

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.03.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 (ehemalige Ringkolonnaden Südost) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314 (Kolonnadenplatz) und seiner östlichen Verlängerung zur Max-Herrmann-Straße, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.02.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0509/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0509/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-104 (ehemalige Ringkolonnaden Südost) gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314 (Kolonnadenplatz) und seiner östlichen Verlängerung zur Max-Herrmann-Straße, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-104 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. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan 10-104
„Ehemalige Ringkolonnaden Südost“

für das Gebiet zwischen einer Teilfläche des Flurstückes 314
(Kolonnadenplatz) und seiner östlichen Verlängerung zur Max-Herrmann-
Straße, der Max-Herrmann-Straße und dem Flurstück 314 im Bezirk Marzahn-
Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	3
2.2 Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Technische Infrastruktur	4
2.4 Denkmalschutz	5
2.5 Geltendes Planungsrecht	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.2 Flächennutzungsplan Berlin	6
3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm	6
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	7
3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen / Vereinbarungen	8
3.6 Bezirksliche Planungen	8
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	10
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	11
1. ZIELE DER PLANUNG	11
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Sonstige Festsetzungen	13
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	14
2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	14
IV. VERFAHREN	14
1. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB	14
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT	15

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan 10-104 soll die Grundlagen zur Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen städtebaulich prägenden Baufläche innerhalb der Großsiedlung von Marzahn schaffen.

Nach Jahren des Leerstands aufgrund des Einwohnerrückgangs in der Großsiedlung erfordern die aktuelle demografische Situation und der stetige Bevölkerungszuwachs im Bezirk wie berlinweit die Erschließung neuer Wohnbaupotenziale und deren zügige Realisierung. Neue individuelle Wohnformen sollen die soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung verbessern.

Das Plangebiet wurde nach dem Rückbau des Einzelhandelsstandorts Ringkolonnaden („Südflügel“) im Jahre 2008/2009 sowie dem Teilrückbau der angrenzenden Wohnbebauung als öffentliche Grün- und Freifläche hergestellt und ist derzeit eine an den Bürgerpark grenzende nicht bebaute Fläche.

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft degewo plant nunmehr im Bereich der ehemaligen Ringkolonnaden zwei Neubauprojekte, die im Rahmen eines Werkstattverfahrens zur Diskussion gestellt wurden mit dem Ziel, aus der Überprüfung von Varianten heraus einvernehmliche Lösungen für eine komplexe städtebauliche Lösung in diesem Bereich von Marzahn zu finden.

Für den nordöstlichen Teil, den ehemaligen „Nordflügel“ der Ringkolonnaden, soll im Ergebnis des Werkstattverfahrens nach Abriss der noch bestehenden Baukörper unter Wiederaufgreifen der früheren städtebaulichen Figur die zügige Neubebauung nach § 34 BauGB erreicht werden.

Für den südöstlichen Teil des städtebaulichen Konzeptes, den ehemaligen „Südflügel“, soll die planungsrechtliche Sicherung über ein Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Gebiet ergibt sich zum einen aus der dringend erforderlichen Sicherung von Wohnbauflächen wie auch aus der Erhaltung der besonderen und erhaltenswerten städtebaulichen Struktur im Bereich der ehemaligen Ringkolonnaden.

Dabei soll insbesondere auf die vorhandene Freiraumqualität mit dem zentral gelegenen Lindenbrunnen, vorhandene und zu ergänzende notwendige Wegeverbindungen und die Verknüpfung mit dem Bürgerpark Bezug genommen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Schutzbereich des Ortsteilzentrums Plaza Marzahn sind geeignete Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des Südflügels der ehemaligen Ringkolonnaden, welcher 2008 abgerissen wurde. Es umfasst eine Fläche von 1,29 ha. Es ist begrenzt durch den Kolonnadenplatz mit dem Lindenbrunnen, die Ost-West-Fußgängerverbindung zwischen Plaza Marzahn und Straßenbahntrasse, die Max-Herrmann-Straße und die Straßenbahntrasse im Osten, den Bürgerpark im Süden sowie den öffentlichen Fußweg zwischen Bürgerpark und Kolonnadenplatz im Westen.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich der Grundschulstandort der Friesen-Grundschule, welcher im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost in den Jahren 2009-2014 saniert wurde. Die Maßnahmen umfassten die Erweiterung des Schulgebäudes durch einen viergeschossigen Anbau und die Anbindung von zwei eingeschossigen Pavillons auf dem bestehenden Schulgrundstück.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die nördlich angrenzende Platzanlage der früheren Ringkolonnaden. Diese markiert den Kreuzungspunkt zweier Fußgängerachsen, die die benachbarten Wohnquartiere mit dem Bürgerpark und den Versorgungseinrichtungen des Ortsteilzentrums Mehrower Allee verbinden. Wegen ihrer prägnanten städtebaulichen Figur und der angelagerten Versorgungseinrichtungen waren die Ringkolonnaden das Identifikationsobjekt des gesamten Quartiers.

Im Umfeld der Ringkolonnaden haben in den letzten Jahren umfassende Umbaumaßnahmen stattgefunden. Aufgrund eines nach der Jahrtausendwende anhaltenden Wohnungsleerstands wurde die platzbegrenzende Wohnbebauung zunächst drastisch rückgebaut. Das 11-geschossige Wohngebäude Ludwig-Renn-Straße südwestlich des Platzes wurde komplett abgerissen. Derzeit befindet sich ein neues Wohnungsbauprojekt entlang der Ludwig-Renn-Straße in Realisierung, welches mit einer etwa sechsgeschossigen Bebauung den zukünftigen Duktus der Ringkolonnaden aufnehmen soll.

Für den achtgeschossigen Gebäudekomplex Mehrower Allee 38-48, nordöstlich des Platzes, erfolgte ein Teilrückbau in Form von Geschossreduzierung auf drei bis fünf Geschosse. Die Raumkante wurde damit auf einen für Fußgänger/innen angenehmen Maßstab zurückgeführt.

Südlich des Plangebietes schließt sich der Bürgerpark als offener landschaftlicher Wohngebietspark an.

Das Plangebiet ist mit der Anbindung an die S-Bahnlinie S7 (Bahnhof Mehrower Allee), die Tramlinien 16, M6 und M8 sowie verschiedene Buslinien hervorragend an den ÖPNV angebunden.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der zukünftigen Bauflächen des Plangebietes befindet sich derzeit im Prozess der Übertragung aus dem Eigentum des Landes Berlin an die degewo. Die östlich gelegenen Flurstücke befinden sich beim ehemaligen Liegenschaftsfonds Berlin (jetzt Berliner Immobilienmanagement GmbH - BIM).

2.3 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist medientechnisch, einschließlich Fernwärme, voll erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Kabelanlagen sowie eine Netzstation N 5603 der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH.

Bei der Bebauung der Grundstücke sind bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen, die die Grundstücke queren können, zu berücksichtigen. Die Richtlinien zum Schutz der Anlagen, z. B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen, sind zu beachten.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Das zu überplanende Gebiet befindet sich im Stadtteil Marzahn-Mitte und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Es wird über die Max-Herrmann-Straße öffentlich erschlossen.

Die vorhandene maßgebliche Umgebung ist wohntypisch genutzt.

Die umgebende Wohnbebauung wird nach Um- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus vor etwa zehn Jahren zunehmend geprägt durch drei- bis achtgeschossige, relativ aufgelockerte Bebauung. Westlich, im Bereich der Ludwig-Renn-Straße, befinden sich bereits fertig gestellte als auch in Realisierung befindliche fünf- bis achtgeschossige Solitärbaukörper in lockerer Bauweise.

Nördlich des Plangebietes im Bereich Mehrower Allee / Max-Herrmann-Straße sind straßenbegleitend einige bis zu 21 – geschossige Punkthochhäuser vorzufinden.

Das unmittelbare städtebauliche Pendant zum Plangebiet ist der bis zu dreigeschossige Nordflügel der ehemaligen Ringkolonnaden, welcher nach den Planungen des Bauherren nach geplantem Abriss eine bis zu siebengeschossige abgestufte platzbegrenzende Wohnbebauung erhalten soll.

In östlicher Nachbarschaft der Ringkolonnaden befindet sich der von ehemals acht auf drei bis fünf Geschosse rückgebaute Wohnriegel Mehrower Allee 38-48.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich der hinsichtlich seiner städtebaulichen Wirkung eher untergeordnete Grundschulstandort der Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule mit viergeschossigem Hauptgebäude und Nebengebäuden.

Die für die Wohnquartiere der Großsiedlung typische elfgeschossige Blockrandbebauung findet sich östlich der Straßenbahntrasse entlang der Lea-Grundig-Straße sowie auch entlang der südlichen Ludwig-Renn-Straße; sie nimmt aufgrund der Entfernung jedoch nicht mehr an der Rahmensetzung der maßgeblichen Umgebung für das zu überplanende Gebiet teil.

Das Plangebiet selbst stellt nach Abriss des Südflügels der ehemaligen Ringkolonnaden eine ungestaltete Grünfläche dar. Dennoch nimmt die Fläche am Bebauungszusammenhang gemäß § 34 BauGB teil, da Form und Lage des Baugrundstückes als Teil des ehemaligen baulichen Gesamtensembles den Charakter einer Baulücke und den zwingenden baulichen Bezug zur Umgebung vermitteln.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-104 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist und auf diesen Raum gelenkt werden soll. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht damit im Einklang. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) sowie 4.1 LEP B-B.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin

Im FNP Berlin ist der Planungsbereich im nördlichen Teil entlang der Mehrower Allee in einem breiten Streifen als gemischte Baufläche M 2 mit Einzelhandelskonzentration ausgewiesen. Im Süden schließt sich die öffentliche Grünfläche Bürgerpark und im Osten die Grünvernetzung entlang der Straßenbahnlinie M8 an.

3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

In der Karte Erholung und Freiraumnutzung wird der Planbereich hinsichtlich der Verbesserung der Freiraumversorgung für die Wohnquartiere in die Dringlichkeitsstufe IV eingeordnet. Vorhandene Freiräume sind zu sichern und zu verbessern durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Vernetzung von Grün- und Freiflächen.

Die Karte Landschaftsbild stellt den Planbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Der Bürgerpark ist eine prägende Freifläche. Folgende Maßnahmen sind von besonderer Bedeutung:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge;
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen.

Für den Naturhaushalt/Umweltschutz werden zutreffend für das Plangebiet, das als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel und als ehemaliges Rieselfeld ausgewiesen ist, folgende Hinweise gegeben:

- 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;
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo);
- Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser;
- Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen.

Laut der Karte Biotop- und Artenschutz gehört der Planbereich zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Im Geltungsbereich treffen aufgrund der spezifischen Lage und Beschaffenheit folgende Ziele zu:

- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung.

Die Karte gesamstädtische Ausgleichskonzeption ordnet das Plangebiet den prioritären Flächen und Maßnahmen zu.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Stadtentwicklungsplan Klima (2011)

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin, um die Stadt gegenüber den negativen Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig widerstandsfähig zu machen. Der StEP Klima weist auf der Analysekarte „Prioritäre Handlungsräume“ das Plangebiet als Fläche mit aktuell und perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf aus.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (2011)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Für den StEP Verkehr 2030 wurde im April 2016 mit der Fortschreibung begonnen. Bezüglich des übergeordneten Straßennetzes sind für das Plangebiet bis 2025 keine Maßnahmen dargestellt. Die Karte des Radverkehrsnetzes stellt im Bereich des Plangebietes den Verlauf der Route RR 7 zwischen Ahrensfelde und Köpenick als Teil des Berliner Fahrradrouthenauptnetzes dar.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (2014)

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und

Bestandsentwicklung bis 2025. Eine der wesentlichen Kernaussagen ist ein Neubaubedarf von 10.000 Wohnungen im Jahr, um der wachsenden Bevölkerungszahl gerecht zu werden.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen ist der StEP Wohnen 2025 zu aktualisieren. Es ist beabsichtigt, den StEP Wohnen 2030 zum Jahresende 2018 zu verabschieden. Entgegen dem bisherigen Fokus des Wohnungsneubaues nimmt der StEP Wohnen 2030 z.B. auch den Wohnungsbestand und die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes stärker in den Blick.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist nicht als Bestandteil großer Wohnungsneubauschwerpunkte dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (2011)

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 als sektorale Vertiefung des FNP gibt u.a. den Rahmen zur Erstellung von bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten vor und verfolgt als Grundanliegen den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der Zentren. Zur Erreichung dieses Ziels sollen die Möglichkeiten, in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen und den Anteil zentrenrelevanter Randsortimente zu begrenzen, genutzt werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Mehrower Allee. Es wird als Zentrum mit -in Bezug auf den Einzelhandel- geringem Handlungsbedarf und -in Bezug auf den Städtebau- mittlerem Handlungsbedarf dargestellt.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen / Vereinbarungen

Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Angesichts der dringend notwendigen Steigerung und Förderung des Wohnungsneubaues in Berlin ist im Rahmen der Schaffung von Baurecht auch die soziale Infrastruktur als Folge neuer Wohnquartiere sicherzustellen. Bei Wohnbauflächen, bei denen aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein erheblicher Grundstückswertzuwachs entsteht, sollen Investoren über städtebauliche Verträge an den mit dem Wohnungsneubau verbundenen Kosten für öffentliche Infrastruktur beteiligt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurde davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen zur Anwendung nicht vorliegen, da über das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Bebauung nicht hinausgegangen wird und damit kein erhöhtes Baurecht geschaffen wird.

3.6 Bezirkliche Planungen

Konzept soziale Infrastruktur

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo), welches sich in Bearbeitung befindet, wird das Konzept „Soziale Infrastruktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/ 2030“ vom Juli 2015 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung ablösen.

Schulen

Für die Schulplanungsregion Marzahn-Mitte besteht in Bezug auf das Monitoringverfahren der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie von 2017 kein Handlungsbedarf, die vorhandenen Kapazitäten zu erweitern, da eine Überkapazität besteht, die auch mittel- bis langfristig fortbestehen wird. Eine langfristige Versorgung mit bestehenden Einrichtungen ist gesichert.

Unter Berücksichtigung der Weiternutzung der mobilen Unterrichtsräume (MUR) und des Anbaus der Peter-Pan-Grundschule Stolzenhagener Straße ab 2024/25 wird eine Reserve von 1,8 Grundschulzügen bestehen. Damit wäre der Zusatzbedarf aus dem Wohnungsbau im Plangebiet gedeckt.

Wie mit zwischenzeitlich auftretenden Spitzenbedarfen bei gleichzeitigen Baumaßnahmen umgegangen wird, muss das zuständige Fachamt entscheiden.

Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)

Es besteht eine sehr gute Versorgungssituation an Jugendfreizeiteinrichtungen im Prognoseraum. Um diese zu halten, besteht bis 2030 ein Bedarf von ca. 350 weiteren Plätzen und der damit einhergehenden erforderlichen Entwicklung von ein bis zwei JFE-Einrichtungen.

Die Kitaversorgung ist entsprechend SiKo mit den im Kita-Entwicklungsplan 2016 geplanten Maßnahmen bis 2020 gesichert. Auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Wohnungsbaus an den Ringkolonnaden und den Daten des Wohnflächen-Informationssystems (WoFIS) vom März 2018 ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen aus dem Kita-Entwicklungsplan 2017 (Mehrower Allee 88, Oberweißbacher Str. 8 und Ausbau von Mietobjekten Marzahner Promenade) langfristig mit einer ausgeglichenen Versorgung zu rechnen.

Es wird entsprechend der Bevölkerungsprognose angenommen, dass der Kinderanteil bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung ab 2019 etwas sinkt. Auch bei langfristig steigender Betreuungsquote wären die bisher geplanten Maßnahmen ausreichend.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Die Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen bei der Aufstellung von Einzel-Bebauungsplänen in den zugehörigen Aufstellungsverfahren umgesetzt werden. Das betrifft somit auch den 10-104. Der Geltungsbereich des 10-104 und die zugehörigen Grundstücke liegen vollständig in der Schutzzone von 500 m um den zentralen Versorgungsbereich, das Ortsteilzentrum „Mehrower Allee“. Der zentrale Gedanke des 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Verbindung mit dem Prüfbogen besteht darin, dass innerhalb der Schutzzone um zentrale Versorgungsbereiche eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben generell ausgeschlossen wird.

Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK) 2020/2030

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang.

Der Endbericht des WEK 2016 weist auf der Grundlage des Wohnbauflächen-Informationssystems (WofIS) den Standort Ringkolonnaden als einen von 6 Standorten im östlichen Teil der Bezirksregion Marzahn-Mitte aus, wobei das aktuell geplante Neubauprojekt noch nicht berücksichtigt ist.

Städtebauliche Studie des Stadtbüros Hunger 2018

Ziel der Studie war es, im Rahmen eines Werkstattverfahrens eine städtebaulich tragfähige Variante zur Entwicklung von Wohnungsbau im Bereich der ehemaligen nördlichen und südlichen Ringkolonnaden zu erarbeiten. Im Ergebnis sieht diese Studie für das Plangebiet die Errichtung einer Gebäudegruppe mit vier Baukörpern mit fünf bis acht Geschossen in der Typologie der Neubebauung der Ludwig-Renn-Straße vor.

Bezüglich der Freiraumplanung wird die Aufwertung des angrenzenden Kolonnadenplatzes mit dem Lindenbrunnen und die Herstellung von stärkeren Bezügen zur angrenzenden umliegenden Bebauung in den Fokus gerückt. Südlich der Baukörper sind Mietergärten angedacht. Die Unterbringung von 43 PKW-Stellplätzen im Plangebiet wird als möglich angesehen.

Angrenzende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren

An das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Grundlage für die Formulierung der Zielstellung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Entwicklung des Geltungsbereiches im Rahmen des FNP Berlin und die Umsetzung der für die Großsiedlung Marzahn getroffenen Aussagen der dargestellten städtebaulichen Planungen.

Ursprüngliches Planungsziel am Standort südliche Ringkolonnaden war vor etwa zehn Jahren die Sicherung des Schulstandortes der Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule, Max-Herrmann-Straße, als platzbezogene Stadtteilschule unter Berücksichtigung der identitätsstiftenden städtebaulichen Struktur im Übergangsbereich zwischen Bürgerpark und Großsiedlung.

Für die Sicherung des Standortes Stadtteilschule besteht kein planerisches Erfordernis mehr. Der Umbau des Schulstandortes wurde im Rahmen des Programmes Stadtumbau Ost in den Jahren 2009-2014 realisiert. Eine ausreichende Versorgung der Bezirksregion Marzahn-Mitte mit Grundschulplätzen ist langfristig gegeben.

Der Bebauungsplan 10-42 wurde 2017 eingestellt.

Nunmehr soll die Rückbaufläche einer Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche zugeführt werden und damit dem dringenden Erfordernis der Errichtung von Wohnraum nachgekommen werden.

Entsprechend dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept wird in der Großsiedlung die Ergänzung mit neuen baulichen Strukturen angestrebt, um so die Qualitäten der Teilräume zu verbessern sowie neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erreichen, die dazu beitragen sollen, eine soziale und demografische Durchmischung der Bevölkerung und eine breitere Eigentümerstruktur zu bewirken.

Das Konzept für die Rückbauflächen der ehemaligen südlichen Ringkolonnaden sieht in Ergänzung zum umliegenden Wohnungsangebot eine im Verhältnis zur Großsiedlung aufgelockerte Bebauung vor. Damit werden die bereits im Quartier entstehenden neuen baulichen Strukturen innerhalb der monostrukturierten Großsiedlung weitergeführt. Die Verknüpfung zum Bürgerpark und wichtigen Durchwegungen sollen aufgenommen werden.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur und der überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen. Die Planung soll die Revitalisierung des Gesamtgebietes unterstützen. Durch die bauliche Fassung des Kolonnadenplatzes soll seine Funktion als zentrales und verbindendes Freiraumelement gestärkt und eine lebendige Platznutzung ermöglicht werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet -gemischte Baufläche- ermöglicht die geplante Festsetzung des B-Planes 10-104 als Allgemeines Wohngebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten damit die in Kap. I.3.3.2 beschriebenen Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin ein. Die Planung ist damit aus dem FNP entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll entsprechend dem bestehenden baulichen Nutzungsrecht als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden und dient damit vorwiegend dem Wohnen.

Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen städtebaulichen Situation und der bestehenden Nutzungsstruktur des Gebietes, die auch künftig erhalten werden soll. Die Siedlung genießt eine besondere Qualität auf Grund ihrer Lage an einem städtebaulich prägnanten Ort inmitten der Großsiedlung und im Übergang zum Bürgerpark Marzahn.

Straßenverkehrsfläche

Ein Teil der Max-Herrmann-Straße wird zur öffentlichen Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

Einzelhandel

Der Geltungsbereich des 10-104 und die zugehörigen Grundstücke liegen vollständig in der Schutzzone von 500 m um den zentralen Versorgungsbereich, das Ortsteilzentrum „Mehrower Allee“. Zum Schutz und zur Stabilisierung des Ortsteilzentrums an der Mehrower Allee im Sinne des bezirklichen Zentrenkonzeptes, FNP, StEP Zentren 3 ist es erforderlich, zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen.

Dies ist umso bedeutsamer, da Teilbereiche des Ortsteilzentrums auf Grund der Leerstände unattraktiv und geschwächt sind. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist mit dem Ortsteilzentrum Mehrower Allee gewährleistet. Der Ausschluss außerhalb der Zentrumsbereiche soll dazu beitragen, die integrierten, kompakten Zentren des Quartiers bzw. Stadtteils als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu schützen.

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe sollen generell von den Einschränkungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht betroffen sein. Sie sollen allgemein in allen Baugebieten zulässig bleiben.

Zur Regelung der Ausschlüsse und zulässigen Ausnahmen sind geeignete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet soll auf der Grundlage des im Ergebnis des Werkstattverfahrens vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ermöglicht werden. Das Konzept sieht in Anlehnung an die entstehende Wohnbebauung entlang der Ludwig-Renn-Straße eine fünf- bis achtgeschossige Gebäudegruppe vor. Die Geschossigkeit ermöglicht eine Bebauung im gestalterischen Kontext mit der umgebenden Bebauung. Die Gebäudehöhe erreicht am östlichen Gebietsrand ihren Höhepunkt.

Die im Konzept dargestellten baulichen Nutzungsmaße GRZ 0,23 und GFZ 1,37 sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu konkretisieren.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gekennzeichnet. Diese sollen der im Konzept dargestellten Anordnung der Baukörper folgen, die in gewisser Weise die stadträumliche Struktur des ehemaligen Südflügels aufgreift und in Richtung Tramtrasse verlängert.

Eine Platzfassung soll gewährleistet werden. Im weiteren Verfahren ist die Festsetzung einer Baulinie entlang des Kolonnadenplatzes zu prüfen. Die Bebauung würde damit entsprechend der planerischen Intention fast unmittelbar an den öffentlichen Raum heranrücken. Die Proportion zwischen Neubebauung, Kolonnadenplatz und Breite der nördlich verlaufenden öffentlichen Durchwegung zwischen Platz und Straßenbahn, insbesondere im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Wohnhäuser, ist zu wahren.

3.4 Sonstige Festsetzungen

Weiterhin ist eine öffentliche Querung des Plangebietes zur fußläufigen Anbindung des südlich angrenzenden Schulstandortes aus nördlicher Richtung über ein Gehrecht sicher zu stellen.

Die Erforderlichkeit weiterer Festsetzungen ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für das Großsiedlungsgebiet städtebaulich prägenden Bebauung und Durchgrünung, aber auch die Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Bauformen, die zu einer sozialen und demografischen Durchmischung beitragen, gewährleistet. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen ausgerichtet auf die Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung, insbesondere auch für junge Familien.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Aufgrund der beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine finanziellen Auswirkungen für das Land Berlin zu erwarten.

IV. Verfahren

1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316) wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen.

1. Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Anpassung der Flächennutzung an geänderte Rahmenbedingungen. Die Nutzung der Flächen innerhalb der Großsiedlung befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
2. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 12.900 m². Die festzusetzende Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Wohngebiet liegt mit voraussichtlich ca. 3000 m² im Zulässigkeitsbereich von weniger als 20.000 m². Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht nicht.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und freiräumlichen 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.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II C, ist mit Schreiben vom 26.07.2018 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 21.08.2018 wurde u.a. mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Das Verfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB aufgrund seiner Eigenart. Es wird nach § 6 Abs. 2 i.V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Durch die Wohnungsbauleitstelle wird die Planungsabsicht begrüßt. Das Vorhaben liegt aktuell unterhalb der Grenze von 200 Wohneinheiten gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB.

Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird entgegen der Sicht des Bezirkes als gegeben gesehen. Dies ist im weiteren Verfahren erneut zu prüfen.

