Prüfung der Anregungen zuzustimmen. Die BVV hat am 27.11.2008 die Vorlage mit der Drs.-Nr. 1063/VI beschlossen.

Dies betraf hauptsächlich folgende Belange:

1. Forderung nach Grünfestsetzungen und Dachbegrünung durch die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN).
2. Bedenken SenFin gegen Inanspruchnahme von zur Verwertung durch den Liegenschaftsfonds zugeordneten Grundstücken.

Ergebnisse der Prüfung der Belange und deren Abwägung:

Zu 1. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Es handelt sich hier um eine landeseigene Fläche, auf der keine Selbstbindung erfolgt. Die geplanten Maßnahmen (z.B. GRZ, GFZ, großes Baufenster, Einhaltung der Baumschutzverordnung) sind ausreichend für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung. Unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche soll so ein Beitrag zur Verhinderung einer weiteren Zersiedlung des freien Landschaftsraumes geleistet werden.

Eine Dachbegrünung könnte bei der Projektentwicklung als Hinweis gegeben werden, es besteht aber kein planerisches Erfordernis.

Zu 2. Durch die Senatsverwaltung für Finanzen wurde geäußert, dass die dem Liegenschaftsfonds zur Vermarktung zugeordneten Grundstücke Dahlwitzer Straße 19-20 und Landsberger Straße 139 durch die Sicherung als Kita-Standort der Vermögensaktivierung entzogen würde und die Planung dahingehend überprüft werden sollte, die Grundstücke der Vermarktung zu überlassen. Gleichzeitig würden dem Liegenschaftsfonds erhebliche Kosten für das Vorhalten des Grundstückes entstehen. Sen Fin geht von der Annahme aus, dass genügend andere Grundstücke zur Verfügung stehen.

Die beabsichtigte Verortung der Kita-Vorhaltefläche auf dem Grundstück Donizettistraße 50 FS 590-171-288, ET LB/FINV entspricht dem ressortübergreifend erzielten Abstimmungsergebnis. Es war im Nachbestückungsvorschlag 12/06 mit Übertragung an den LF Berlin zur Bewirtschaftung.

Das Land Berlin hat mit Beschluss des Abgeordnetenhauses vom September 2000 zur Errichtung und dem Beschluss vom Dezember 2004 zur Neukonzeption des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co: KG Regularien geschaffen, sein nicht oder nicht mehr für Fachzwecke genutztes Grundvermögen zentral zu bewirtschaften und zu vermarkten.

Die Bewirtschaftung von potentiellen "Gemeinbedarfs-, Verkehrs- bzw. Versorgungs- und Entsorgungsflächen", die durch verbindliche Bauleitplanung gesichert und mittelfristig nicht zu realisieren sind, ist laut Neukonzeption ausdrücklich vorgesehen. Die damit verbundenen Kosten können damit nicht als Argument für die Ablehnung des Vorhalteauftrages dienen.

Es besteht ein Rechtsanspruch auf Versorgung der 3- bis 6-jährigen Kinder mit Kita-Plätzen.

Zur Sicherung des Siedlungsgebietes als qualitativ hochwertigen Wohnstandort zählt auch die Ausstattung mit Infrastruktur. Für eine familienfreundliche Versorgung muss eine gute Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gegeben sein.

Weitere landeseigene Grundstücke befinden sich nur in der an den zu versorgenden Bereich angrenzenden Großsiedlung Hellersdorf. Neben einer unzumutbaren Entfernung, insbesondere auch durch nur bedingt bestehende Verbindungen des ÖPNV, ist auch in den Großsiedlungen Hellersdorf und Marzahn eine Entwicklung eigenen Bedarfs an der Sicherung von Kita-Standorten festzustellen.

Darüber hinaus sind die derzeitig unbepflanzten Grundstücke ebenfalls an den Liegenschaftsfonds zur Bewirtschaftung bzw. Vermarktung übertragen und unterliegen damit den gleichen Kriterien bzw. den Verwertungsinteressen des Liegenschaftsfonds.

Der längerfristige Vorhaltebedarf für das genannte Grundstück wurde im Bebauungsplan nachgewiesen. Nunmehr hat der Liegenschaftsfonds die Möglichkeit, diese Grundstücke der Bewirtschaftung zuzuführen.

Die nochmalige Überprüfung ergab, dass weiter keine geeigneten Grundstücke, die nicht ebenfalls dem Liegenschaftsfonds übertragen wurden, zur Verfügung stehen.

Somit besteht weiterhin die Erforderlichkeit der Sicherung der Flächen.

- zu 3. Bei der Ausweisung öffentlicher Bedarfe wurde beachtet, mit Vorrang landeseigene Flächen zu nutzen, bevor Privatflächen planerisch in Anspruch genommen werden. Nur so kann im Bedarfsfall die Verfügbarkeit gesichert werden wo ansonsten langwierige Verfahren zu erwarten wären, da die freiwillige Hergabe von Grundstücken adäquater Größe nicht angenommen werden kann.

Ebenso stehen derzeit keine Mittel für freihändigen Erwerb zur Verfügung, da unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Situation des Landes Berlin auf landeseigene Flächen zurückgegriffen werden muss, um keine zusätzlichen Mittel für den Erwerb von Grundstücken zu beanspruchen.

In Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die eingegangenen Stellungnahmen (Hinweise, Äußerungen oder Anregungen) in Abwägung der Belange in die Begründung eingearbeitet.

Die während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen stellen jedoch keine Änderungen oder Ergänzungen der Planungsinhalte dar.

Verordnung zur Festsetzung

In seiner Sitzung am 23.09.2008 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 629/III dem Bebauungsplan 10-32 vom 11. September 2007 sowie der Begründung vom Juli 2008 und dem Entwurf der Rechtsverordnung zu seiner Festsetzung zu.

Am 27.11.2008 hat die BVV Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksache 1063/VI beschlossen, der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-32 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

Ergebnis des Anzeigeverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 12. Juni 2009 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Es wird empfohlen folgende redaktionelle Änderungen und Hinweise vorzunehmen:

- Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 (2) BauGB) und die Abwägung (s. BA-Vorlage Nr. 627/III), die der BVV zur Beschlussfassung vorlagen, sind in die Begründung mit aufzunehmen.
- Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Durchführung des Bebauungsplanes im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB ist darzulegen, wodurch sich der Bebauungsplan der Innenentwicklung vorrangig auszeichnet (Entfallen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen, befreit. Die von der Planung betroffenen Umweltbelange sind zu benennen und zu bewerten.
- Überarbeitung der Ausführungen zum Flächennutzungsplan Berlin.
- Bei der Auswertung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist nochmals die gerechte Abwägung gem. § 1 Abs. 8 BauGB, dem Interessenausgleich aller von der Planung betroffenen Belange (Interessen/Vorstellungen) gegeneinander und untereinander bezogen auf die beabsichtigten Festsetzungen vorzunehmen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in diesem Sinne abwägungsgerecht gewichtet und bewertet. Hieraus folgend ist nochmals das Nutzungsinteresse von SenFin -Vermarktung der Grundstücke Landsberger Straße 138-140 und Dahlwitzer Straße 19,20 - als kein für die planerische Abwägung erheblicher Belang darzulegen, so dass die Zurücksetzung dieses Belanges gerechtfertigt ist.
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

FAZIT

Die redaktionellen Änderungen und Hinweise der Senatsverwaltung wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit in die Begründung und in den Plan eingearbeitet.

Veröffentlichung

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ist mit Beschluss-Nr. 0873 /III vom 01.09.2009 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB erforderliche, für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive Beschluss über die Festsetzung des B-Planes 10-32 gefasst worden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-32 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 4.11.2009 ist im Gesetz - und Verordnungsblatt von Berlin, 65. Jahrgang, Nr. 31, Seite 748 am 19. Dezember 2009 veröffentlicht worden.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330)

Textliche Festsetzungen

1. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" auf der zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, ist abweichend ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.