

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 13.07.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-88 für die Grundstücke Erich-Kästner-Straße 62, 64, 100, Peter-Huchel-Straße 33, 35, 39 / 43, 55 und die Flurstücke 234 und 237 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.06.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 01111/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0111/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-88 für die Grundstücke Erich-Kästner-Straße 62, 64, 100, Peter-Huchel-Straße 33, 35, 39/43, 55 und die Flurstücke 234 und 237 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

I. Inhalt des Bebauungsplans 10-88

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1319/IV beschlossen, für die Flächen zwischen

- Erich-Kästner-Straße im Norden,
- den an den Ortsteil Kaulsdorf angrenzenden Teil der Erich-Kästner-Straße im Osten,
- Peter-Huchel-Straße im Süden und
- östlicher Grenze des Flurstücks 214, Flur 1, Gemarkung Kaulsdorf

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-88 aufzustellen. Diese Flächen entsprechen der ursprünglichen Ausdehnung des dortigen Infrastrukturbandes. Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans war die Eigentumsituation zweier Grundstücke, die - ebenso wie die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs - langfristig als Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Brachfläche an der Erich-Kästner-Straße (Flurstück 234) wird aktuell von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) vermarktet. Im bezirklichen Schulentwicklungsplan ist das Grundstück aufgrund seiner Eignung bezüglich seiner Lage und Größe als Vorhaltefläche für eine Grund- oder Oberschule ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Grundstück Peter-Huchel-Straße 41/43 in privatem Besitz.

Ohne Bebauungsplan ergibt sich für die Flächen im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich auch eine Wohnbebauung einfügen würde.

Das gesamte Infrastrukturband in seiner ursprünglichen Form soll aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des Zuzugs von Familien sowie des daraus resultierenden Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie der Sicherung des städtebaulichen Strukturkonzepts der Großsiedlung Hellersdorf langfristig planungsrechtlich als Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen gesichert werden.

Das Plangebiet ist besonders als Standort für soziale Infrastruktureinrichtungen geeignet, da es der wohnortnahen Versorgung der Großsiedlung und des angrenzenden Siedlungsgebiets dient, ruhig gelegen ist, einen guten ÖPNV-Anschluss besitzt, die räumliche Nähe der einzelnen Einrichtungen zueinander kurze Wege und Synergieeffekte ermöglicht und es sich bei den meisten Flächen um öffentliches Eigentum handelt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Bestandssicherung und Reaktivierung einer Brachfläche. Damit soll ein langfristiger Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes geleistet werden.

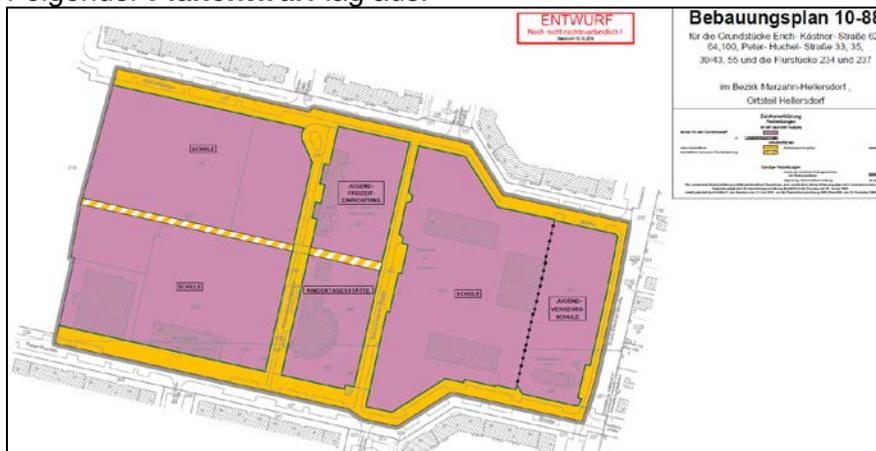
II. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 31.10. bis einschließlich 02.12.2016 statt, um die Öffentlichkeit zu einem frühen Zeitpunkt über die

Planung zu informieren. Erläuterungen zur Planung in textlicher und grafischer Form waren im o.g. Zeitraum im Dienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 sowie mit denselben Inhalten auch online auf der bezirklichen Website veröffentlicht.

III. Erläuterung des öffentlich ausgelegten Planentwurfs und der Varianten

Folgender **Planentwurf** lag aus:



Der ausgelegte Vorentwurf zum Bebauungsplan 10-88 sieht für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs die Nutzung als Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen vor. Zur Erschließung der Einrichtungen sollen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechend ihrem Bestand gesichert werden. Die in ost-westlicher Richtung verlaufenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende nutzbar sein. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Vorentwurf wurde durch folgende Darstellung von **möglichen Varianten** bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt:

Variante 1



Variante 2



In der ersten Variante orientieren sich die westlichen Baufenster entlang der Peter-Huchel-Straße analog zu den vorhandenen Gebäuden östlich der Peter-Huchel-Straße, um das Schulgelände im Übergang zur westlich des Plangebiets gelegenen Grünfläche freizuhalten. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für das Maß der baulichen Nutzung wird bei dieser Variante die vorhandene Bebauung mit leichten Erweiterungsmöglichkeiten zugrunde gelegt. Für die Schulgrundstücke ist das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, für die

Grundstücke der Kindertagesstätte und der Jugendfreizeiteinrichtungen jeweils eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 und für die Jugendverkehrsschule eine GRZ und GFZ von jeweils 0,05.

Die zweite Variante zielt demgegenüber auf die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung, in dem die Baufenster der westlichen Schulstandorte an der nördlichen bzw. südlichen Grenze des Bebauungsplans angeordnet sind. Aufgrund des in Variante 2 angenommenen höheren Maßes der baulichen Nutzung für die drei Schulstandorte (GRZ 0,3, GFZ 0,7) sind dessen Baufenster größer gefasst. Es wurde der Hinweis gegeben, dass auch eine Kombination beider Varianten möglich ist und dass in Abhängigkeit von Bedarf und Funktion im weiteren Verfahren geprüft wird, welche der Varianten verfolgt wird.

IV. Stellungnahme und deren Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Diese kam von einem Betreiber einer Einrichtung im Plangebiet. Die Stellungnahme beinhaltet folgende Anregungen und bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück Peter-Huchel-Straße 35:

1. Erweiterung der **Zweckbestimmung** um die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte und für weitere soziale Zwecke,
2. Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen**,
3. Festsetzung einer **höheren GRZ und GFZ**.

Die Anregungen wurden außerdem in einem Gespräch am 16.11.2016 vorgetragen.

Am 15. Februar 2017 erfolgte ein weiteres Treffen, indem der Betreiber seine vorgebrachte Stellungnahme bekräftigte und einen aktualisierten Entwurf seines Vorhabens präsentierte. Trotz einer anderen Gestaltung des Baukörpers gelten die vorgebrachten Anregungen uneingeschränkt fort.

Im Folgenden sind die Anregungen aus der Stellungnahme und Abwägungsvorschläge für die einzelnen Themen aufgeführt:

zu 1.

Erweiterung der Zweckbestimmung

Der Träger beabsichtigt, das Objekt Peter-Huchel-Straße 35 als ganzheitlichen Bildungsstandort qualitativ weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern. Dazu zählen seit 2011 die Nutzung des Bestandsgebäudes als Grundschule und **Kindertagesstätte (Kita)**. Ein Neubau für eine Kita ist außerdem geplant. Zusätzlich soll ein **Begegnungszentrum** im Rahmen der Initiative „Bildung im Quartier“ (BIQ) auf dem Grundstück eingerichtet werden. Darüber hinaus möchte der Betreiber auf künftige Veränderungen der Bevölkerung reagieren können und den Standort für die **Unterbringung von Studentinnen und Studenten oder Seniorinnen und Senioren** nutzen, wenn es zu einem Rückgang der Kinder- oder Schülerzahlen und steigendem Alter der im Umfeld wohnenden Bevölkerung kommen sollte. Für den Betreiber wäre es wünschenswert, wenn neben der Nutzung Schule und Kindertagesstätte das Entwicklungspotenzial für verschiedene soziale Zwecke, je nach künftigen Bedarf, berücksichtigt würde.

Abwägungsvorschlag:

Im ausgelegten Entwurf der Planzeichnung war nur die Zweckbestimmung Schule für das betreffende Grundstück angegeben, obwohl in der textlichen Erläuterung die

planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen, welche auch langfristig gesichert werden sollen, angeführt wurde. Die Zweckbestimmung auf der betreffenden Fläche für Gemeinbedarf wird daher auf dem Entwurf der Planzeichnung um die Zulässigkeit einer **Kindertagesstätte** redaktionell ergänzt.

Die planungsrechtliche Sicherung eines weiteren Standorts im Plangebiet für eine Kita ist aufgrund des ermittelten hohen Bedarfs an diesen Einrichtungen erforderlich. Zusätzlich ist die Vorhaltefläche für eine Kita im Kummerower Ring 40 erforderlich, um den Bedarf an Kitaplätzen im benachbarten Sozialraum 20 (Kaulsdorf-Nord II) zu decken, da derzeit in diesem Sozialraum keine dieser Einrichtungen mehr vorhanden ist. Dieser Vorsorgestandort soll die entstandene Lücke im Kita-Netz perspektivisch schließen. Außerdem prognostiziert das Konzept Soziale Infrastruktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/2030 einen steigenden Bedarf an Kindertagesstätten in den benachbarten Bezirksregionen Hellersdorf-Nord und -Ost, der in der Bezirksregion Hellersdorf-Süd mitversorgt werden könnte.

Auch die ggf. beabsichtigte Einrichtung eines **Begegnungszentrums** ist mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar, wenn sie in ihrem Umfang eine den Zweckbestimmungen untergeordnete Nutzung darstellt und keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung hat. Der Träger plant ein Begegnungszentrum mit einem Umfang von ca. 150 m². Sie ist daher der Schul- und Kitanutzung untergeordnet. Das vom Träger vorgelegte Nutzungskonzept beinhaltet auch Beratungsangebote, die im so genannten Begegnungszentrum angeboten werden sollen. Daher wurde ebenfalls die Zulässigkeit von **Beratungseinrichtungen** geprüft. Auch eine diesbezügliche Nutzung ist mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar, wenn sie die oben genannten Voraussetzungen erfüllt. Im weiteren Verfahren ist eine Unterordnung dieser ergänzenden Nutzungen zu sichern. Dies ist über eine entsprechende textliche Festsetzung in das weitere Verfahren einzustellen.

Die vom Träger vorgelegte Projektskizze des geplanten **ganzheitlichen Bildungsstandorts** und des Begegnungszentrums steht in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Ziel, im „Gelben Viertel“ einen integrierten Bildungsstandort zu schaffen. Außerdem werden der demografische Wandel und die sozialen Gegebenheiten im Quartier berücksichtigt.

Die geplanten Nutzungen unterstützen das Ziel des Bebauungsplanes 10-88, bestehende und künftige Bedarfe bzgl. der Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen zu decken und einen langfristigen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes zu leisten.

Im weiteren Verfahren sind die voraussichtlichen Einzugsbereiche der geplanten Einrichtungen zu berücksichtigen und die Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung zu beachten, um negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen.

Die **Unterbringung von Studentinnen und Studenten oder Seniorinnen und Senioren** ist aus planungsrechtlicher Sicht keine Zweckbestimmung für eine Gemeinbedarfsfläche, sondern eine Wohnnutzung. Eine (wie auch immer geartete) Wohnnutzung steht dem Planungsziel, das Infrastrukturband langfristig als Standort von Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen planungsrechtlich zu sichern, entgegen. Eine Sicherung des Infrastrukturbandes als Standort von sozialen Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund des Bedarfs an diesen Einrichtungen, der Sicherung der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung Hellersdorf, der wohnortnahen Versorgung und der räumlichen Nähe der einzelnen Einrichtungen zueinander, erforderlich. Außerhalb des Plangebiets stehen ausreichend Flächen für die Unterbringung von Studentinnen und Studenten und Seniorinnen und Senioren zur Verfügung. Dieser Anregung wird aus dem genannten Grund nicht gefolgt.

Diesem Belang wird teilweise gefolgt.

zu 2.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Zugänge zur Kita und zur Schule sind getrennt voneinander angelegt, um der Aufsichtspflicht für die einzelnen Einrichtungen gerecht zu werden. Dementsprechend sind die Spielfläche bzw. der Pausenhof dem jeweiligen Zugang zugeordnet. Der Betreiber führt an: „Um diese funktionelle Trennung auch bei der Errichtung des Kita-Neubaus zu erhalten, wäre es städtebaulich sinnvoll, diesen Neubau im nordwestlichen Teil des Grundstücks zu platzieren und über den westlichen Zugang zum Objekt zu erschließen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass die mit öffentlichen Mitteln geförderte Kita-Spielplatzfläche entsprechend den Förderbestimmungen zu erhalten ist. [...] In diesem Sinne ist die Ausweisung der **Baugrenzen gemäß Variante 1** des B-Planentwurfs als Minimalziel [...] festzuhalten. Im Zusammenhang mit der nötigen Erschließung des Kita-Neubaus (Feuerwehrezufahrt) regen wir an, die **westliche Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksteil bis auf die westliche Gebäudekante des Bestandsgebäudes** zu verschieben.“

Abwägungsvorschlag:

Gemäß den Ausführungen zu den **überbaubaren Grundstücksflächen** eignet sich die **Variante 1** besser für die Bebaubarkeit des Grundstücks. Der private Belang ist mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Auch die **Verschiebung der westlichen Baugrenze um rund 6 m** ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar und klar abgrenzbar, da sie sich an einem Bestandsgebäude orientiert. Aus Gründen der Einheitlichkeit wird auch die westliche Baugrenze des nördlich gelegenen Grundstücks (Vorhaltefläche Schule) an die Gebäudekante des Bestandsgebäudes verschoben. Die Intention der Anordnung der Baufenster aus Variante 1, den Übergang zu dem westlich des Plangebiets gelegenen öffentlichen Spielplatz, der in den zusammenhängenden Grünzug des Hellersdorfer Hauptgrabens übergeht, von Bebauung freizuhalten, wird gewahrt. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP). Der städtebauliche Grundgedanke kann damit auch unter Berücksichtigung des privaten Belanges umgesetzt werden. Zur Sicherung des unbebauten Übergangs zur angrenzenden Freifläche ist jedoch geplant, Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.

Diesem Belang wird gefolgt.

zu 3.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß der Aussage des Trägers ist zum gegenwärtigen Stand davon auszugehen, dass nach der Teilungsvermessung die Fläche des Grundstücks Peter-Huchel-Straße 35 eine Größe von ca. 9.800 m² haben wird. Gemäß der Berechnung des Trägers ergeben sich unter Berücksichtigung des jetzigen Bestandsgebäudes derzeit eine Bruttogrundfläche von ca. 1.256 m² und eine Bruttogeschosfläche von ca. 4.454 m². Bei einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wie in **Variante 1** dargestellt mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,6 verblieben nach Abzug des Bestandgebäudes nicht ausreichend Flächen, um die eingereichten Vorentwürfe des Neubaus einer Kindertagesstätte für 140 Kinder zu realisieren. **Eine Bebauung in der geplanten Größenordnung wäre nicht möglich.**

Weiter wird angeführt: „Nach der Beschreibung des Umfeldes des Plangebiets befinden sich im Norden und Süden vom Plangebiet 5- bis 6-geschossige sanierte Wohngebäude, so dass die Erhöhung der Geschossflächenzahl für das Plangebiet zu keinen planerischen Spannungen führen würde. Weiterhin wäre eine zukünftige Weiterentwicklung des

Standortes zu einem Bildungscampus und ggf. auch für die Unterbringung von Studentinnen und Studenten oder Seniorinnen und Senioren unter Einbeziehung zusätzlicher baulicher Anlagen (wie z.B. auch Hort oder Multifunktions-/Sporträumen und Wohnräumen) ausgeschlossen. Aus diesen Gründen wird empfohlen, in Anlehnung an das **Maß der baulichen Nutzung** der Variante 2 diese **geringfügig zu erhöhen auf: GRZ 0,35 und GFZ 0,75.**

Die vorstehenden Anregungen stehen nach dem Verständnis des Fachbereiches Stadtplanung absolut im Einklang mit den in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf aufgeführten Konzepten des Bezirks. Dort wird etwa zur planerischen Ausgangssituation auf Seite 6 der Begründung dargestellt, dass die Ziele des Bebauungsplans das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und Nutzungsmischung durch die Nähe sozialer Infrastruktureinrichtungen zu den Wohnstätten gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B, wodurch Verkehr vermieden werden kann, beinhaltet. Auch die Festsetzungen (gemeint sind „Darstellungen“) des Flächennutzungsplans gemäß den Ausführungen in der Begründung aus Seite 7 stehen der Planung des Trägers nicht entgegen. Denn auch dort ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünflächenanteil dargestellt. Die vom Träger geplanten Maßnahmen stellen sich als gemeinbedarfsbezogen dar. Ausreichend Grünflächen sind außerhalb des Plangebiets in jedem Falle noch vorhanden, so dass auch eine Erhöhung der Geschoss- und Grundflächenzahl hier keine Spannung erwarten lässt.

Abwägungsvorschlag:

Eingangs soll die Wahl des Maßes der baulichen Nutzung für das Grundstück Peter-Huchel-Straße 35 erläutert werden. Das betreffende Grundstück weist eine besondere Grundstückssituation und eine Nutzungsmischung auf. Im Gegensatz zu der geschlossenen Bebauung der angrenzenden Wohnnutzung sind die Grundstücke im Infrastrukturband durch eine aufgelockerte Bebauung, eine geringe Dichte und viele Freiflächen geprägt. Diese städtebauliche Prägung soll erhalten bleiben und begründet u.a. die geplante GRZ und GFZ. Außerdem ist die Kombination mit der Schulnutzung hierbei entscheidend für die Wahl von GRZ und GFZ. Daher wird beabsichtigt, das Grundstück weiterhin mit den beabsichtigten Maßen für Schulgrundstücke festzusetzen. Auch auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet sollen gemäß den einzelnen Zweckbestimmungen einheitliche Nutzungsmaße festgesetzt werden.

Um die **Funktionen im Plangebiet zu sichern und Entwicklungspotenziale zu bieten**, sollen im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Struktur und der vorgetragenen privaten Belange bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die höheren Maße aus Variante 2 für alle Grundstücke übernommen werden. Das bedeutet für das **Grundstück Peter-Huchel-Straße 35** eine **GRZ von 0,3** und eine **GFZ von 0,7**.

Die **vorgelegten Entwürfe zur Bebauung** des Grundstücks Peter-Huchel-Straße 35 sind **mit dem vorgeschlagenen Maß realisierbar**. Der Träger wird daher nicht in seiner geplanten Bautätigkeit eingeschränkt. Zu berücksichtigen ist, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf allen Grundstücken zulässig ist. Die geplante Festsetzung der GRZ gewährleistet darüber hinaus die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan Berlin als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, bei der über 60 % der Gesamtfläche unversiegelt bleiben soll.

Den weiteren Ausführungen zu einer darüber hinausgehenden Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht gefolgt werden.

Eine höhere Bebauung würde zwar aufgrund der benachbarten 5- bis 6-geschossigen Wohnbebauung zu keinen planerischen Spannungen führen, allerdings soll sich das Plangebiet als Infrastrukturband von der umgebenden Wohnbebauung im Übergang zur gliedernden Freifläche im Westen auch langfristig abheben und der Charakter des die Großsiedlung gliederndes Infrastrukturband gewahrt werden.

Außerhalb des Plangebiets sind im Westen Freiflächen erhalten. Gemäß den Darstellungen im FNP soll auch innerhalb des Plangebiets und auf allen Grundstücken, ungeachtet der Eigentumsverhältnisse, ein hoher Grünanteil gesichert werden. Die **zuständige Senatsverwaltung** hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 06.07.2016 außerdem darauf hingewiesen, dass die westliche Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die in die im FNP dargestellte aufgeweitete Grünfläche hineinragt, im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur auch auf dem im FNP als Grünfläche dargestellten Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule entwickelt werden kann, sofern mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die mit dem FNP beabsichtigten Planungsziele und **insbesondere ein hoher Grünanteil gesichert werden**. Dies wird mit der geplanten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet.

Mit der Wahl des Maßes der baulichen Nutzung soll darüber hinaus der Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung getragen werden, da entsprechend dem Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz des Landschaftsprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm 2016, Bodenversiegelungen vermieden werden sollen.

Diesem Belang wird insoweit gefolgt, dass das vorgelegte Konzept mit den geplanten Festsetzungen bezüglich GRZ und GFZ realisiert werden kann.

V. Benachrichtigung der bezirklichen Fachämter

Die bezirklichen Fachämter (SchulSport, Jug, FM OM, UmNat, WeiKult, SGA, Soz, WiFö) wurden per Email am 31.10.2016 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und mit dem Link zur Online-Veröffentlichung informiert. Es gingen keine Anmerkungen ein.

VI. Ergebnis

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt keine Änderung der Planungsziele. Die Planung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt.

ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich !
 Stand vom 10.10.2016

Bebauungsplan 10-88

für die Grundstücke Erich- Kästner- Straße 62, 64,100, Peter- Huchel- Straße 33, 35, 39/43, 55 und die Flurstücke 234 und 237

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ,
 Ortsteil Hellersdorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf z.B. **JUGENDFREIZEITHEIM**

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990.

