

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 15.11.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des **Bebauungsplanes 10-107** „Am Cecilienplatz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.11.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0487/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun
Stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0487/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des **Bebauungsplanes 10-107** „Am Cecilienplatz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-107 für den o.g. räumlichen Bereich 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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

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

Anlagen

Anlage
zur Beschlussvorlage
Nr. 0487/V

**Bebauungsplan 10-107
„Am Cecilienplatz“**

**für die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf**

Planungsstand: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| I. PLANUNGSGEGENSTAND | 3 |
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit..... | 3 |
| 2. Plangebiet | 4 |
| 2.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 2.2 Bestandssituation | 5 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 2.4 Technische Infrastruktur..... | 5 |
| 2.5 Verkehrliche Erschließung..... | 5 |
| 2.6 Denkmalschutz..... | 5 |
| 3. Planerische Ausgangssituation | 5 |
| II. PLANUNGSINHALT | 10 |
| 1. Entwicklung der Planungsüberlegung | 10 |
| 2. Planungsziele..... | 11 |
| 3. Auswirkungen..... | 12 |
| III. VERFAHREN | 12 |
| Mitteilung der Planungsabsicht..... | 12 |

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der vorliegende Vorbescheidsantrag zu den Grundstücken Cecilienplatz 10, 11 und 12 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf (siehe Kartenausschnitt auf Seite 4) zur Umsetzung eines mehrgeschossigen Wohnungsbauvorhabens (ca. 225 WE) mit integrierter gewerblicher Nutzung sowie einer Nahversorgungseinrichtung macht deutlich, dass entsprechend den Zielen der Raumordnung die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der hier betroffenen Grundstücke unter Berücksichtigung des Vermarktungsinteresses erforderlich ist.

Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und das Vorhaben ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die maßgebliche Umgebung ist geprägt durch 11- bis 12-geschossige Wohnbebauung (Zeilenbebauung und Punkthochhäuser) in der für die Großsiedlung typischen Plattenbauweise mit gewerblichen Funktionsunterlagerungen in den deutlich tieferen Sockelgeschossen. Des Weiteren sind die unmittelbar an der U-Bahn Trasse liegenden ein- bis dreigeschossigen Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, zu denen auch die Vorhabengrundstücke zählen, prägend. Gemeinsam bilden diese Bestandsgebäude die bauliche Fassung der Freifläche des Cecilienplatzes. Unmittelbar auf den nördlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstücken wird der auf dem Vorhabengrundstück bestehende ein- bzw. zweigeschossige REWE-Markt von zwei- bis dreigeschossigen Dienstleistungsgebäuden flankiert, in denen sich gewerbliche Einrichtungen befinden.

Die betroffenen Grundstücke sind mit ihren baulichen Anlagen Teil des Versorgungsbereiches im Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord, welches dem umliegenden Wohngebiet zur Nahversorgung dient. In Kombination mit der nördlich und südlich angrenzenden Nachbarbebauung und der daraus resultierenden Architektur um den U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord stellen die betroffenen Grundstücke in ihrer exponierten Lage am Cecilienplatz eine Besonderheit innerhalb der für die Großsiedlung Hellersdorf typischen städtebaulich prägenden Struktur der Blockrandbebauung auch in der Funktion als Ortsteilzentrum dar.

In Anbetracht des vorliegenden Vorbescheidsantrages mit den geplanten Nutzungen sollen unter Berücksichtigung des Vermarktungsinteresses bodenrechtliche Spannungen vermieden werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Sinne der geplanten Wohnnutzung im Bereich des Cecilienplatzes unter Berücksichtigung der Ausweisungen des FNP, der Stadtentwicklungspläne (StEP Wohnen und StEP Zentren) und der Sicherung des erforderlichen Folgebedarfs an Frei- und Spielflächen für Kita und Schule ist die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Aufgrund des derzeit sehr angespannten Wohnungsmarktes soll der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in besonderem Maße auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen und folgt somit dem öffentlichen Belang der Schaffung neuen Wohnraums.

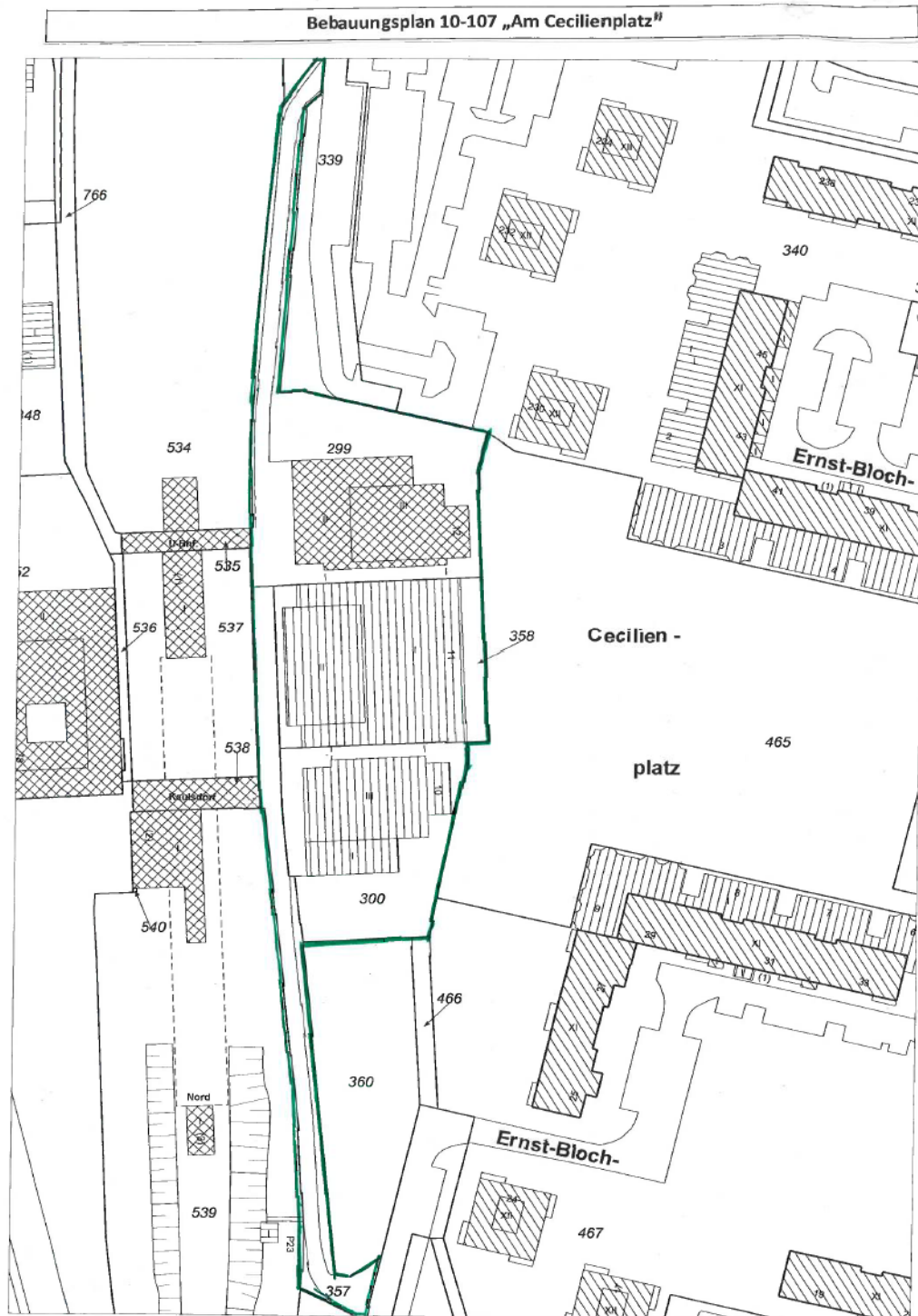
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch die planungsrechtliche Zulässigkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unter Beachtung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches auch die Attraktivität und die Zentralität des Cecilienplatzes gestärkt werden.

Mit der Planung soll ein städtebauliches Leitbild geschaffen werden, dass durch die Grundfläche, die Baudichte, die Bauhöhe und die Geschossigkeit, die Kubatur etc. eine harmonische Ergänzung sowie einen der Umgebung entsprechenden architektonischen Abschluss des Gebäudeensembles am Cecilienplatz in Richtung U-Bahntrasse bildet.

2. Plangebiet

Der ca. 0,9 ha große Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans 10-107 umfasst die Grundstücke Cecilienplatz 10, 11 und 12 (Flurstücke 299, 300, 357 und 358) am Cecilienplatz.

2.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



O:\Yadekarten\Quelle_Geoportal_Berlin\Digitale_Orthophotos\Luftbilder_25833.YKA

Lageplan zur Geltungsbereichsgrenze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die betroffenen Bauflächen eine wohngebietsverträgliche Nutzungsausweisung vorgenommen werden, die eine gebietsverträgliche Ergänzung des Quartiers unter Berücksichtigung der Darstellung des FNP ermöglicht. Dabei sind Grünvernetzungen zu sichern und städtebauliche Strukturen und Nutzungsmaße zu bestimmen, die dem zu entwickelnden Leitbild gerecht werden. Dies soll langfristig zu einer Stabilisierung des Ortsteilzentrums Kaulsdorf-Nord beitragen.

2.2 Bestandssituation

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauungen je Grundstück. Im Bereich des Grundstücks Cecilienplatz 11 befindet sich ein Solitär, der entsprechend der ursprünglichen Konzeption zur Großsiedlung ausschließlich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen diente und nicht als Wohnstandort vorgesehen war. Dort befindet sich eine Nahversorgungseinrichtung (REWE-Markt).

Mit Bezug auf die maßgebliche Umgebung handelt es sich um eine heterogene städtebauliche Struktur, geprägt von der Wohnnutzung. In Bezug auf § 34 BauGB ist diesbezüglich die Wohnnutzung auf den betroffenen Grundstücken zulässig.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum.

2.4 Technische Infrastruktur

Für die derzeitige Nutzung ist das Plangebiet durch technische Infrastruktur und durch Medien ausreichend erschlossen.

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die betroffenen Grundstücke werden von den Zufahrten über die Cecilienstraße im Norden und über die Ernst-Bloch-Straße im Süden erschlossen. Im Zusammenhang mit der Erschließung der vorhandenen Tiefgarage bestehen dennoch erhebliche Schwierigkeiten für den Autoverkehr.

2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes bestehen keine Baudenkmale oder Bodendenkmale. Generell sind im Vollzug des Bebauungsplanes die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen eine erhöhte Bedeutung zu.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter

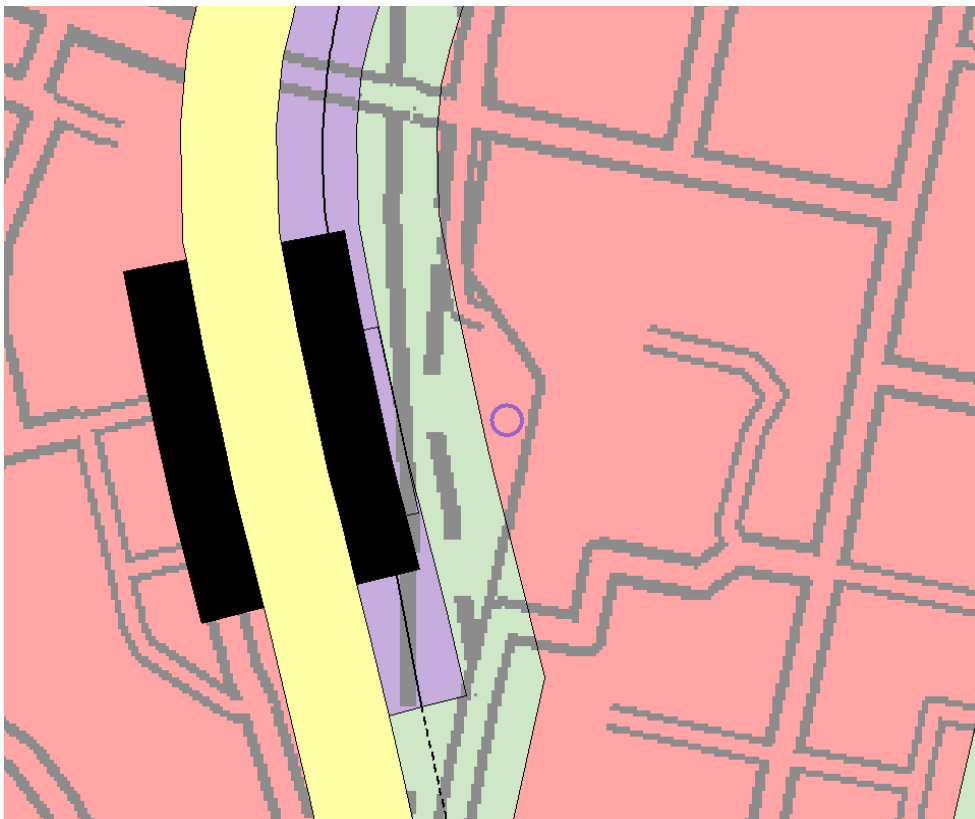
Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Das LEP B-B ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten, GVBl. S. 182. Für den 2. Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat die Beteiligung bis Mai 2018 stattgefunden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht. Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit dem Grundsatz aus dem § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin ist wirksam in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin ist der Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplans als Wohnbaufläche, W1 mit einer GFZ über 1,5 dargestellt. Westlich des Plangebietes wird ein übergeordneter Grünzug entlang der Bahnflächen zum U-Bahnhof Kaulsdorf-Nord dargestellt.



Karte: FNP Berlin (Ausschnitt), Lage des Plangebiets

Ergänzend findet sich im FNP Berlin für das Ortsteilzentrum Kaulsdorf-Nord die symbolische Darstellung einer Einzelhandelskonzentration.

Da mit der angestrebten Planung die Entwicklung der betroffenen Grundstücke als Wohngebiete (WA) und die Zulässigkeit von Dienst- und Einzelhandelseinrichtungen zur Stärkung des Ortsteilzentrums Kaulsdorf-Nord ermöglicht werden, ist die Entwicklungsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem FNP Berlin gegeben.

Stadtentwicklungspläne (StEP)

Das Land Berlin stellt Stadtentwicklungsplanungen für Planungsziele von gesamtstädtischer Bedeutung zu den Belangen Industrie und Gewerbe, Zentren, Wohnen, Klima, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung auf.

StEP Wohnen

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan "StEP Wohnen 2025" ist nach seiner gesetzlichen Vorgabe ein gesamtstädtischer, raumbezogener Plan und hat nach seiner Fortschreibung (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030) zum Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen. In diesem Sinn macht er nicht nur Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage und zu den vorhandenen Neubaupotenzialen insgesamt, sondern insbesondere zu ihrer stadträumlichen Verteilung. Das betrifft sowohl die großen Flächen als auch die zahlreichen Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand.

Wesentliches Leitbild des StEP Wohnen ist die Stärkung und Weiterentwicklung des Landes Berlin als Wohn-, Leben- und Arbeitsort in seiner einzigartigen Vielfalt für alle Bewohner und Bewohnerinnen sowie Nutzergruppen. Der Leitlinie der Schaffung von Wohnungsneubau wird mit dem angestrebten Bebauungsplan entsprochen.

StEP Zentren 3

Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren) ist es, die historisch gewachsene polyzentrale Struktur Berlins weiterzuentwickeln und neue (großflächige) Einzelhandelsvorhaben zentrenverträglich in das Stadtgebiet zu integrieren.

Die vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Ziele sind die

- Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren,
- Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie
- stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Die Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des Ortsteilzentrums Kaulsdorf-Nord und sind nach dem Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf Bestandteil des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd.

Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (BA-Beschluss Nr. 0586/IV vom 19.11.2013)/Einzelhandelsversorgungsbereich/Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd

Angebotsstruktur

grundversorgungsorientierte
Angebotsstruktur

Sortimentsschwerpunkte

in den Warengruppen Nahrungs- und
Genussmittel, Glas, Porzellan, Keramik /
Haushaltswaren und Bekleidung

Sortimentsstruktur

Einkaufszentren mit Ankerbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche)

Spree-Center mit 6.250 m²
Verkaufsfläche, Ankerbetriebe:
Woolworth, Strauss Innovation
Cecilienpassage mit 1.380 m²
Verkaufsfläche, Ankerbetrieb: Rewe

Magnetbetriebe Wochenmärkte

./.
private Wochenmärkte Kaulsdorf-Nord (1x
wöchentlich) und Cecilienplatz (2x
wöchentlich)

Dienstleister im EG
Funktionsrelevante Einrichtungen

Bücherei
Post

Verkehrliche Einordnung

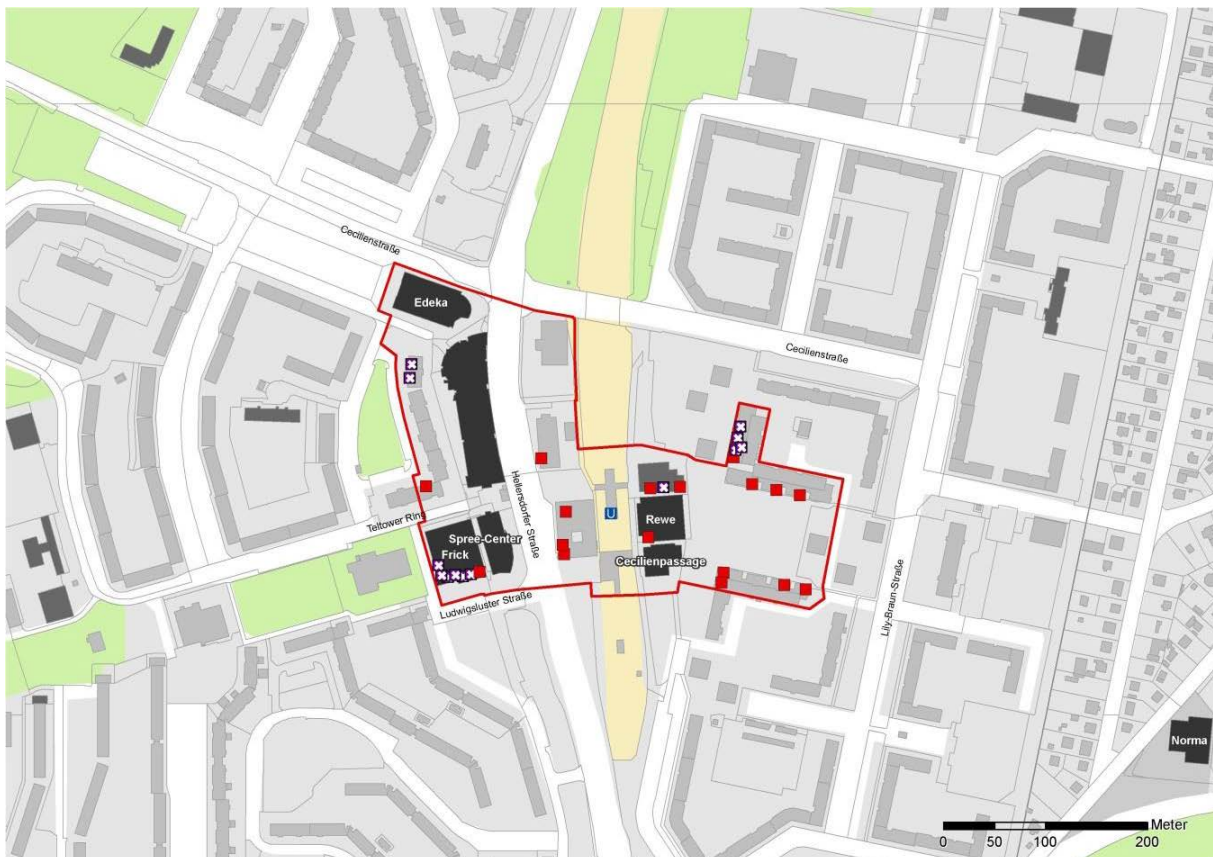
Motorisierter Verkehr
Parkmöglichkeiten
ÖPNV

Schwerpunkte: Gastronomie, Büro, Ärzte

Hauptverkehrsstraße Hellersdorfer Straße
Parkhaus und Sammelparkplätze
Anschluss an U-Bahn- und Buslinien

Fazit / Handlungsempfehlungen

- Das Ortsteilzentrum Hellersdorf Süd wird seiner Versorgungsaufgabe weitgehend gerecht. Es ist quantitativ leicht überdurchschnittlich aufgestellt.
- Sortimentsspezifische Schwerpunkte liegen in den Bereichen der nahversorgungsrelevanten und der zentrenrelevanten Sortimente.
- Durch die Hellersdorfer Straße wird das Zentrum zweigeteilt, was sich insgesamt zu Lasten der Aufenthaltsqualität und auch der Synergieeffekte im Zentrum auswirkt.



Planausschnitt: Einzelhandel-Versorgungsbereich/Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd

Mit dem Bebauungsplan soll den Vorgaben des Zentrenkonzepts zur Ansiedlung von Dienstleistungen und Einzelhandelseinrichtungen zur Stärkung und Stabilisierung des

Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd im Bereich des Planungsgebietes durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Der Standort des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Cecilienplatz“

- ist nicht Bestandteil einer Vorrangfläche für das produzierende Gewerbe (Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches) gemäß StEP Industrie und Gewerbe,
- ist nicht Bestandteil eines Neubaubereiches für den Wohnungsbau gemäß StEP Wohnen 2025,
- ist für Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog im StEP Verkehr nicht relevant,
- ist im StEP Klima und nach dem Umweltkataster als Standort mit mittlerer Belastung ausgewiesen (im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Leitbilds zum Planungsgebiet soll dies Beachtung finden),
- ist ebenfalls nicht von Belang für Ver- und Entsorgungsanlagen von gesamtstädtischer Bedeutung.

Die in diesen Stadtentwicklungsplänen formulierten Planungsziele mit gesamtstädtischer Bedeutung sind somit durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht betroffen. Die allgemeinen Planungsziele der Stadtentwicklungsplanungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB insbesondere die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Die Landschaftsplanung erfolgt in Berlin mit dem Landschaftsprogramm. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 17.06.2016 besteht aus den thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung,
- Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der Karte Naturhaushalt und Umweltschutz der Kategorie Siedlungsgebiet mit folgenden Anforderungen an die Nutzung zugeordnet:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen und
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Die betroffenen Grundstücke sind im Übrigen aus der Flächenkategorie „Sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ ausdrücklich ausgegliedert. Das Schutzgut Boden wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als besonders leistungsfähig eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Karte Biotop- und Artenschutz der Kategorie Obstbaumsiedlungsbereich mit folgenden Entwicklungszielen zugeordnet:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
- Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauergärten oder großkronige gebietstypische Bäume),
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem),
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Auch im Programmplan „Landschaftsbild“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Kategorie Obstbaumsiedlungsbereich mit den entsprechenden Entwicklungszielen zugeordnet.

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ ist das Planungsgebiet der Kategorie „Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung“ zugeordnet.

Zur Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen mit den Zielen und Maßnahmenvorschlägen des Landschaftsprogramms weitestgehend im Einklang.

Mit der geplanten Wohnnutzung sowie der Zulässigkeit von Dienstleistungen und Einzelhandelseinrichtungen, zur Stärkung und Stabilisierung des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der Architektur und der städtebaulichen Prägung des Gebiets um den Cecilienplatz (Grundfläche, Höhe der Gebäude/Geschosszahl, Kubatur, Funktionsunterlagerung in den ersten und zweiten Geschossen) sowie der Frischluftschneise (vom Cecilienplatz zum übergeordneten Grünzug im Westen bis zum Bahnhofsbereich) werden wesentliche Kriterien für eine Umsetzung der meisten Maßnahmenvorschläge erfüllt.

II. PLANUNGSINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Städtebaulich-/hochbauliches Konzept

Mit Bezug auf die Vorgaben der übergeordneten Planungen soll zum vorliegenden Planungsgebiet ein städtebauliches Leitbild bzw. Konzept entwickelt werden. In diesem

Zusammenhang und daraus ableitend soll die Entwicklung des Planungsgebietes durch das Bebauungsplanverfahren untersetzt und vollzogen werden.

Rückgrat der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes ist der Cecilienplatz und die angrenzende Platzrandbebauung. Da die maßgebliche Umgebung durch 11- bis 12-geschossige Wohnbebauung (Zeilenbebauung und Punkthochhäuser) mit der für die Großsiedlung typischen Bauten mit gewerblichen Funktionsunterlagerungen in den tieferen Sockelgeschossen geprägt wird, ist entsprechend Rücksicht auch auf die maßgebliche Umgebung zu nehmen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd. Durch die Planung soll die Attraktivität des Ortsteilzentrums mit weiteren Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden. Das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd besteht aus zwei Teilen aufgrund der großen Magistrale Hellersdorfer Straße. Durch die Zulässigkeit von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen soll die Stabilisierung des Ortsteilzentrums unterstützt werden. Dabei soll auch ein Synergieeffekt zwischen den beiden Teilen des Ortsteilzentrums erzeugt werden.

Innerhalb des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd sind von Osten nach Westen, ausgehend vom Cecilienplatz, so Durchblicke und vorhandene Wegeverbindungen durch das Planungsgebiet zu dem übergeordneten Grünzug bis zum U-Bahn-Bereich zu erhalten.

In Anbetracht der derzeitigen Bestandssituation des Plangebietes und seines Erscheinungsbildes sollen die geplanten Neubauten im Zusammenwirken mit den geplanten öffentlich zugänglichen Grün- und Wegeverbindungen einen Beitrag zu der Neugestaltung und damit zur Aufwertung des Cecilienplatzes und des Ortsteilzentrums leisten.

Im Sinne einer gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind in dem zu erstellenden Leitbild und Bebauungsplan entsprechende Lösungsansätze zu entwickeln und ggf. Tiefgaragen vorzusehen. Oberirdische Stellplatzflächen sollen außerdem weitestgehend minimiert werden, so dass weite Teile der Grundstücksflächen im Sinne der Grünvernetzung in Übereinstimmung mit dem LaPro und dem StEP Klima begrünt werden können.

2. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen auf den betroffenen Grundstücksflächen in erster Linie Nachverdichtungspotenziale für neue Wohnungen geschaffen werden. Es soll damit ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfes in Berlin als wachsende Stadt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden. In dem Zusammenhang soll die Attraktivität des Cecilienplatzes durch eine qualitative Platzgestaltung gesteigert werden. Zur Stärkung des Ortsteilzentrums soll des Weiteren das Potenzial an Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen ausgeschöpft werden.

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechende folgende Planungsansätze angestrebt:

- Städtebauliche und architektonische Gestaltung des Cecilienplatzes (Platzgestaltung),
- grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgungseinrichtungen)
- Festsetzung der zulässigen Geschosshöhe mit Bezug auf die umliegende Umgebung, Sicherung der Flächen zur Unterbringung der benötigten Stellplätze für Tiefgaragen,
- Schaffung von Wegeverbindungen und Anschluss an den übergeordneten Grünzug im Bereich der Bahnflächen,
- Wahrung der Schneise durch das Planungsgebiet für die Frischluftzirkulation.

Wesentlicher Planinhalt

Auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Städtebaulichen Leitbilds soll ein Gebiet entstehen, in dem Wohnnutzung, Dienstleistungen, Einzelhandelsnutzungen und Gewerbe möglich sind. Dabei sollen Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Die Zulässigkeit der hier angestrebten Nutzungen soll in dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO soll die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Bauformsternen erfolgen, welche jedoch hinsichtlich ihrer Größe und Ausrichtung nah an der umliegenden Umgebung orientiert sein sollen. Mit der Planung soll des Weiteren ein Synergieeffekt zwischen den beiden Teilen des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd erzeugt werden.

Maß der Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche für Wohngebäude sollen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mittels Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Geschossflächen festgesetzt werden.

Aufgrund der erforderlichen Erschließungsflächen sowie der geplanten Zulässigkeit von Tiefgaragen soll eine Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen werden.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes (Zu- und Ausfahrt) ist langfristig über die Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Cecilienstraße im Norden und der Ernst-Bloch-Straße im Süden zu gewährleisten.

In dem zu erstellenden städtebaulichen Leitbild sollen auch Wegeverbindungen für eine durchgehende Ost-West-Durchquerung des Planungsgebietes für die Öffentlichkeit vom Cecilienplatz bis zum U-Bahnbereich ermöglicht werden.

3. Auswirkungen

Durch die Planung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Neuordnung des Planbereiches sind positive Effekte für die Weiterentwicklung des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird entsprechend dem StEP Wohnen in gewissem Maße den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und der Leitlinie der Schaffung von Wohnungsneubau entsprochen.

Zu den betroffenen Grundstücken wird im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnungsneubau geprüft, ob das Modell der kooperativen Baulandentwicklung hier anwendbar ist.

III. VERFAHREN

Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), II C, und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden am 23. Oktober 2018 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert.

Zu der Beteiligung nach § 5 AGBauGB liegen derzeit noch keine Stellungnahmen vor.