
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplanverfahren XXI-32b-2

für das Grundstück Distelfalterstraße 41 (Klax-Kita)
und das Flurstück 2278 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Biesdorf

**Festsetzungsbegründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

Inhalt	Seite
I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. PLANGEBIET	4
2.1. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
2.2. <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
3.2. <i>Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche</i>	7
3.3. <i>Textliche Festsetzungen</i>	7
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	8
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT / EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	8
2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT	8
3. SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	8
IV. VERFAHREN.....	10
1. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	10
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT	11
3. EINLEITUNGSBESCHLUSS	11
4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3(1) BAUGB.....	11
5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4(2) BAUGB	12
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3(2) BauGB	14
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	16
ANHANG.....	18

I. Planungsgegenstand

Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Kitastandortes Distelfalterstraße 41 durch die Umwidmung eines derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten angrenzenden, 252 m² großen, Flächenabschnittes.

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes XXI-32b „Habichtshorst-Ost“. Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32b erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 15.07.2006. Der Geltungsbereich war Bestandteil der Ende 2007 abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel, den festgesetzten Bebauungsplan XXI-32b in einem Teilbereich zu ändern und unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gesamtgebiet auch weiterhin zu sichern.

Das planerische Erfordernis zur Erweiterung eines Standortes für eine bestehende Kindertagesstätte ergibt sich aus dem stetig wachsenden Bedarf an Kitaplätzen, der über die momentane Versorgung hinausgeht. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll entsprechend den gesetzlichen Versorgungsansprüchen für Kindertagesstättenplätze eine wohnortnahe Versorgung im Sinne der Gewährleistung einer hohen Wohnqualität langfristig sichergestellt werden. Bei der Ausweisung von öffentlichen Bedarfen ist zuerst das Potenzial an landeseigenen Flächen zu nutzen.

Zum anderen ist die ursprüngliche Erforderlichkeit der Sicherung der öffentlichen Durchwegung (Bebauungsplan XXI-32b) aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Umwidmung des Grünzuges nördlich der Distelfalterstraße in Wohnbaufläche (Bebauungsplan XXI-32b-1) und des damit verbundenen Wegfalls der Wegeanbindung in nördlicher Richtung nicht mehr gegeben. Nunmehr kann auch der Bereich der Durchwegung entlang der bestehenden Kita aufgegeben werden und eine Zuordnung zur bestehenden Kitafläche erfolgen. Die mit dem Grünzug ursprünglich beabsichtigte Unterstützung der städtebaulichen Gliederung des Gebietes Habichtshorst ist durch die Sicherung des orthogonalen Erschließungssystems und den Erhalt der Sichtachsen weiter gewährleistet.

Dennoch sind die Grundzüge der bisherigen Planung betroffen, da mit der Umwidmung der Grünfläche und dem damit verbundenen Verzicht auf eine Durchwegung das städtebauliche Grundkonzept verändert wird.

2. Plangebiet

2.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück Distelfalterstraße 41 (Klax-Kindergarten) und das westlich angrenzende Flurstück 2278, eine ungestaltete Brachfläche. Die angrenzenden öffentlichen Straßen Kohlweißlingstraße und Distelfalterstraße werden jeweils bis zur Straßenmitte einbezogen.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: Bebauungsplan XXI-32b-2 für das Grundstück Distelfalterstraße 41 und das Flurstück 2278 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Eigentumsverhältnisse

Das bestehende Kitagrundstück sowie das Flurstück 2278 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die gesamte Fläche soll zeitnah an den Träger (Klax gGmbH) verkauft werden, der derzeit schon die Trägerschaft inne hat. Die Straßen sind öffentlich gewidmet.

Realnutzung

Das bestehende Kitagebäude wurde 2001 errichtet. Am Standort Distelfalterstraße sind zwei Kitas des Trägers Klax gGmbH integriert: Mäusekiste (Krippe) und Salamander (Kindergarten). Die Einrichtungen arbeiten nach dem Konzept der Klax-Pädagogik, die auf die Förderung der kindlichen Kreativität und eine ganzheitliche Persönlichkeitsbildung ausgerichtet ist.

Das Kitagebäude im Distelfalterweg bietet für die Umsetzung einen idealen Raum. Dem Bau liegt ein Architektenentwurf zu Grunde, der in einem Wettbewerbsverfahren ausgewählt wurde. Es handelt sich um ein zweistöckiges Gebäude, dessen Form einem Schiff ähnelt. Die Fassade hat weite Holzflächen mit großen Fenstern. Daher sind die Räume sehr hell und freundlich.

Funktion des Gebietes

Der Planungsbereich ist Bestandteil des überwiegend durch Wohnen geprägten Wohnbaustandortes Habichtshorst.

Die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete sind durch den Ende der 90er Jahre entstandenen, verdichteten, zwei- bis dreigeschossigen Reihenhausbau gekennzeichnet. Die städtebauliche Situation entspricht dem im Rahmen der 2007 abgeschlossenen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd angestrebten städtebaulichen Konzept einer baufeldeinheitlichen Bebauung und einem vernetzten System von Grün- und Erschließungsflächen.

Weitere nordwestlich angrenzende Baufelder wurden auf der Grundlage des teilweise geänderten städtebaulichen Konzepts (Bebauungsplan XXI-32b-1) bebaut. Hier erfolgte aufgrund der starken Nachfrage nach Einzelgrundstücken eine Abkehr von verdichtetem Geschosswohnungsbau in Richtung eines sehr kleinteiligen Wohnbaustandortes.

Das unmittelbar westlich angrenzende Baufeld ist derzeit noch unbebaut. Bauabsichten zur Errichtung von Wohnbebauung bestehen auch hier.

Der weiter westlich angrenzende öffentliche Stadtteilpark „Schmetterlingswiesen“ wurde im Zuge der Entwicklungsmaßnahme hergestellt. Er gilt als Rückgrat der Freiraumkonzeption des Wohnstandortes Habichtshorst und übernimmt wichtige Funktionen als Erholungsfläche und zur räumlichen Verflechtung von Wuhlegrünzug und Biesdorfer Zentrum.

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über die im Zuge der Entwicklungsmaßnahme neu errichteten Straßen Kohlweißlingstraße und Distelfalterstraße gesichert.

Stadttechnisch ist das Gebiet voll erschlossen.

Denkmalschutz

Am Standort Habichtshorst, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, wurden im Jahr 2000 im Zuge archäologischer Flächengrabungen Bodenfunde bekannt. Das Areal wurde prospektiert. Weitere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen. Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde zu informieren, welche die Sicherstellung der Funde veranlasst.

2.2 Planerische Ausgangssituation

- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg: Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182). Die Planungsziele stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.
- Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438) stellt den Planbereich als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Hier können für Wohnfolgeeinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die den Wohnbauflächen zugeordnet sind.
- Im Landschaftsprogramm wird der Planungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Es befindet sich im Vorranggebiet Klimaschutz und innerhalb der Wasserschutzzone III. Als wesentliche Entwicklungsziele werden u.a. genannt:
 - dezentrale Regenwasserversickerung,
 - Erhalt wertvoller Biotop und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung,
 - Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.
- Der derzeit gültige Bebauungsplan XXI-32b weist für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie westlich angrenzend einen 3 m breiten Streifen für eine öffentliche Gründurchwegung aus.

II. Planungsinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Träger Klax gGmbH betreibt die Kita seit Entstehen des Neubaus im Jahr 2001.

Mit einer Einwohnerzahl von 24.904 Einwohner/-innen Ende des Jahres 2008 kann Biesdorf, ebenso wie die beiden anderen Ortsteile des flächenmäßig sehr ausgedehnten Siedlungsgebietes, Kaulsdorf und Mahlsdorf, auf einen steten Bevölkerungszuwachs verweisen.

Laut langfristiger Bevölkerungsprognose bis 2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird die Anzahl der Kinder in der Altersgruppe der 0- bis unter 6-Jährigen im Ortsteil Biesdorf von ca. 1100 im Jahr 2013 bis zum Zeitraum 2020-22 auf ca. 1200 steigen. Damit wird langfristig ein über dem jetzigen Niveau liegender Bedarf an Kitaplätzen prognostiziert.

Mit Blick auf die angespannte Versorgungssituation in diesem Ortsteil soll der Antrag des Trägers, im Rahmen des Bundesprogramms zur Schaffung von Plätzen für unter Dreijährige auszubauen, unterstützt werden. Der Träger beabsichtigt den weiteren Ausbau des o.g. Standortes um ca. 15 Plätze (eine Gruppe) für die Altersgruppe der 0- bis unter 3- Jährigen.

Gegenwärtig werden in der Kita 134 Kinder betreut. Die Freifläche ist aus struktureller Sicht im Hinblick auf die Anzahl der Kinder, maximal ausgelastet. Als Spielfläche steht nur ein kleines Areal südlich des Gebäudes zur Verfügung.

Neben der Schaffung von räumlichen Bedingungen durch entsprechende Umbauten muss auch die Freifläche eine entsprechende Größe aufweisen. Daher ist es sinnvoll, den 3 m breiten Grünstreifen am westlich angrenzenden Grundstück der Freifläche zuzuordnen. Die Freifläche möchte der Träger mit einem entsprechenden Konzept für die inhaltliche Arbeit mit Kindern aufwerten. Dafür sollen Mittel über das U3-Programm eingeworben werden.

Der Wegfall der öffentlichen Durchwegung in diesem Bereich beeinträchtigt auch unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Umplanung auf den nördlich angrenzenden Flächen (B-Plan XXI-32b-1) nicht das Gesamtsystem der öffentlichen Grün- und Wegevernetzung zwischen Biesdorfer Zentrum und Wuhlegrünzug.

2. Intention des Planes

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung einer Kindertagesstätte. Hiermit soll die langfristige Sicherung der Funktionalität unter Berücksichtigung steigender Bedarfe an Kitaplätzen in den Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf unterstützt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Es ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ geplant.

Das Flurstück 2278 soll der bestehenden Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ zugeordnet werden. Die Kita ist seit 2001 im Bestand vorhanden. Es erfolgt lediglich eine Erweiterung der Kitafreifläche, die im Zuge der geplanten Aufstockung um 15 Kitaplätze (siehe Punkt II.1) erforderlich wird. Damit soll auch die Versorgung der angrenzenden Einzugsbereiche aufgrund dort fehlender Flächenangebote mit gewährleistet werden.

Kindertagesstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die mit der Nutzung einer Kindertagesstätte verbundenen Beeinträchtigungen –vorwiegend Geräusche- sind sozial adäquat und von den Nachbarn hinzunehmen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksfläche

Abgeleitet aus dem bereits festgesetzten Bebauungsplan XXI-32b soll von einer Festsetzung baulicher Nutzungsmaße sowie einer Vorgabe überbaubarer Grundstücksflächen für die Kindertagesstätte abgesehen werden. Da die Kindertagesstätte bereits besteht und bauliche Erweiterungen nicht vorgesehen sind, werden entsprechende Vorgaben auch weiterhin als verzichtbar angesehen.

3.3. Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2. Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit einer mindestens 2 m breiten ununterbrochenen Laubgehölzhecke zu bepflanzen und pro angefangene 50 m² ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.“

Begründung:

Die Fläche mit Pflanzbindung ist in ihrer gliedernden Funktion zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen ein städtebauliches Gestaltungselement. Darüber hinaus dienen die Pflanzungen als Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken sowie als Brut- und Nahrungshabitate für einheimische Tiere und tragen auch dem Klimaschutz Rechnung. Die Klimawirksamkeit der Fläche wird entgegen der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche noch verbessert, da die geringe Breite von 3 m vorher hauptsächlich durch den Weg in Anspruch genommen worden wäre. Die

Pflanzfestsetzung ist mit der bereits vorliegenden Freiflächenplanung des Trägers koordinierbar.

2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme erscheint der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet: „Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.“

III. Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens

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

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Gemäß § 13a, Absatz 2, Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig von der Art des angewandten Verfahrens verursacht der Bebauungsplan XXI-32b-2 keine Eingriffe.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigte Änderung bezieht sich auf die Erweiterung des Kitagrundstückes um 252 m². Die derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzte Erweiterungsfläche soll auch in Zukunft als Teil der Kitafreifläche unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden. Insofern gibt es keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Artenschutz.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den festgesetzten Bebauungsplan XXI-32b wurden im Zuge der Herstellung des übergeordneten Stadtteilparks Schmetterlingswiesen und des Wuhlegrünzuges umgesetzt.

2. Auswirkungen auf den Haushalt

Die Planung erzeugt keine Kosten für den Bezirkshaushalt. Aufgrund der Umwidmung der Grünfläche und der geplanten Veräußerung an den freien Träger werden Einnahmen erzielt. Herstellungs- und Bewirtschaftungskosten für den ehemaligen öffentlichen Grünstreifen sind nicht erforderlich.

3. Sonstige Auswirkungen

Regenwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B. Es gelten die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Verbotstatbestände nicht entgegen. Eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist möglich.

Verkehr / Lärm

Der Bebauungsplan verursacht keine verkehrsbedingten Auswirkungen, da die Kapazität an Kitaplätzen nur geringfügig erhöht und somit keine nennenswerte zusätzliche Verkehrsbelastung verursacht wird. Demzufolge wird auch keine zusätzliche Lärmbelastung durch den Bebauungsplan erzeugt.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Naturschutzrechtliche Vorschriften in Bezug auf Baumschutz und Artenschutz sind jedoch grundsätzlich zu beachten.

IV. Verfahren

1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316) ist beabsichtigt, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wie im vorliegenden Fall der Erweiterung eines Kitastandortes als Maßnahme der Innenentwicklung, durchzuführen.

Nach Prüfung der nachfolgend genannten Voraussetzungen wird ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht. Es entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a 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.

Der aufgestellte Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) S. 1 BauGB genannten Voraussetzungen.

1. Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Erweiterung einer Kita-Fläche. Die Nutzung der Fläche innerhalb des kleinteiligen Siedlungsgebietes befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
2. Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.200 m². Die Fläche des bestehenden Kitagebäudes beträgt ca. 670 m². Eine Erweiterung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Unabhängig davon liegt die Bebauung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im Zulässigkeitsbereich von weniger als 20.000 m².
3. Der Bebauungsplangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Ende 2007 ausgeleiteten Entwicklungsmaßnahme und es besteht somit ein räumlicher und sachlicher Zusammenhang mit den Bebauungsplänen innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, und zwar aufgrund des übergeordneten planerischen Ansatzes. Die Erweiterung des Kitagrundstückes erfolgt zeitlich losgelöst von den übrigen Gebieten. Es besteht somit kein zeitlicher 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. Damit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplanbereich 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 des Plangebietes und der möglichen Bebauung zu erwarten.

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

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IB, ist mit Schreiben vom 24.11.2011 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 20.12.2011 wurde u.a. mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Das Vorhaben ist aus dem FNP entwickelbar. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurden bestätigt.

3. Einleitungsbeschluss

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XXI-32b-2 wurde unter der Beschluss-Nr. 0088/IV am 06.03.2012 durch das Bezirksamt beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 23.03.2012, Seite 482.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26. März bis einschließlich 27. April 2012. Obwohl diese gemäß § 13a Abs. 2 BauGB nicht zwingend erforderlich ist, wurde im Sinne der umfassenden Information der Anwohner/-innen die Beteiligung durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 16.03.2012 wurden die Bürger/-innen aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Während der Beteiligungsfrist informierten sich drei Bürger/-innen persönlich. Zusätzlich bestand die Möglichkeit der Information über das Internet.

Es ging eine schriftliche Äußerung von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) sowie die Äußerung eines Anwohners ein.

Die Forderung der BLN, die artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet zu untersuchen, wurde berücksichtigt. Das Vorkommen von Zauneidechsen aufgrund der bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXI-32b vorliegenden Vermutung konnte durch das Fachamt erneut nicht bestätigt werden. Im aktuellen Verfahren sind, auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, keine Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten.

Die Anregung, die Erweiterungsfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen, wurde berücksichtigt. Zur Gliederung und Abgrenzung zu den Wohngrundstücken wird die Aufnahme einer Pflanzbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze geprüft.

Damit konnte auch dem Anliegen des Anwohners Rechnung getragen werden, der sich durch das Heranrücken des Kitagrundstückes in seiner Grundstücksnutzung beeinträchtigt fühlte. Grundsätzlich sind Kindertagesstätten in Nachbarschaft zum Wohnen als sozial adäquate Nutzungen hinzunehmen. Darüber hinaus ist mit dem Wegfall der öffentlichen Gründurchwegung und Zuordnung zum Kitagrundstück eher eine Verbesserung der Wohnsituation zu erwarten. Dennoch wird die Aufnahme einer Pflanzbindung als städtebauliches Gestaltungselement zur Abgrenzung zwischen Wohn- und Kitanutzung geprüft.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Aufnahme einer Pflanzbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze geprüft.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte am 05.06.2012 (Beschluss-Nr. 0178/IV).

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 14.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf XXI-32b-2 gebeten. Es wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen sich 16 schriftlich äußerten. In den Stellungnahmen wurde der Planung ausnahmslos zugestimmt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D (Wasserbehörde), gab zudem den Hinweis, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B befindet und daher die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Verbotstatbestände nicht entgegen. Durch die geplante kleinteilige Bebauung ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich.

Das Landesdenkmalamt wies darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren bodendenkmalpflegerische Belange berührt. Das Areal wurde prospektiert. Weitere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

Dem Hinweis wurde durch ergänzende Aussagen im Begründungstext Rechnung getragen. Jedoch werden durch den aktuellen Bebauungsplan keine zusätzlichen Baumaßnahmen vorbereitet, sondern die Kitafreifläche erweitert. Bodendenkmalpflegerische Belange werden damit voraussichtlich nicht berührt.

Darüber hinaus gaben folgende Träger öffentlicher Belange Anregungen zur vorliegenden Planung. Die aufgeführten Hinweise und Richtlinien sind nicht bebauungsplanrelevant, jedoch im Baugenehmigungsverfahren zu beachten:

- Berliner Wasserbetriebe (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 7 Schutz der Zone IIIB)
- Vattenfall GmbH (Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH)
- NBB i. A. GASAG (Hinweise zum Umgang mit Planunterlagen der NBB)
- Berliner Feuerwehr (Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit der Grundstücke)

Im Ergebnis der Behörden- und Trägerbeteiligung war lediglich eine Ergänzung des Begründungstextes erforderlich.

Im Zusammenhang mit Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war aufgrund des Heranrückens des Kitagrundstückes an die Wohnbebauung die Aufnahme einer Pflanzbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu prüfen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde in Abstimmung mit dem Fachamt eine 3 m breite Pflanzbindung aufgenommen. Durch textliche Festsetzung wird festgelegt, dass innerhalb dieser Fläche Bäume sowie eine mindestens 2 m breite Laubgehölzhecke zu pflanzen sind. Dabei sind pro angefangene 50 m² ein Laub- oder Obstbaum und pro lfd. Meter Hecke vier Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen dienen nicht nur als Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken sowie als Brut- und Nahrungshabitate für einheimische Tiere, sondern tragen auch dem Klimaschutz Rechnung. Die Klimawirksamkeit der Fläche wird entgegen der bisherigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche noch verbessert, da die geringe Breite von 3 m vorher hauptsächlich durch den Weg in Anspruch genommen worden wäre.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Liste wird empfohlen. Die Pflanzfestsetzung ist mit der bereits vorliegenden Freiflächenplanung des Trägers koordinierbar.

Weitere Pflanzfestsetzungen wurden aufgrund der Geringfügigkeit des zu ändernden Planinhaltes -Erweiterung des Kitagrundstückes um ca. 250 m² ohne bauliche Erweiterung- nicht aufgenommen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB erfolgte am 24.07.2012 (Beschluss-Nr. 0182/IV).

6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 04. März bis einschließlich 05. April 2013. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet. Es ging eine schriftliche Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) ein.

Die BLN gab zunächst Anregungen zur Pflanzliste. Giftige Gehölzarten sollten einen entsprechenden Vermerk erhalten, da es sich um eine Kindergartenfläche handelt. Weitere Arten könnten aufgrund ihrer starken oberirdischen bzw. unterirdischen Ausdehnung problematisch in Bezug auf das begrenzte Platzangebot der Kitafläche

werden. Weiterhin sollten nur Gehölze angewendet werden, wenn für sie die ökologisch typischen Standorte vorliegen oder diese künstlich geschaffen werden. Auch sollte die angebaute Gehölzflora ein möglichst über die ganze Vegetationsperiode anhaltendes Pollen- und Nektarangebot erzeugen.

Die Anregungen zur Pflanzliste wurden berücksichtigt. Die Pflanzliste wurde reduziert auf die für die Kitafläche geeigneten ungiftigen, weniger starkwüchsigen und standortgerechten Arten. Grundsätzlich hat die Liste empfehlenden Charakter. Dem mit der Fachplanung beauftragten Freiflächenplaner obliegt die Auswahl der für das konkrete Freiflächenkonzept der Kita geeigneten Arten.

Weiterhin empfahl die BLN die Erweiterung des Artenspektrums um Klettergehölze zur Dach- und Fassadenbegrünung, z.B. Efeu (*Hedera helix*).

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da Festsetzungen zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind, um die Flexibilität in der Nutzung der Fläche offen zu halten. Der Bebauungsplan schränkt diese Möglichkeit jedoch auch nicht ein. Jedoch scheidet Efeu bei der Auswahl möglicher Klettergehölze aufgrund seiner Giftigkeit ohnehin aus.

Auch sollte laut Empfehlung der BLN festgesetzt werden, dass nur Pflanzen aus einer zertifiziert regionalen Herkunft zur Anwendung kommen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Zur ausschließlichen Verwendung zertifiziert regionaler Pflanzen wird ein gesonderter Hinweis im Begründungstext erfolgen.

Die BLN wies darauf hin, dass mit dem Ausheben von z.B. Pflanzgruben Eingriffe in Bodendenkmale verbunden sein könnten.

Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und in den Begründungstext aufgenommen. Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde zu informieren, welche die Sicherstellung der Funde veranlasst.

Die BLN sah die textliche Festsetzung Nr. 3 als problematisch an, wonach im Geltungsbereich mit der Festsetzung des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten.

Hierbei handelt es sich um eine formale Festsetzung, die regelmäßig in Bebauungspläne aufzunehmen ist, welche nur in Teilbereichen geändert werden. Es wird klargestellt, dass zum Zeitpunkt der Festsetzung des Änderungsbebauungsplanes die vorherigen Festsetzungen für die betreffende Fläche außer Kraft treten.

Weiter forderte die BLN für den Fall eines Neu- oder Umbaus der Kita Festsetzungen zum Einsatz nachhaltig zukunftsfähiger Energiequellen im Sinne der energetischen Zukunftsfähigkeit des Gebäudes.

Im Bebauungsplan gibt es bezüglich energetischer Standards keinen Regelungsbedarf, da dieser mit der neu eingeführten Energieeinsparverordnung abgedeckt wird. In ihr werden auf der rechtlichen Grundlage des Energieeinspargesetzes Bauherrinnen bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch der Gebäude oder Bauprojekte vorgeschrieben. Diese sind durch die Bauherrinnen generell einzuhalten.

Laut BLN sollte der Bebauungsplan auch Aussagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen (Kompost), auch im Sinne einer Nutzung als ökologischer Lernort, enthalten.

Teilweise Berücksichtigung: Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet laut Wasserschutzgebietsverordnung vorgeschrieben und ist in Anbetracht der Bodenverhältnisse und des Überbauungsgrades im Plangebiet auch möglich. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Begründungstext.

Weitere Aussagen zur konzeptionellen/pädagogischen Gestaltung des Kitafreigeländes sind dem Konzept des beauftragten Fachplaners vorbehalten und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Weiterhin sollten laut Forderung der BLN die Aussagen der vier Teilpläne des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms von Berlin soweit wie möglich vollständig berücksichtigt werden. Hier wird wiederum Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Es sollten zusätzliche Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen werden sowie Tierfallen (Beleuchtungen, Verglasungen) vermieden bzw. tierfreundlich gestaltet werden.

Dieser Forderung konnte nicht gefolgt werden. Eine Intensivierung der baulichen Nutzung findet nicht statt. Grundsätzlich handelt es sich um einen Bebauungsplan, der eine bestehende Kitafläche um ca. 250 m² Freifläche erweitert. Die Erweiterungsfläche war zuvor als öffentlicher Weg festgesetzt und wird nun komplett mit einer Pflanzbindung für Gehölze versehen, d.h., es tritt eine deutliche ökologische Aufwertung ein.

Die detaillierte Ausgestaltung der Freifläche obliegt dem beauftragten Fachplaner. Sie ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, da hierfür keine städtebauliche Relevanz besteht.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wurde ergänzt. Mit Abschluss dieses Verfahrensschrittes wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB erfolgte am 04.06.2013 (Beschluss-Vorlage Nr. 0463/IV).

7. Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes und zum Entwurf der Rechtsverordnung

Der Bezirksamtsbeschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32b-2 und der Begründung sowie zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 20.08.2013 (Beschluss-Vorlage Nr. 0531/IV).

Der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Bebauungsplan XXI-32b-2 und der Begründung sowie zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 24.10.2013 (Drucksache Nr. 1052/VII).

8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Nach dem BVV-Beschluss wurde der Bebauungsplan mit den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 20.11.2013 ange-

zeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat eine Rechts- und Inhaltskontrolle vorgenommen und sich mit Schreiben vom 13.01.2014 fristgerecht geäußert.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden keine Beanstandungen erhoben. Die folgenden redaktionellen Hinweise wurden zur Verbesserung der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes eingearbeitet:

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde entsprechend Musterfestsetzung 6.6 wie folgt umformuliert: „Die Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit einer mindestens 2 m breiten ununterbrochenen Laubgehölzhecke zu bepflanzen und pro angefangene 50 m² ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.“ Der letzte Satz wurde gestrichen und als Hinweis auf dem Originalplan aufgeführt. „Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.“
- Ebenfalls auf dem Originalplan wurde unterhalb der textlichen Festsetzungen und des o.g. Hinweises auf das Wasserschutzgebiet hingewiesen: „Nachrichtliche Übernahme: Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.“
- Die BauNVO wurde als Rechtsgrundlage aus der Begründung gestrichen, da eine bauliche Nutzung im Sinne der BauNVO nicht festgesetzt wird.
- Da der Bebauungsplan den Bebauungsplan XXI-32b ändert, wurde im Festsetzungsvermerk „und § 11 Abs. 1“ ergänzt.
- In der Planunterlage wurden die angrenzenden festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen/Baulinien (mit Datum) dargestellt.

Es handelt sich durchgehend um redaktionelle Änderungen. Diese wurden mit einem Änderungsvermerk auf dem Originalplan vorgenommen. Der Begründungstext wurde entsprechend ergänzt.

9. Festsetzung des Bebauungsplanes

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde der Bebauungsplan durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 20.05.2014 als Rechtsverordnung beschlossen (Vorlage-Nr. 0732/IV).

Die Verkündung der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan XXI-32b-2 erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 1. Juli 2014.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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)

Anhang

Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2. Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung sind Bäume sowie eine mindestens 2 m breite Laubgehölzhecke zu pflanzen. Dabei sind pro angefangene 50 m² ein Laub- oder Obstbaum und pro lfd. Meter Hecke vier Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist nachzupflanzen. Die Verwendung von Arten der beigefügten Liste wird empfohlen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
3. Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Pflanzliste

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzung 2 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Darüber hinaus wird die Verwendung zertifiziert regionaler Pflanzen empfohlen.

Bäume (18/20 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume (Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Naturnahe Gestaltung von Freiflächen – Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkungen
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Hartriegel, Kornelkirsche	
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch	
Prunus spinosa	Schlehe	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	

Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	