

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.01.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-85 für das Grundstück Sudermannstr. 107, 109, 111, Florastraße 111,113 (Flurstück 285 mit Kunsthaus Flora) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0672/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun  
stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0672/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-85 für das Grundstück Sudermannstr. 107, 109, 111, Florastraße 111, 113 (Flurstück 285 mit Kunsthaus Flora) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB  
§ 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

Anlage 1  
zur BA-Vorlage  
Nr. 0672/V

## **D. Begründung:**

### **I. Planungsinhalt**

Das Bebauungsplanverfahren 10-85 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1330/IV vom 01.11.2016 eingeleitet.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, im nördlichen Teil des Ortsteiles Mahlsdorf, unweit der Landesgrenze zu Brandenburg. Mahlsdorf-Nord ist eines der großen zusammenhängenden Siedlungsgebiete offener Bauweise in Berlin, das ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch schrittweise Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern entstand.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes 10-85 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke Sudermannstraße 107, 109, 111, Florastraße 111, 113 (Flurstück 285) mit einer Größe von 0,53 ha für die Gemeinbedarfsnutzung als kulturelle und soziale Einrichtung und/oder als Kita. Die planungsrechtliche Sicherung ist erforderlich, um den etablierten Standort des Kunsthauses Flora langfristig im Sinne der Schaffung von Möglichkeiten zur kulturellen und sozialen Betätigung als einen Beitrag zur Wohnqualität zu erhalten.

Die zusätzlichen Zweckbestimmungen für Kita und soziale Einrichtungen (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) planungsrechtlich zuzulassen, steht der derzeitigen Nutzung als kulturelle Einrichtung nicht entgegen; eröffnet jedoch für potenzielle Träger einen größeren Spielraum an Möglichkeiten, der bei der Größe und geringen Ausnutzung der Grundstücksfläche hinsichtlich der Fehlbedarfe an Kitaplätzen und Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen in Mahlsdorf angemessen ist.

### **II. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Für diesen Bebauungsplanentwurf 10-85 fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis zum 24.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

### **III. Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Daraufhin wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.05.2017 durchgeführt. Der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, die keine Änderung des Planentwurfes oder der Festsetzungen zur Folge hatte, wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 241/V am 16.01.2018 bestätigt.

[http://drive-t.ba-mh.verwalt-berlin.de/oneNet/NetStorage/Allg/b-portal/bezirksamt/Beschluesse und Informationsvorlagen BA/Jahr 2018 V WP/54 Sitzung/vzb0241 V B-Plan 10-85 Auswertg fruehz %20Beteilig Oeffentl und TOEB.pdf](http://drive-t.ba-mh.verwalt-berlin.de/oneNet/NetStorage/Allg/b-portal/bezirksamt/Beschluesse%20und%20Informationsvorlagen/BA/Jahr%202018/V/WP/54/Sitzung/vzb0241/V/B-Plan_10-85_Auswertg_fruehz_%20Beteilig_Oeffentl_und_TOEB.pdf)

### **IV. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde für die Öffentlichkeit in der Zeit vom 1. Oktober 2018 bis zum 2. November 2018 öffentlich ausgelegt und war im Internet einsehbar. Die öffentliche Beteiligung wurde in der Berliner Zeitung am 21.09.2018 und im Amtsblatt Nr. 28 am

21.09.2018 bekannt gemacht. Außerdem wurden alle zuvor beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ein. Zwei Behörden äußerten sich gleichlautend wie in der frühzeitigen Behördenbeteiligung, eine weitere machte Angaben über ihre vorherige Stellungnahme hinaus. Die Inhalte der Stellungnahmen finden sich in der Anlage 2.

#### **V. Abwägung der Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.:**

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. fordert **artenschutzrechtliche Untersuchungen und eine Baumbestandserhebung**. Beides wäre jedoch bereits jetzt im Falle eines Bauantrages in einem Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Erhebungen abzudecken, denn für das Plangebiet besteht bereits Baurecht und der Artenschutz ist auch dort zu gewährleisten. Solche Erhebungen erst im Vorfeld eines Bauvorhabens durchzuführen hat zudem den Vorteil, dass die Ergebnisse aktueller sind (z.B. Baumstammumfang). Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens solche Erhebungen durchzuführen, dient in der Regel nur dem Zweck, sicherzustellen, dass der Artenschutz nicht neu zu schaffendem Baurecht entgegensteht. Dies ist im Plangebiet jedoch nicht der Fall. Der Bebauungsplan 10-85 schränkt als einfacher Bebauungsplan lediglich die Art der Nutzung auf gemeintätige Nutzungen für ein relativ weites Spektrum an Anlagen ein, die bereits jetzt zulässig wären. Demnach sollten sich Stellungnahmen nur auf die vorgesehenen Änderungen beziehen. Hier wäre dies die Einschränkung der Wohnnutzung.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung des Plangebietes als **Kindertagesstätte** werden **Unfallverhütungsvorschriften** von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft gefordert. Wie bereits ausgeführt, wäre eine Kindertagesstätte bereits nach jetzigem Planungsrecht zulässig. Gefährdungspotenziale, z.B. durch die mögliche Lage an einem offenen Gewässer, und daraus folgende Unfallverhütungsmaßnahmen sind im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens viel besser zu beurteilen als im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Darüber hinaus sollten die Regulierungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht überschätzt werden, dessen Festsetzungen in der Regel einen Flächenbezug haben sollten (vgl. § 9 BauGB sowie Punkt 6 in der Abwägungstabelle Anlage 2). Dies gilt gleichermaßen für die geforderte **Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft stellt richtig fest, dass der **Grad an Neuversiegelungen so gering wie möglich** gehalten werden solle. Planungsrechtlich ist darunter zu verstehen, dass die bereits planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit nicht ausgeweitet werden soll. Dies bedeutet, dass ein nicht oder nur gering bebautes Grundstück, wie in unserem Fall, dennoch weiterhin nach bestehendem Planungsrecht bebaut werden kann – entsprechend der in der Umgebung prägenden Bebauung. Da der Bebauungsplan 10-85 als einfacher Bebauungsplan keine Regulierungen zum Maß der Nutzung enthält, wird die Bebaubarkeit der Grundfläche gegenüber bestehendem Planungsrecht nicht ausgeweitet.

Im Bebauungsplan werden keine überbaubaren Flächen oder Bauweisen festgesetzt, da er nur die Art der Nutzung regelt. Die Böschung des Wernergrabens (1 bis 3 m beiderseits des Wernergrabens) ist im Bebauungsplan nicht als Baufläche dargestellt und daher nicht bebaubar. Der von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft angeregte **Schutz der Uferzone von 5 m** ist gegeben, weil entsprechend § 62 Berliner Wassergesetz Bauvorhaben im Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, unter Genehmigungsvorbehalt stehen. So ist der Schutz des Wernergrabens auch im Sinne der Pläne des Landschaftsprogramms (Arten- und Landschaftsschutz) durch die Genehmigung baulicher Vorhaben in Einzelfallentscheidungen durch die Obere Wasserbehörde

gewährleistet, wenngleich eine Bebauung dadurch nicht in der gesamten Uferschutzzone von 5 m ausgeschlossen ist.

Auf die umfangreichen allgemeinen Hinweise der Leitungsträger im Fall der Bauausführung wurde bereits nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange reagiert, indem in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt I 2.5 „Technische Infrastruktur“ der Hinweis aufgenommen wurde, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Abstimmungen mit den Leitungsträgern notwendig sind. Hieran ändern auch die erneut bzw. neu vorgetragenen Hinweise während der öffentlichen Auslegung nichts.

Die in den vorangegangenen Verfahrensschritten ermittelten und bewerteten Abwägungsbestandteile wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch einmal überprüft. Eine Veränderung auf das Abwägungsergebnis hat sich nicht ergeben, so dass die bisherigen Abwägungsmaterialien- und Ergebnisse unverändert in die gegenwärtige Abwägung und das weitere Bebauungsplanverfahren eingehen.

### **I. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ergeben sich durch die Abwägung keine Änderungen des Planentwurfs bzw. der textlichen Festsetzungen.

**Bebauungsplan 10-85**  
**Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach 3 Abs. 2 BauGB und**  
**der Stellungnahmen der hierzu nochmals informierten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**1. Abwägung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Stellungnehmer	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für eine zukünftige Bebauung sind artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie Schutzmaßnahmen für Bäume, Fledermäuse, Amphibien, Vögel und den Wernergraben vorzunehmen. Altbaumbestände sind nach Baumschutzverordnung zu prüfen und bei Fällungsarbeiten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Das Vorkommen der Avifauna und der Fledermäuse fordert zudem einen Niststättenschutz. Deren Vorkommen muss vorab geprüft und bei Betroffenheit durch Fällmaßnahmen, Umbauten an Dächern und Fassaden sowie allgemeines Baugeschehen ausgeglichen werden.</li> <li>2. Das offene Gewässer II. Ordnung auf dem Grundstück vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen gegen Kontamination jeglicher Art zu schützen. Wobei insbesondere im Hinblick auf mögliche Bauvorhaben der Schutzbereich von mind. 5 m ab der Uferlinie eingehalten werden sollte.</li> <li>3. Durchführung von Untersuchungen bezüglich des Vorkommens von Amphibien, die durch ein offenes Gewässer angezogen werden. Dies erachten wir auch</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>artenschutzrechtliche Untersuchungen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Baumbestandserhebung</b></p> <p style="text-align: center;"><b>5m-Uferschutzzone</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neuersiegelung</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Insektenfreundliche Leuchtmittel</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-85 umfasst eine bestehende, bereits bebaute und genutzte Innenbereichsfläche. Gegenüber geltendem Planungsrecht wird nur die Art der Nutzung eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wird weiterhin dadurch bestimmt, dass sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) einfügen muss (vgl. S. 15 der Begründung). Artenschutzrechtliche Prüfungen und die Aufnahme des Baumbestandes sind ungeachtet vom Bebauungsplan im Fall von Bauvorhaben vorzunehmen und ggf. auszugleichen. Dabei wird die aktuelle Situation berücksichtigt.</li> <li>2. Im Bebauungsplan werden keine überbaubaren Flächen oder Bauweisen festgesetzt, da er nur die Art der Nutzung regelt. Die Böschung des Wernergrabens (1 bis 3 m beiderseits des Wernergrabens) ist im Bebauungsplan nicht als Baufläche dargestellt und daher nicht bebaubar. Der von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft angeregte Schutz der Uferzone von 5 m ist gegeben, weil entsprechend § 62 Berliner Wassergesetz Bauvorhaben im Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, unter Genehmigungsvorbehalt stehen. So ist der</li> </ol>

Stellungnehmer	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
	<p>dahingehend für erforderlich, da sich in der Umgebung der Teich am Wernergraben (Am Lupinenfeld), Rohrpfuhl Mahlsdorf und der Weberpfuhl befinden. Bei einem Vorkommen der Erdkröte bspw. liegt das o. g. Grundstück ggf. im Wanderkorridor dieser Art und dient mglw. als Sommer- oder Winterquartier. Aber auch Moorfrösche, welche im Teich am Wernergraben nachgewiesen wurden, wandern ca. 500 – 1000 m zu ihren Lebensräumen.</p> <p>4. Vor Änderung der Nutzung des Geländes gilt es, aufgrund der Absicht der zusätzlichen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, mögliche Gefährdungsquellen durch Unfallverhütungsvorschriften für die Nutzung durch Kleinkinder einzudämmen</p> <p>5. Laut den Zielen des Landschaftsprogramms soll der Grad der Neuversiegelungen so gering wie möglich gehalten und ggf. auf alternative Versiegelungsmöglichkeiten zurückgegriffen werden. Sollte es zu größeren Eingriffen kommen, sind zudem stets geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erarbeiten und vorzunehmen.</p> <p>6. Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweiße LED´s)</p>		<p>Schutz des Wernergrabens auch im Sinne der Pläne des Landschaftsprogramms (Arten- und Landschaftsschutz) durch die Genehmigung baulicher Vorhaben in Einzelfallentscheidungen durch die Obere Wasserbehörde gewährleistet, wenngleich eine Bebauung dadurch nicht in der gesamten Uferschutzzone von 5 m ausgeschlossen ist (vgl. Begründung S. 5, S.12 u. S. 20).</p> <p>3. vgl. Punkte 1 und 2</p> <p>4. Bereits nach jetzigem Bau- und Planungsrecht wäre eine Kita zulässig. Die Gefahrenabwehr für Kleinkinder ist im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben einer Kitatagesstätte zu regeln.</p> <p>5. Der Versiegelungsgrad ist nicht Regelungsinhalt dieses einfachen Bebauungsplanes (vgl. Punkt 1). Ausgleichsmaßnahmen wären erst dann notwendig, wenn das Baurecht durch den Bebauungsplan ausgeweitet würde. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz und die Beseitigung von Bäumen nach Baumschutzverordnung sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.</p> <p>6. Die Art der Leuchtmittel kann im Angebotsbebauungsplan nicht vorgegeben werden, denn Festsetzungen in einem B-Plan erfordern eine Flächenrelevanz. Festsetzungen ohne eine solche (z.B. Gestaltungsfestsetzungen) erfordern landesrechtliche Ermächtigungsgrundlagen (z.B. § 12 des AGBauGB Berlin für Gestaltungsfestsetzungen).</p>

**2. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB - eine formale Beteiligung dieser erfolgte nach § 4(2) BauGB bereits im Mai/Juni 2017**

**I. Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden, sonstige TöB**

<b>TöB Nr.</b>	<b>TöB</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Schlagwort</b>	<b>Auswertungsvorschlag</b>
<b>17</b>	Berliner Stadtreinigung	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	<b>Müllentsorgung</b>	<b>Nicht erforderlich.</b> (gleichlautend wie in frühzeitiger Beteiligung)

**II. Zusammengefasste Wiedergabe der Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)**

<b>TöB Nr.</b>	<b>TöB</b>	<b>Inhalt der Anregungen in Kurzfassung</b>	<b>Schlagwort</b>	<b>Auswertungsvorschlag</b>
<b>3</b>	Vattenfall Wärme	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG.	<b>Fernwärme</b>	<b>Nicht erforderlich.</b> (gleichlautend wie in frühzeitiger Beteiligung)
<b>20</b>	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG	Es sind Gasleitungen in der Florstraße vorhanden. Das Kunsthaus Flora verfügt über einen Leitungsanschluss. Bei Baumanpflanzungen sind Sicherheitsabstände zu wahren bzw. Schutzmaßnahmen für die Leitungen festzulegen.	<b>Gasversorgung</b>	<b>Nicht erforderlich.</b>