

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage:      Aufstellung des Bebauungsplanes **10-94 „Eisenacher Straße 35“** gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Eisenacher Straße 35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.08.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0277/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. 0277/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes **10-94** „**Eisenacher Straße 35**“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Grundstück Eisenacher Straße 35 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-94 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

Anlage

**BEZIRKSAMT MARZAHN-HELLERSDORF VON BERLIN**  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

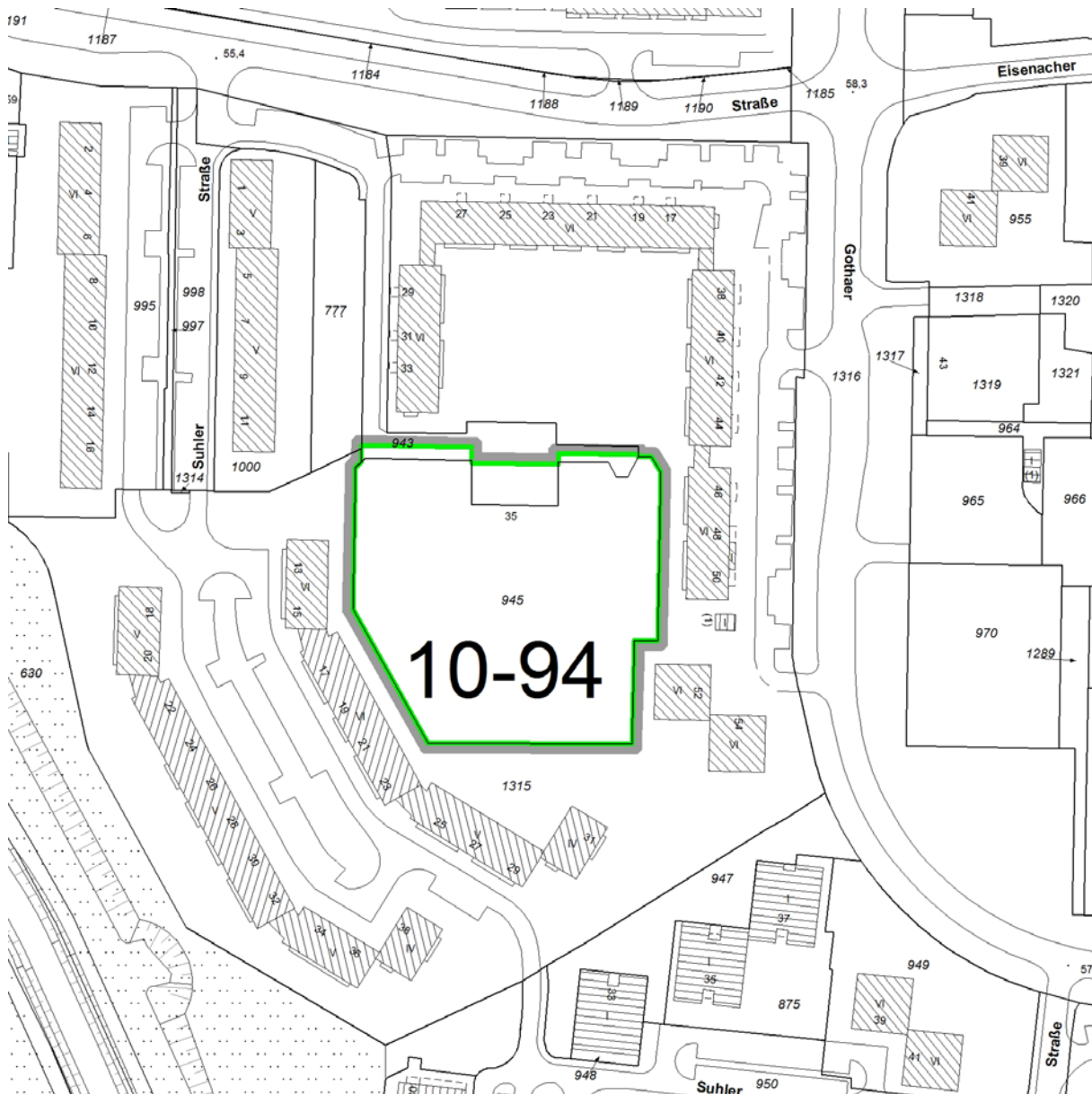


Anlage  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0277/V

## Begründung zum Bebauungsplan 10-94

„Eisenacher Straße 35“

für das Grundstück Eisenacher Straße 35  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Kartengrundlage: Geoportal Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung .....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	3
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5 Verkehrserschließung.....	4
2.6 Technische Infrastruktur.....	4
2.7 Denkmalschutz.....	4
2.8 Altlasten.....	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Landschaftsprogramm.....	5
3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	7
3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen.....	7
3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren.....	7
3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima Konkret.....	7
3.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr.....	8
3.4.5 Weitere Stadtentwicklungspläne.....	8
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	8
3.5.1 Lärmaktionsplan.....	8
3.5.2 Luftreinhalteplan.....	9
3.5.3 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	9
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	9
3.6.1 Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf.....	9
3.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept.....	10
3.6.4 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030.....	11
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	11
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>14</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT.....	14
1.1 Ziele der Planung.....	14
1.2 Inhalt der Planung.....	14
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	15
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	16
3.4 Weitere Arten der Nutzung.....	16
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	16
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN.....	17
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....	17
3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE.....	20
4. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG .....	20
<b>IV. VERFAHREN.....</b>	<b>20</b>
1. PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB .....	20
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	21
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>22</b>

# I. Planungsgegenstand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-94 befindet sich im Ortsteil Hellersdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,61 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt einen Teilbereich der Großwohnsiedlung Hellersdorf dar.

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-94 ist die Vermarktungsabsicht für das landeseigene Grundstück Eisenacher Str. 35 durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) für die Vergabe an Dritte (z.B. an städtische Wohnungsbaugesellschaften) für Aufgaben der Daseinsvorsorge. Im Fall der Eisenacher Straße ist dies die Errichtung von Wohnungsbau (vgl. I 4. Entwicklung der Planungsüberlegung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet, für das es keine verbindliche Bauleitplanung gibt. Da es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Wohnbauvorhabens ist gegeben, wenn dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hierbei bestände die Möglichkeit, dass bei voller Inanspruchnahme des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Maßes der baulichen Nutzung der großmaßstäblich unbebaute Freiraum im Blockinneren, welcher für die Großsiedlungen typisch und insofern prägend ist, verloren ginge. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB sowie zur Sicherung der Erschließung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-94 erforderlich.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Nördlich des Blockrandes, welches das Plangebiet umgibt, liegt die Eisenacher Straße, westlich stellt das Wuhletal eine Grünzäsur dar. Östlich des Blocks verläuft die Gothaer Straße. Wiederum östlich der Gothaer Straße befindet sich der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-24. Dieser überplant dort unter anderem den etablierten Nahversorgungsstandort Gothaer Straße. Die beiden Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar aneinander.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Helle Mitte in knapp 1 km Entfernung und dem Landschaftspark Wuhletal in knapp 200 m Entfernung. Das Plangebiet war bis zum Abriss im Jahr 2003 Standort einer Kita.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes 10-94 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-94 umfasst das Flurstück 945 (Eisenacher Str. 35). Der Geltungsbereich schließt das Flurstück 943 (Straßenverkehrsfläche) bis zur Hälfte der Straßenfläche ein.

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche (Flurstück 943), die sich im Eigentum des Landes Berlin befindet, ist das Flurstück 945 mit einer Grundstücksfläche von knapp 5.700 m<sup>2</sup> im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM).

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Großsiedlung Hellersdorf wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutige, städtebaulich ablesbare funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt. Der städtebaulichen Struktur der Großsiedlung folgend, sind die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Infrastruktureinrichtungen der Wohnnutzung dienen (z.B. Kitas, Schulen). Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellen sich diese Einrichtungen als freistehende, niedriggeschossige solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind. Die Gestaltung der Blockinnenbereiche ohne Pkw-Stellflächen ist als durchgehendes Prinzip für die Großwohnsiedlung ablesbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-94 liegt in einem solchen Blockinnenbereich. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen Kita, deren Rückbau im Jahr 2003 abgeschlossen wurde. Die maßgebliche Umgebung ist geprägt von 5- und 6-geschossiger Wohnbebauung in industrieller Bauweise (WBR, S 84).

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben wird danach beurteilt, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Wohnbauvorhabens ist gegeben, wenn dieses sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **2.5 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße von der im Norden liegenden Eisenacher Straße erschlossen. Diese Stichstraße befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH. Die Erschließung ist nicht durch eine Baulast gesichert. Es besteht jedoch auf dem Weg zur Eisenacher Straße (Flurstück 943) eine Grunddienstbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Eisenacher Str. 35. Bei der Eisenacher Straße im Norden und der Gothaer Straße im Osten des Plangebietes handelt es sich um örtliche Straßenverbindungen. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angeschlossen. Busstationen in ungefähr 100 m Entfernung an der Eisenacher und Gothaer Straße bedienen die Buslinien 195 und 197, welche auch die nächsten U-Bahnstationen ansteuern. So befindet sich die Station „Cottbusser Platz“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 195) rund 700 m Luftlinie südöstlich des Plangebietes und in ca. 1 km Entfernung die Station „Kienberg“ (U-Bahnlinie 5, Bus N5, Bus 197).

### **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation) sowie an das Fernwärmenetz. Über weitere technische Infrastruktur liegen noch keine Informationen vor. Die betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren beteiligt.

### **2.7 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmale. Die betreffende Behörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

## 2.8 Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der aktuellen Fassung.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEPs B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 in Verbindung mit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Wohngebietes ist hier grundsätzlich zulässig. Ebenso ist der Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe, Läden, Tankstellen, Kfz-Betriebe, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten möglich. Es gilt gemäß LEP B-B für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B). Ein Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen des FNPs Berlin ist nicht erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und dass die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt sind.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-94 eine Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 dar.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadtentwicklung zu Lasten des Landschaftsraumes ein. Der bestehende und erwartete Bedarf an zusätzlichen Bauflächen soll überwiegend innerhalb der vorhandenen, bebauten Gebiete untergebracht und für die Regenerierung der vorhandenen Stadtstrukturen nutzbar gemacht werden. Hierbei sollen vor allem die durch den ÖPNV gut erschlossenen Bereiche nachverdichtet bzw. für größere Neubaumaßnahmen herangezogen werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

### 3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Anforderungen entnehmen:

### Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet
  - Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
  - kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
  - dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
  - Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
  - Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung,
  - Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
  - Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
  - Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)
- ehemaliges Rieselfeld<sup>1</sup>
  - Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser,
  - Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensiblen Nutzungen

### Biotop- und Artenschutz

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
  - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
  - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
  - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
  - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
  - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

### Landschaftsbild

- städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen
  - 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

### Erholung und Freiraumnutzung

- Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung (wenig dringend)
  - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
  - Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

### Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

Die Ziele des LaPros werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Freiräume der Blockinnenbereiche gegenüber bestehendem Baurecht weitgehend gesichert werden.

---

<sup>1</sup> Das Gelände befindet sich im Bereich der ehemaligen Hellersdorfer Rieselfelder, die von 1886 bis 1969 in Betrieb waren. Bodenuntersuchungen Anfang der 90er Jahre haben gezeigt, dass durch biologischen Abbau sowie durch die starke Durchmischung oberflächennaher Bodenschichten mit mineralischem Untergrund im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauprogramms keine erheblichen Bodenkontaminationen mehr im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf zu verzeichnen sind.



### 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 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

#### 3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025** (StEP Wohnen 2025) sieht Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur vor, die Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand haben. Dies dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Gleichzeitig kann die Stadt so auf die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen reagieren. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu sichern, legt der StEP Wohnen 2025 die zentralen Handlungsfelder dar. Für die Großsiedlung bestehen diese in der Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung und in einer Gestaltung der Vielfalt für die Wohnquartiere. Für Quartiere, die laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung einen relativ niedrigen Sozialstatus aufweisen, soll der Zuzug einkommensstarker Haushalte zur sozialen Mischung beitragen. Dazu wird als Handlungsbedarf genannt, für Quartiere in Gebieten mit sozialen Problemlagen qualitativ angemessene Wohnungen für Aufsteigerhaushalte anzubieten.

#### 3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** (StEP Zentren 3) als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) verfolgt als Grundanliegen, die Funktionsfähigkeit der Zentren zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen in Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden und der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente begrenzt werden. Dies kann beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zu einer Feindifferenzierung auf der Ebene des Bebauungsplanes mit Rückgriff auf die landesspezifischen Ausgestaltungen (AV Einzelhandel) führen.

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf entwickelt (vgl. Kapitel I 3.6.1).

#### 3.4.3 Stadtentwicklungsplan Klima Konkret

Der **Stadtentwicklungsplan Klima Konkret** von 2016 (StEP Klima) enthält allgemeingültige Aussagen zur Klimaanpassung bei Nachverdichtung von Zeilenbebauung und Geschosswohnungsneubau.

Die Empfehlungen zur klimaangepassten Nachverdichtung von Zeilenbebauung und zum Geschosswohnungsneubau sind dabei auch auf die Ergänzung von Großsiedlungen anzuwenden, da sich beide Bauungsstrukturen durch hohe Anteile von Freiräumen und einem vom öffentlichen Straßenraum unabhängigen Wegenetz auszeichnen. Für beide städtebaulichen Bauungstypen gilt, dass ein vorhandener Luftaustausch mit Kaltluftgebieten möglichst nicht verbaut werden sollte, während eine geschlossene Bauung zu klimatisch belasteten Flächen (z.B. Straßenzügen) wünschenswert wäre. In klimatisch durchschnittlichen Räumen sollte dagegen eher punktuell nachverdichtet werden.

Demnach sind insbesondere Südfassaden zu verschatten (u.a. durch Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen sowie bauliche Maßnahmen wie Außenrollos, Markisen, Sonnensegel und Klapppläden) und die Rückstrahlung durch glatte und helle Fassaden und Dächer zu erhöhen. Kühleffekte ergeben sich durch Verdunstungskühle durch verstärktes Bewässern in Hitzeperioden (auch auf Dächern).

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist ein zweiter Aspekt der Klimaanpassung. Großzügige Freiräume bieten dabei Potenzial für ein zeitgemäßes, dezentrales Regenwassermanagement.

Das Plangebiet ist aufgrund der Zusammensetzung seiner Bevölkerung, klimasensibler Gebäude-/Flächennutzung oder einer Grünflächenunterversorgung nach dem Klimamodell Berlin als unempfindlich für klimatische Auswirkungen eingestuft. Die nächtliche Abkühlungsrate ist mäßig, der Wärmeinseleffekt schwach. Die in den Planungshinweisen empfohlenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des Stadtklimas decken sich weitgehend mit denen des StEPs Klima und denen des LaPros (Naturhaushalt und Umweltschutz):

- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen,
- Entsiegelung,
- Innen-/Hinterhofbegrünung,
- Verschattung von Gebäuden,
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo (Verbesserung der Rückstrahlungseigenschaften),
- energetische Gebäudesanierung,
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden,
- Ausbau sozialer Infrastruktur und Netzwerke.

Der StEP Klima Konkret zeigt Wege auf, wie sich Nachverdichtungen in Großsiedlungen mit Maßnahmen der klimatischen Entlastung koppeln lassen. Diese lassen sich nur teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeben.

#### 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der **Stadtentwicklungsplan Verkehr** (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. des Rad- und Fußgängerverkehrs vor. Mit April 2016 begann die Fortschreibung des StEPs Verkehr für das Jahr 2030.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes die Eisenacher Straße und Gothaer Straße als örtliche Straßenverbindungen der Stufe III dar. Diese so eingestufteten Straßenverbindungen grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet.

In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindungen keine Änderung.

#### 3.4.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant sind.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### 3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungs-lärmrichtlinie) - aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle.

Das Bebauungsplangebiet ist vom Verkehrslärm der angrenzenden Straßen durch die umgebende Bebauung gut abgeschirmt. Daher ist eine Festsetzung schallschützender Maßnahmen nicht erforderlich.

### 3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan dient vor allem dazu, Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden. Da der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin der Straßenverkehr ist, setzen viele Maßnahmen zur Verkehrslenkung, -vermeidung und -verlagerung hier an. Dadurch bestehen große Synergieeffekte mit dem StEP Verkehr (vgl. I 3.4.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr).

Der ganze Bezirk Marzahn-Hellersdorf und damit auch das Plangebiet liegen weder in dem Vorsorgegebiet für Luftreinhaltung<sup>2</sup>, welches einen räumlichen Schwerpunkt zur Verbesserung der Luftqualität darstellt, noch in der Umweltzone innerhalb des S-Bahnrings.

### 3.5.3 Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Da der Bebauungsplan 10-94 beabsichtigt, das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der zurzeit zulässigen Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB zu reduzieren und daher baurechtsbegrenzend wirkt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht gegeben.

## **3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

### 3.6.1 Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das Zentrenkonzept 2013 wurde im Januar 2014 beschlossen (Beschluss der Drucksache Nr. 1203/VII durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013).

Aus dem bezirklichen Zentrenkonzept geht hervor, dass die zentralen Versorgungsbereiche vor allem durch starke Konkurrenz solitärer Einzelhandelsstandorte negative Entwicklungstendenzen aufweisen.

Zentrale Zielstellungen des Zentrenkonzepts 2013 sind im Wesentlichen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei dient der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus wird jedoch auch die verbrauchernahe Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet.

Laut Zentrenkonzept soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzepts sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) angesiedelt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsstandorte soll zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht und Nahversorger als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels nur ausnahmsweise zulässig sein.

---

<sup>2</sup> Landschaftsschutzprogramm, Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-94 liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und auch außerhalb des Einzugs- und Schutzbereiches der nächstliegenden zentralen Versorgungsbereiche: dem Stadtteilzentrum Helle Mitte im Westen, dem Nahversorgungszentrum Neue Grottkauer Straße im Süden und dem Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße im Norden.

Entsprechend der bisherigen Übernahme der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzepts in die Festsetzungen der Bebauungsplanung soll zentrenrelevanter Einzelhandel unzulässig, jedoch Nahversorger ausnahmsweise zulässig sein.

### 3.6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2011/2012) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 28.05.2013 beschlossen (BA-Vorlage Nr. 0464/IV). Es wurde auf Grundlage des INSEKs 2007 erarbeitet und bezieht sich räumlich auf den Aktionsraum plus, der vor allem die Großsiedlungsbereiche der Ortsteile Marzahn und Hellersdorf umfasst.

Aussage des INSEKs bezüglich des Wohnungsbaus ist, dass es vor dem Hintergrund des verminderten Wohnungsleerstands und des demografischen Wandels keinen weiteren Wohnungsrückbau geben würde. Vielmehr ginge es um die Steigerung der Attraktivität des Wohnungsbestandes und die Sicherung der Vermietbarkeit. Die dringendsten Handlungserfordernisse wurden zu dem Zeitpunkt vor allem in der veränderten Ausstattung der öffentlichen Räume vor dem Hintergrund einer überproportionalen Zunahme von jungen und älteren Bewohnergruppen gesehen.

### 3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept

Das im Oktober 2013 erstellte Wohnungsmarktentwicklungskonzept für Marzahn-Hellersdorf 2020 wurde im August 2016 auf Grundlage neuer Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2030 fortgeschrieben. Mit dieser Fortschreibung konkretisierte der Bezirk Marzahn-Hellersdorf den bezirklichen Orientierungsrahmen für die Wohnungsentwicklung bis 2020 und darüber hinaus.

Auf Basis der Wohnungsbaupotenziale und der Bevölkerungsprognose für die Bezirksregionen wurden Wohnprofile herausgearbeitet, welche die zu erwartenden Entwicklungen, die Qualitäten, aber auch Herausforderungen und Handlungsbedarfe darstellen.

Demnach stellt sich die Bezirksregion Hellersdorf-Nord, in der das Plangebiet liegt, als ein Stadtteil mit ausgeprägter sozialer Problemlage und hoher Einwohnerdichte dar. Hellersdorf-Nord zeichnet sich durch eine junge Bewohnerschaft mit vielen Kindern und Jugendlichen, jedoch wenig ältere Bevölkerung aus. Mit steigender Bevölkerungszahl ist seit 2006 die Leerstandsquote von Wohnungen deutlich auf rund 2 % zurückgegangen.

Die Siedlungsstruktur der Bezirksregion Hellersdorf-Nord ist überwiegend durch Wohngebäude der Großsiedlung geprägt. Hervorzuheben ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 60,7 m<sup>2</sup>, die deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 71,3 m<sup>2</sup> liegt. Die höchsten Anteile an der Gesamtwohnungszahl haben Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen. Entsprechend niedrig fallen die Anteile an größeren Wohnungen aus.

Die guten öffentlichen Verkehrsanbindungen und die zahlreichen Angebote der Naherholung in der Umgebung (Hönower Weiherkette, Wuhletal, Gärten der Welt und Kienberg) bieten die Möglichkeit, attraktive Wohnlagen zu entwickeln. Im Konzept wird Entwicklungspotenzial für preisgünstigen Wohnraum im Geschosswohnungsbau gesehen, wobei eine Mischung der Bewohnerstruktur Zielstellung ist.

In der Bezirksregion Hellersdorf-Nord liegen Wohnungsbaustandorte mit einem Gesamtpotenzial von ca. 2.000 WE. Mit dem Instrument des Berliner Wohnbauflächen-Informationssystems (WoFIS) wird die Entwicklung dieser und auch neuer Wohnbauflächen im Bezirk und berlinweit jeweils halbjährlich fortgeschrieben. Für das Plangebiet waren im

WoFIS Ende 2018 60 WE im Geschosswohnungsbau angegeben. Bei den Zahlengaben zu den Wohneinheiten handelt es sich um Schätzungen, nicht um Zielwerte.

Dem Wohnungsmarktkonzept zufolge lassen diese Wohnungsbaupotenzialflächen insbesondere den Bedarf bei der Grundschulversorgung sehr stark ansteigen. Vor dem Hintergrund der hohen Einwohnerdichten sollten Verdichtungsmaßnahmen kritisch geprüft werden und dann möglichst besondere Wohnformen zum Einsatz kommen.

#### 3.6.4 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose und berlinweit einheitlicher Bedarfskennziffern wurde das soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet. Dieses bezirkliche Konzept wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 beschlossen.

Untersucht wurden Bestand und Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher Grünflächen. Weiterhin wurde die Versorgung mit geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das Plangebiet ist nach der SIKo-Netzwerkkarte kein geplanter Gemeinbedarfsstandort und wird auch nicht als Vorhaltestandort für den Gemeinbedarf benötigt. Dennoch sollte vor dem Hintergrund der steigenden Bedarfe im Kita- und Jugendfreizeitbereich eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gemeinbedarf (z.B. als Unterlagerung) durch den Bebauungsplan möglich sein.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

#### Bebauungsplan 10-82 G

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 10-94 wird das Plangebiet aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-82 G, der die planungsrechtliche Umsetzung der Ziele des bezirklichen Zentrenkonzepts zum Inhalt hat (vgl. Kapitel I 3.6.1), auszugliedern sein. Die Ziele des Zentrenkonzepts sind in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen, somit auch für das Plangebiet 10-94.

#### Bebauungsplan 10-24

Westlich des Plangebietes befindet sich nicht unmittelbar angrenzend der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-24 für das Gelände zwischen Gothaer Straße, Eisenacher Straße und Alte Hellersdorfer Straße. Für das ca. 5,5 ha große Gelände sind Festsetzungen für den etablierten Nahversorgungsstandort, Wohnbauflächen und Verkehrsflächen beabsichtigt.

### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Marzahn-Hellersdorf verlor von 1994 bis zum Jahr 2009 17 % seiner Bevölkerung, ebenso ging die Geburtenrate bis zum Jahr 2000 stark zurück. Neben einem Anteil an leerstehenden Wohnungen in Marzahn von 11 % (6.600 WE) und in Hellersdorf von 12 % (5.000 WE) im Jahr 2001 stellten vor allem nicht mehr benötigte Kita-Gebäude ein Problem dar, denn die Jahrgangsstärke der Kinder unter sechs Jahren reduzierte sich dramatisch von 3,0 % auf bis zu 0,7 % der Gesamtbewohnerschaft. Grund hierfür war nicht nur der gesellschaftliche Wandel und die Abwanderung vieler junger Erwachsener und Familien, sondern auch die einseitige Altersstruktur, welche sich aus dem Erstbezug der Großwohnsiedlungen ergab. Eine Umkehrung des Trends war 2002 nicht absehbar. Daraus folgte der Rückbau von

bedarfsbedingt nicht mehr zu erhaltender sozialer Infrastruktur im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost. In den folgenden Jahren wurden 49 leerstehende Kita-Gebäude in Marzahn-Hellersdorf rückgebaut, darunter auch die Kita im Bereich des Bebauungsplanes 10-94.

Seit dem Jahr 2009 wächst die Bevölkerung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wieder. Die „Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015 – 2030“ geht für den Bezirk von einem Bevölkerungswachstum von 9,1 % im Zeitraum von 2015 bis 2030 aus.

Die Veräußerungsabsicht der BIM GmbH ist Anlass, das Plangebiet als Wohnbaufläche genauer zu definieren. Die ehemalige Kita-Fläche wieder einer Nutzung für soziale Infrastruktur zuzuführen, ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist nach der SIKo-Netzwerkkarte kein geplanter Gemeinbedarfsstandort.

Um die Mieten in Berlin auf einem verträglichen Niveau zu stabilisieren, wird dringend neuer Wohnraum benötigt. Da Wohnbauflächen in Privatbesitz hierfür nur schlecht aktiviert werden können, ist es ein Ziel der Berliner Liegenschaftspolitik, landeseigene Flächen für den Wohnungsbau mit Bauverpflichtung zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen einer langfristigen strategischen Liegenschaftspolitik wurden alle landeseigenen Flächen hinsichtlich ihrer gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung/Verwertung unter Mitwirkung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf kategorisiert (geclustert), darunter auch das Grundstück Eisenacher Str. 35, wobei wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitische Ziele berücksichtigt wurden. In diesem Prozess wurde das Grundstück nicht als Vorsorgefläche für z.B. soziale Infrastruktur gesehen. Dies deckt sich mit der Aussage des sozialen Infrastrukturkonzepts Marzahn-Hellersdorfs, nach dem das Plangebiet kein geplanter Gemeinbedarfsstandort ist.

Wie in Kap. I 1 beschrieben, besteht die Gefahr, dass bei voller Inanspruchnahme des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB insbesondere der großmaßstäblich unbebaute Freiraum im Inneren des Großblocks als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung durch eine Neubebauung verloren geht.

Durch eine neue Wohnbebauung erhöht sich die ohnehin hohe Einwohnerdichte in der Bezirksregion. Eine zusätzliche Versiegelung durch Wohnbebauung steht zudem im Widerspruch zu den Inhalten des Landschaftsprogramms (Entsiegelung, Neuschaffung von Frei- und Grünstrukturen, Erhöhung von Biotop- und Aufenthaltsqualität). Im Hinblick darauf, dass über die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben des § 34 BauGB hierauf nicht ausreichend Einfluss ausgeübt werden kann, wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB sowie zur Sicherung der Erschließung die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-94 erforderlich.

Im Sinne einer hohen Transparenz der bezirklichen Planung und um mögliche Konflikte weitestgehend ausschließen zu können, welche durch eine Bebauung entstehen könnten, wurde zusätzlich zu der ohnehin im Verfahren durchzuführenden Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplanverfahren ein informelles Partizipationsverfahren vorgeschaltet. Dieses Verfahren bestand aus zwei Teilen: einer Bürgerinformationsveranstaltung und einem Workshop. Die Bürgerinformationsveranstaltung, zu der alle direkt betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner persönlich und die Öffentlichkeit durch das Internet eingeladen wurden, diente vor allem der Weitergabe von allgemeinen Informationen zu der beabsichtigten Planung und den zukünftigen Entwicklungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes. Des Weiteren wurden die Bürgerinnen und Bürger darüber unterrichtet, welche rechtlichen und planerischen Instrumente zur Entwicklung des Gebietes zur Verfügung stehen. Am Ende dieser Veranstaltung konnten sich Bürgerinnen und Bürger, welche sich weiter in diesem informellen Verfahren einbringen wollten, zu einem Workshop anmelden. Inhalt des Workshops waren mögliche Bebauungsdichten und Nutzungsarten. Abweichend von der

Schätzung des Wohnbauflächen-Informationssystems von 60 Wohneinheiten Ende 2018 (vgl. Kapitel 1 Punkt 3.6.3 Wohnungsmarktentwicklungskonzept) wurde wegen der Enge des Hofes und der Erschließungssituation im Workshop nur eine Vorgabe von 40 Wohneinheiten (4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche) verfolgt und hierfür Bebauungskonzepte erarbeitet. Ziel der Partizipation war es, Bedarfe und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld des Verfahrens zu erörtern. Somit konnte sich die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt mit ihren Belangen einbringen.

Während des Partizipationsverfahrens wurde deutlich, dass die Teilnahme am Verfahren eher zum Abwenden einer besonders dichten und hohen Bebauung erfolgte, die zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der Anwohnenden führen könnte.

Im Workshop am 22.01.2019 wurden mit elf Anwohner/innen und zwei Vertreter/innen der Stadt und Land Wohnungsbauten Gesellschaft mbH Zielvorstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwickelt. Neben der noch zu klärenden Verkehrssituation in der Suhler Straße und dem Vorschlag einer Ampelanlage an der Kreuzung Eisenacher Straße/Gothaer Straße ergaben sich im Partizipationsverfahren zusammenfassend folgende Erkenntnisse und Hinweise, die im Laufe des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet noch zu prüfen und abzuwägen sind:

- Die Integration sozialer Angebote in die Wohnnutzung wurde gewünscht. Vorgeschlagen wurden behindertengerechtes Wohnen, Reha-Sport und Reha-Zentrum, Physiotherapie, Pflegestation, Nachbarschafts-Café bzw. Nachbarschaftstreff.
- Die Integration eines öffentlichen Parkplatzes war ebenfalls gewünscht.
- Gewünscht wurden barrierefreies und betreutes Wohnen und eine Tiefgarage.
- Gewünscht wurde der Erhalt eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Plangebiet.
- Gewünscht wurde eine Dachbegrünung für die Neubebauung.
- Die zum Grundstück führende Straße wird für unzureichend für eine Erschließung des Grundstücks durch Bau-, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge erachtet.
- Die enge Zufahrt zum Grundstück und die Enge im Hofinneren sprechen für eine Fertigbauweise, die Baulärm und Schmutz begrenzen könnte.
- Für eine Neubebauung mit 40 Wohneinheiten wurden einige Bebauungsvorschläge gefunden. Die fünf entworfenen Bebauungsvarianten variieren zwischen einem und zwei Baukörpern, unter anderem in terrassierter Form. Bei einer Variante mit einem Einzelbaukörper wird eine Höhe von zehn Vollgeschossen erreicht (Variante 4 mit Punkthochhaus). Ansonsten variierten die Höhen der Bebauungsvarianten zwischen vier bis sechs Geschossen. Gebäudelängen von über 50 m werden nur in einem Fall (Variante 2) überschritten.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 20.11.2018 ergaben sich darüber hinaus folgende Punkte, die für das Plangebiet zu prüfen und abzuwägen sind:

- Zusätzliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes, die preiswert zur Verfügung gestellt werden sollen (Tiefgarage für 100 € zur Miete ist jedoch zu teuer),
- Orientierung an niedrigster Bebauung, also weniger als 6 Geschosse,
- Neubebauung mit max. 6 Geschossen und auf keinen Fall Hochhäuser,
- Dach- und Fassadenbegrünung (IGA-Konzepte umsetzen),
- Beachtung von Luftaustausch und Verschattung der Wohngebäude,
- Sanierung und Aufstockung der bestehenden Gebäude,
- Kombination von Seniorenwohnen und Kita (wobei Kita in der Vergangenheit teilweise als zu laut empfunden wurde),
- Nutzungsideen: Angebote von Räumen für Kulturschaffende, Angebote für Kinder (tasten, riechen, fühlen), Umweltbildungsangebote, Gemeinschaftsschule für Hofkinder, Pflegebereich für Kurz- und Tagespflege.

## II. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

#### 1.1 Ziele der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-94 liegt im Blockinnenbereich eines Blocks der Großwohnsiedlung Hellersdorf. Das Gelände befindet sich auf einer ehemaligen Infrastrukturfläche. Die dort bestehende Kita wurde 2003 rückgebaut. Anschließend fiel die Fläche brach und bildet nunmehr eine Sukzessionsfläche mit ruderaler Vegetation (Pflanzenwelt von menschlich tiefgreifend überprägten Standorten). Die maßgebliche nähere Umgebung ist geprägt von 5- und 6-geschossiger Wohnbebauung, größtenteils in Form einer Blockrandbebauung, die sich parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen und am Wuhletal ausrichtet.

Es ist neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ein wesentliches Entwicklungsziel des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, das städtebauliche Grundprinzip der großzügigen zusammenhängenden Freiflächen im Blockinnenbereich in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPros und des StEPs Klima zu erhalten, da dies maßgeblich zur hohen Freiraum- und Wohnqualität der Großsiedlung beiträgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-94 werden daher nachfolgende Ziele verfolgt:

- Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung ermöglichen, um die wachsende Stadt mit Wohnraum für die Bevölkerung zu versorgen.
- Es sollen im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die baulich-räumliche Entwicklung des Plangebiets so zu steuern, dass die gebietsprägenden Freiraumqualitäten des Innenbereiches erhalten und gesichert werden sowie das Ortsbild bewahrt bleibt.
- Nachbarschaftliche Interessen sollen gewahrt, die angrenzende Wohnbebauung soll vor unzumutbaren, nachteiligen Veränderungen geschützt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Mit dem Bebauungsplan sind mögliche Konflikte zu bewältigen.
- Die Ziele des bezirklichen Einzelhandelskonzepts sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden.
- Die Ziele des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche 2 mit einer GFZ bis zu 1,5) sind einzuhalten und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation ggf. zu unterschreiten.

#### 1.2 Inhalt der Planung

Die vorstehend beschriebenen Ziele sollen mit den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes erreicht werden, die im Wesentlichen einer Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld entsprechen. Gegenstand der Festsetzungen ist dabei insbesondere

##### die Art der Nutzung:

- reines Wohngebiet (WR),
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel (der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise).

##### das Maß der Nutzung:

- Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,5.



### die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- ggf. abweichende Bauweise, um Baukörperlängen von über 50 m zu ermöglichen.
- Die Festsetzung von Baugrenzen (evtl. auch erweiterte Baukörperausweisung) soll möglichst offene Blockinnenbereiche sichern.

### die Erschließung:

- Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche W 2 mit einer GFZ bis 1,5 im Flächennutzungsplan Berlin kann eine Wohngebietsfläche mit einer GFZ bis zu 1,5 entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-94 werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin einhalten.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Reines Wohngebiet (WR)

Die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung dient der Weiterentwicklung und Ergänzung der Großwohnsiedlung als Wohnstandort. Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung von Wohnbauflächen unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen geschaffen und dem Bedarf für die Errichtung neuer Wohnungen in der wachsenden Stadt Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO sind Läden des täglichen Bedarfs zur Versorgung des Gebietes nur ausnahmsweise zulässig. Dies entspricht den Regelungen des bezirklichen Zentrenkonzepts, nach dem außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche solche Läden der Nahversorgung (u.a. Lebensmittel, Drogerie- und Bürobedarf, die der Gebietsversorgung dienen) nur ausnahmsweise zulässig sind (vgl. Kapitel I Punkt 3.6.1).

Im reinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kinderbetreuung, Betreuung und Pflege, Nachbarschaftstreff) sowie den Bedürfnissen der Bewohner/innen dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Dadurch wären auch Einrichtungen zum REHA-Sport, wie sie im informellen Partizipationsverfahren gewünscht wurden, denkbar.

Ob die Ausnahmen gewährt werden, bedarf einer besonderen Prüfung hinsichtlich des Störungsgrades für die Wohnnutzung und hinsichtlich dessen, ob die baulichen Anlagen den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebietes dienen. Die Enge des Blockinnenbereiches rechtfertigt, den Umfang möglicher Anlagen über die Ausnahme zu beschränken. Wenngleich sich das Plangebiet als Blockinnenbereich nach Süden zur Gothaer Straße öffnet, sollte bewohnerfremder Verkehr möglichst aus dem Blockinnenbereich herausgehalten werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m §§ 16, 17 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dabei sollte die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 nach Flächennutzungsplan nicht überschritten werden.

Nach den bezirklichen Planungsvorstellungen soll das Maß der Nutzung gegenüber dem geltenden Planungsrecht beschränkt werden. Grund hierfür ist, dass nach dem geltenden Planungsrecht wegen der angrenzenden Nachbarbebauung eine sechsgeschossige Bebauung planungsrechtlich möglich wäre.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Eine Definition der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO erfolgt im weiteren Verfahren durch Baugrenzen bzw. erweiterte Baukörperausweisungen, um prägende Freiräume und Grünstrukturen im Blockinnenbereich zu erhalten. Damit werden auch die Ziele des Landschaftsprogramms und des StEPs Klima berücksichtigt und die Beeinträchtigungen für geschützte Arten abgemildert.

#### Bauweise

Die Breite des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße misst über 80 m. Um die Gebäudetypologie der Großwohnsiedlung mit Gebäudelängen von über 50 m aufzugreifen, wäre die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu maximal 50 m zu einschränkend. Es handelt sich auch nicht um eine geschlossene Bauweise, welche sich durch ein Heranbauen an Grundstücksgrenzen ausweist, denn die Bestandsbebauung belässt Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Ggf. ist daher eine abweichende Bauweise festzusetzen, die eine Überschreitung von Gebäudelängen von 50 m im Sinne der Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zulassen würde.

### 3.4 Weitere Arten der Nutzung

#### Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich festgesetzt, um eine Erschließung der Bauflächen über die Stichstraße von der Eisenacher Straße zu gewährleisten. Eine ergänzende textliche Festsetzung stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die textliche Festsetzung lautet:

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

## 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt fortlaufend im weiteren Verfahren.

Als wichtiger öffentlicher Belang ist der dringende Wohnraumbedarf in der Abwägung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die Wohnbedürfnisse der vorhandenen und zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner, die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer sowie die Vorgaben des Landschaftsprogramms in die Abwägung einzustellen.

Berlin ist eine wachsende Stadt und die Schaffung von Wohnraum prioritäres Ziel der Landes- und Bezirkspolitik. Dabei ist guter und bezahlbarer Wohnraum zu entwickeln, eine Mischung vieler sozialer Schichten zu gewährleisten, um einerseits einer Gentrifizierung und andererseits einer Ghettoisierung entgegenzuwirken. Dies ist nur möglich, indem städtebauliche Qualitäten gewahrt und entwickelt werden.

Der Bebauungsplan 10-94 ermöglicht eine städtebauliche Ergänzung mit Wohnbebauung im Blockinnenbereich eines bestehenden Blocks der Großsiedlung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung sollen allerdings hinter den Nutzungsmöglichkeiten zurückbleiben, die nach aktuell bestehendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) zulässig wären. Sie erreichen vermutlich auch nicht die im FNP vorgegebene maximale GFZ von 1,5. Das Maß der Nutzung wird begrenzt, um die guten Wohnverhältnisse sowohl für die vorhandenen als auch die zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohner zu erhalten. Hierbei sind auch die Ergebnisse des informellen Partizipationsverfahrens zu berücksichtigen (vgl. I Kapitel 4 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“). Dabei gilt der Erhaltung der gebietsprägenden hochwertigen Freiraumstrukturen unter Wahrung des für die Großwohnsiedlung typischen Ortsbildes mit weitgehend un bebauten Blockinnenbereichen besondere Aufmerksamkeit. Der Erhalt großer begrünter Blockinnenbereiche ist gleichzeitig eine Maßnahme im Sinne des Natur- und Klimaschutzes.

Als privater Belang wird die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer in die Abwägung eingehen, die darin besteht, dass effizient gebaut werden kann, d.h. in einer vertretbaren Relation von Wohnfläche zur Erschließungsfläche.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Der Bebauungsplan 10-94 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Er überplant keine Außenbereichsfläche. Gegenüber geltendem Planungsrecht reduziert er das zulässige Maß der baulichen Nutzung und begrenzt die zulässigen Nutzungsarten weitgehend auf die Wohnnutzung.

#### **2. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dennoch sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Der Bebauungsplan 10-94 dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Unabhängig davon ist der besondere Artenschutz nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, „Zugriffsverbote“) immer zu berücksichtigen. Dies wäre auch ohne Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich des Plangebietes der Fall.

Der Bebauungsplan 10-94 wird in einer bestehenden, vormals bebauten Innenbereichsfläche aufgestellt. Gegenüber geltendem Planungsrecht schränkt er das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein. Die Planung beachtet somit die Bodenschutzklausel nach § 1a

Abs. (2) BauGB, da eine Fläche zur Nachverdichtung wieder nutzbar gemacht wird sowie die Bodenversiegelung begrenzt wird. Gegenüber den möglichen Auswirkungen nach bestehendem Planungsrecht (§ 34 BauGB) werden die Auswirkungen durch den Vollzug des Bebauungsplanes 10-94 minimiert.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

- Die faunistische Standortuntersuchung im Jahr 2018 ergab, dass die Bedeutung der Fläche für die Avifauna (vorkommende Vogelarten) in der relativen Störungsarmut und den teilweise dichteren Vegetationsbereichen, die ausreichend Deckung und Nahrung bieten, zu sehen ist. Eine höhere Bedeutung dieser unbebauten Fläche mit verschiedenartiger Vegetation besteht als Nahrungsfläche für die randständig angrenzend vorhandene Avifauna, insbesondere für die in den Plattenbauten brütenden Haussperlinge und Mauersegler. Der Verlust solcher Flächen in den dicht bebauten Wohnblockbereichen führt nicht nur zum Verlust der dort vorhandenen Avifauna, sondern hat mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negative Auswirkungen auf die Vogelarten, die ihre Brutplätze an den Gebäuden des Umfeldes haben. Das Plangebiet ist ebenfalls Jagdgebiet von Fledermäusen, hauptsächlich von Zwergfledermäusen. Fledermausquartiere waren nicht nachweisbar. Die Strukturen eignen sich jedoch als Zwischenquartier.
- Der Erhalt nicht überbaubarer Flächen ist zur Wahrung der Nahrungshabitate der Avifauna und Fledermäuse und zum Erhalt von Brutplätzen der Avifauna anzustreben, denn die lokalen Populationen der festgestellten Vogelarten werden im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Brutplätze zwar nicht beeinträchtigt, durch großflächige Eingriffe jedoch schon. Die Einhaltung von Bauzeitenregelungen und die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nisthilfen) im Umfeld ist für den Artenschutz notwendig.
- Das Schutzgut Boden ist durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie durch die Wiedernutzbarmachung der zuvor bebauten Flächen nicht betroffen.
- Das Schutzgut Wasser ist hinsichtlich der Grundwasserneubildung (Niederschlagsversickerung) durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche nur in geringem Maß betroffen.
- Das Schutzgut Luft, zu messen in der Belastung mit Luftschadstoffen, ist nicht betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einer Kaltluftschneise. Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.
- Durch die Errichtung weiterer Bebauung bei gleichzeitigem Freihalten des Blockinnenbereichs wird sich das Ortsbild entsprechend der umgebenden Bebauung fortentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplan oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) oder Special Protection Areas (SPA) nach EU-Vogelschutzrichtlinie. Der Vollzug des Bebauungsplanes hat auch keinen Einfluss auf entfernter befindliche geschützte Flächen. Es bestehen somit keine Auswirkungen auf die Flächen des europäischen Schutzgebietsnetzwerks Natura 2000.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

- Es ist davon auszugehen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes 10-94 geringere Auswirkungen auf die Belüftung sowie Belichtung des Blockinnenbereichs ermöglicht, als der Vollzug des derzeit bestehenden Baurechts.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Denkmale und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes. Der Vollzug des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf Baudenkmäler und sonstige Bestandteile des kulturellen Erbes.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB):

- Da das Baurecht nach geltendem Planungsrecht eingeschränkt wird, ist von einer Verringerung der Emissionen gegenüber dem geltenden Recht auszugehen.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist nicht zu rechnen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Wasserschutz-zonen und ist an die Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angebunden (Trennkanalisation).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB):

- Da das Baurecht nach geltendem Planungsrecht begrenzt wird, ist auch von einer Verringerung des Energieverbrauchs gegenüber einer Gebäudeerrichtung nach geltendem Recht auszugehen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

- Maßstab zur Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes 10-94 auf die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele des Landes Berlin (siehe Kapitel I 3.3 Landschaftsprogramm) ist der Vergleich mit den möglichen Auswirkungen nach bisher geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB). Da die Eingriffe in die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber geltendem Planungsrecht nach § 34 BauGB geringer ausfallen, kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan 10-94 den Zielen des LaPros weitreichend entgegenkommt und keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsziele bestehen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB):

- Der Vollzug des Bebauungsplanes steht dem Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität nicht entgegen.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

- Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 10-94 keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, haben werden. Der Erhalt nicht überbaubarer, begrünter Grundstücksflächen ist im Sinne des Artenschutzes zur Wahrung der Nahrungshabitate und zum Erhalt von Brutplätzen für die Avifauna anzustreben. Die Einhaltung von Bauzeitenregelungen und die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Nisthilfen) im Umfeld werden im Rahmen der Vorhabenumsetzung für den Artenschutz notwendig werden.

### **3. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der Nutzung soll der Blockinnenbereich so gestaltet werden, dass sowohl die angrenzende Wohnbebauung im Bestand als auch die neue Wohnnutzung im Plangebiet hinsichtlich der Wohnqualität profitieren. Die Einordnung von Anlagen für soziale Zwecke ist möglich. Möglicherweise auftretende Nutzungskonflikte zwischen dem Wohnungsneubau im Plangebiet und der angrenzenden Bestandsbebauung sollen reduziert werden (vgl. Kapitel 4 „Entwicklung der Planungsüberlegungen“).

Mit dem Bebauungsplan sollen mögliche Konflikte vorbeugend bewältigt werden.

### **4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Da der Bebauungsplan 10-94 das Maß der baulichen Nutzung gegenüber § 34 BauGB reduziert und daher baurechtsbegrenzend wirkt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht gegeben (vgl. Kapitel I 3.5.3). Dem Land Berlin entstehen ggf. geringere Einnahmen für Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung gegenüber § 34 BauGB reduzieren (baurechtsbegrenzende Wirkung) und sich somit wertmindernd auswirken. Andererseits minimieren sich auch kommunale Folgekosten für soziale Infrastruktur gegenüber dem geltenden Planungsrecht, weil sich dessen Begrenzung auch begrenzend auf die Bevölkerungszunahme auswirkt.

## **IV. Verfahren**

### **1. Prüfung nach § 13a BauGB**

Auf Grundlage der Novellierung des Baugesetzbuches und im Zuge der Änderung der Planungsziele war zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Auf Grund des fehlenden engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zu den o.g. Bebauungsplänen sind keine Grundflächen weiterer Bebauungspläne einzurechnen. Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Es handelt sich um eine reine Angebotsplanung. Ein konkretes Vorhaben, für das die Einleitung notwendig war, lag nicht vor. Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter bestand nicht.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 19.08.2017 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, das Landesdenkmalamt und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplanes 10–94 informiert. Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 6 AGBauGB durchgeführt wird. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Aufgrund der Änderung der Planungsabsicht sowie der Geltungsbereichsänderung wird den genannten Stellen die Planungsabsicht im weiteren Verfahren erneut mitgeteilt.

Die Voraussetzungen zur Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 14.09.2017 für die genannten Bebauungspläne für Blockinnenbereiche der Großsiedlungen bestätigt.

## V. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 ( BGBl. I S. 3434 )
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Bundes- Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

### Relevante Landesgesetze und –verordnungen

- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)
- **Bauordnung für Berlin** (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch das Vierte Gesetz zur Änderung der Bauordnung von Berlin vom 9. April 2018 ( GVBl. S. 205)
- **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Berliner Bodenschutzgesetz** - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung** – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Februar 2016 (GVBl. S. 26)

### Sonstiges

- **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8)
- **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)