

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 12.12.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-2 für das Grundstück Am Schloßhof 8/18 und 13/15 einschließlich Abschnitte der Warener Straße und der Biesdorfer Promenade im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.11.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0767/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. 0767/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-2 für das Grundstück Am Schloßhof 8/18 und 13/15 einschließlich Abschnitte der Warener Straße und der Biesdorfer Promenade im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-2 für den o.g. räumlichen Bereich zuzustimmen.
- 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 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;  
§ 4 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 Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,  
Personal und Finanzen

Anlage

#### D. Begründung:

Der aktuelle Anlass der teilweisen Änderung der Bebauungsplanziele besteht in der durch einen Bauträger bekundeten Absicht, am Blumberger Damm zwischen Warner Straße und Biesdorfer Promenade das nicht zu Ende geführte Wohnungsbauvorhaben mit der straßenbegleitenden Bebauung zu vervollständigen. Die unbebaute Teilfläche liegt innerhalb des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-2.



Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer besonderen städtebaulichen Figur basierend auf dem ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Abschnitt zwischen Warener Straße und Biesdorfer Promenade waren entlang des Blumberger Damms ein mäandrierender geschlossener Baukörper und im hinteren Grundstücksteil sechs Stadtvillen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans genehmigt und teilweise errichtet worden.

Begründet durch die Liquidation des Vorhabenträgers wurde 2001 der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben und für den Teilbereich zwischen Warener Straße und Biesdorfer Promenade der Bebauungsplan 10-2 aufgestellt.

Durch den Einwohnerrückgang in Berlin verbunden mit dem einsetzenden Rückbau von tausenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau in Marzahn-Hellersdorf wurde die noch ausstehende Bebauung nicht realisiert und das Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt. Die angestrebten hohen Nutzungsmaße und die Dichte der Bebauung waren zum Zeitpunkt des Rückbaus nicht mehr begründbar.

Verursacht durch die wieder **steigenden** Einwohnerzahlen und der damit verbundenen **Nachfrage** nach preiswertem Wohnraum sowohl in Berlin als auch im Bezirk soll die vorhandene Wohnbaupotenzialfläche wieder aktiviert werden. Für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes ist das Bebauungsplanverfahren insbesondere für die Vervollständigung mit einem geschlossenen, straßenbegleitenden Wohnriegel entlang des Blumberger Damms weiterhin erforderlich.

Durch die langjährige Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens (die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand 2003 statt) waren grundlegende inhaltliche Überarbeitungen, Korrekturen und Anpassungen an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen notwendig. Wegen des Umfangs der vorgenommenen Überarbeitungen erfolgte 2016 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB. Die wesentlichen Planungsziele wurden, wie auch die angestrebte städtebauliche Figur, beibehalten. Im Einzelnen wird auf die als Anlage 2 beigefügte Planzeichnung verwiesen.

**Aktuelle Anfragen** und intensive Abstimmungen zielen auf die Vervollständigung der Bebauung einschließlich Tiefgarage, die nach schlüsselfertiger Herstellung der **ca. 160 Wohneinheiten** an ein städtisches Wohnungsunternehmen übertragen werden soll. Die sich daraus ableitenden Grundrisse bedingen die Aufgabe der mäanderförmigen Führung des straßenbegleitenden Baukörpers. Im Sinne der Schaffung des dringend erforderlichen, preisgünstigen Wohnraums soll im Bebauungsplan 10-2 die Baukörperfestsetzung für die mäandrierende, straßenbegleitende Bebauung aufgegeben werden.

Der **Bebauungsplan** sieht derzeit eine maximal **fünfgeschossige Bebauung** und zusätzlich die Festsetzung der **Höhe von 70 m über NHN** für den straßenbegleitenden Baukörper vor. Nunmehr ist eine Bebauung mit fünf Vollgeschossen und einem **zusätzlichen Staffelgeschoss** geplant. Gemäß dem alten Konzept waren im Erdgeschoss das Wohnen ergänzende Dienstleistungen vorgesehen. Dies ist aktuell nicht mehr beabsichtigt, so dass die **Erhöhung** des Gebäudes um **einen Meter** die Einordnung eines zusätzlichen Staffelgeschosses zulässt. Die festzusetzende Höhe für den Baukörper parallel zum Blumberger Damm soll geringfügig um einen Meter angehoben werden, um die zusätzliche Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum im Bebauungsplan nachzukommen.

Die geringfügige Erhöhung lässt auf Grund der geplanten geradlinigen Baukörperführung eine Unterschreitung der Abstandflächen zwischen den ursprünglich rückspringenden Mäanderteilen und den Stadtvillen nicht mehr befürchten. Das städtebauliche Ziel der

Fassung des Blumberger Damms durch einen geschlossenen Baukörper ist mit einer geradlinigen Führung ebenso gewährleistet.

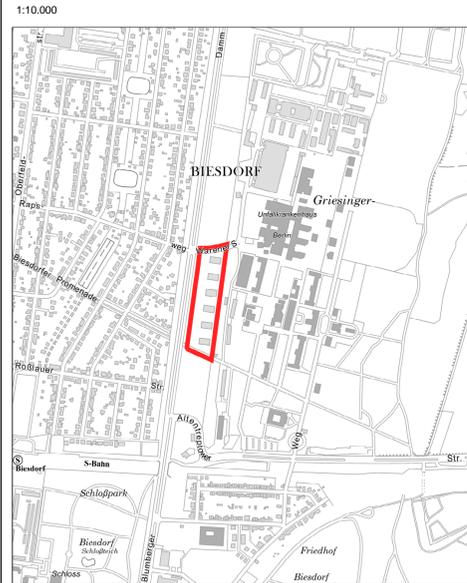
Mit dem Blumberger Damm als übergeordnete Straßenverbindung und der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind **dringende Gesamtinteressen Berlins** berührt, so dass eine Einstufung des Verfahrens nach § 7 AGBauGB erfolgte. Die Gesamtinteressen wurden erweitert und die besondere Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt zusätzlich erklärt. Diese Gesamtinteressen Berlins sind Auslöser für die erneute Mitteilung der teilweise geänderten Planungsziele an die zuständige Senatsverwaltung. Eine Rückäußerung liegt noch nicht vor.

Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche M2 dar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz zum FNP ist im Regelfall aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP können auf den Bauflächen des FNP auch andere Baugebiete bzw. Flächen kleiner drei Hektar sowie mit lokalem Bezug entwickelt werden. Das Plangebiet hat eine Fläche von 2,5 ha und ist von örtlicher Bedeutung. Der Charakter der im FNP dargestellten Flächennutzung wird durch die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt, zumal die nördlich und südlich des Plangebietes festgesetzten Gewerbegebiete in den Bebauungsplänen 10-1 und 10-3 die Mischung am Standort sichern.

Die geplanten Ziele des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### **Auswirkungen**

Das Grundstück Am Schloßhof liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass ein geplantes Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird. Den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes darf es nicht widersprechen. Die geänderten Bebauungsplanziele würden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und die Voraussetzung für die Genehmigung eines entsprechenden Bauvorhabens schaffen.



Hinweis:  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen:

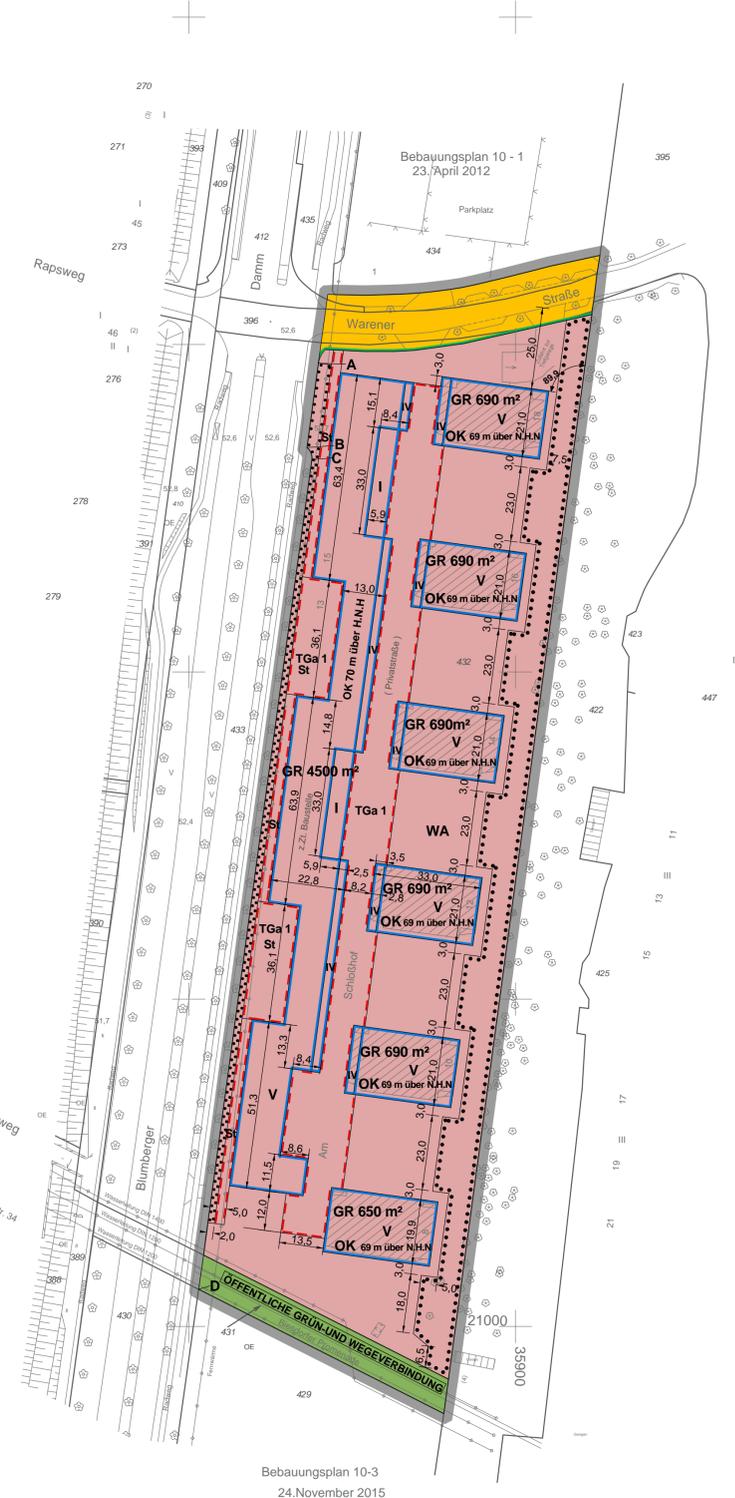
- Solitärsträucher für östliche Pflanzbindung**
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
  - Cornus mas Kornelkirsche
  - Corylus avellana Haselnuss
  - Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
  - Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn
  - Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare Liguster
  - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
  - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
  - Rhamnus frangula Faulbaum
  - Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
  - Ribes rubrum Rote Johannisbeere
  - Rubus caesius Kratzbeere
  - Rubus fruticosus Wild-Brombeere
  - Rubus idaeus Wild-Himbeere
  - Salix caprea Sal-Weide
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Viburnum lantana Wolliger Schneeball
  - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
  - Vinca minor Immergrün

- Sträucher für westliche Heckenpflanzung**
- Carpinus betulus Hainbuche
  - Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
  - Ligustrum vulgare Liguster

**Textliche Festsetzungen**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bauordnungsverordnung genannten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig sein.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Balkone, kann bis zu 2 m zugelassen werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch baordnungsrechtlich notwendige Abstandflächen unterschritten werden.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Zum Schutz vor Lärm muss entlang des Blumberger Damms und der Warener Straße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von den Straßen abgewandt sein.
- Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist in der Weise zu begrünen, dass der Eindruck eines artenreichen Waldsaumes entsteht. Pro 150 m<sup>2</sup> ist ein Solitärstrauch zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit Sträuchern in der Art zu begrünen, dass eine Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.
- Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Gehwegen, oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung usw. sind unzulässig. Dies gilt nicht oberhalb von Tiefgaragen.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Flur 186



Deckblatt 1 vom 25.5.2016 ist eingearbeitet.

# Bebauungsplan 10-2

für das Grundstück Am Schloßhof 8/18 und 13/15, einschließlich Abschnitte der Warener Straße und der Biesdorfer Promenade

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
Ortsteil Biesdorf

Vorläufige Abzeichnung : 25.05.2016

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

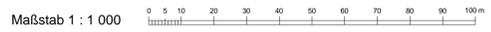
Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Reines Wohngebiet	§ 3 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Algemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet	§ 5 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	§ 6 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Kerngebiet	§ 7 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	§ 8 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	§ 11 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	§ 12 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVO	GR 100 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl	als Höchstmaß	GR 100 m <sup>2</sup>
als Mindest- und Höchstmaß		GR 100 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	als Höchstmaß	GR 100 m <sup>2</sup>
als Mindest- und Höchstmaß		GR 100 m <sup>2</sup>
Baumassenzahl	als Mindest- und Höchstmaß	GR 100 m <sup>2</sup>
Baumasse	als Mindest- und Höchstmaß	GR 100 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf		GR 100 m <sup>2</sup>
Stadionverkehrsfläche		GR 100 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		GR 100 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche		GR 100 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen		GR 100 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		GR 100 m <sup>2</sup>
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		GR 100 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		GR 100 m <sup>2</sup>
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen		GR 100 m <sup>2</sup>
Schattfläche		GR 100 m <sup>2</sup>
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		GR 100 m <sup>2</sup>
Garagen		GR 100 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsstellplätze		GR 100 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgaragen		GR 100 m <sup>2</sup>
Naturschutzgebiet		GR 100 m <sup>2</sup>
Landschaftsschutzgebiet		GR 100 m <sup>2</sup>
Naturdenkmal		GR 100 m <sup>2</sup>
Geschützter Landschaftsbestandteil		GR 100 m <sup>2</sup>
Erdenlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		GR 100 m <sup>2</sup>
Erhaltungsbereich		GR 100 m <sup>2</sup>
Gebäude		GR 100 m <sup>2</sup>
Stellplatz		GR 100 m <sup>2</sup>
Garage		GR 100 m <sup>2</sup>
Tiefgarage		GR 100 m <sup>2</sup>
Kinderspielfeld		GR 100 m <sup>2</sup>
Wohn- oder öffentliches Gebäude		GR 100 m <sup>2</sup>
Wohn- oder Industriegebäude oder Garage		GR 100 m <sup>2</sup>
Parkhaus		GR 100 m <sup>2</sup>
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)		GR 100 m <sup>2</sup>
Brücke		GR 100 m <sup>2</sup>
Gewässer		GR 100 m <sup>2</sup>
Gebäudehöhe, Straßenhöhe		GR 100 m <sup>2</sup>
Laubbau, Nadelbaum		GR 100 m <sup>2</sup>
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		GR 100 m <sup>2</sup>
Schornstein		GR 100 m <sup>2</sup>
Zaun, Hecke		GR 100 m <sup>2</sup>
Hochspannungsmast		GR 100 m <sup>2</sup>
Pfeiler, Mast, etc.		GR 100 m <sup>2</sup>
Überschneidung mit ohne Stützen		GR 100 m <sup>2</sup>
Gebäude - Arkaden		GR 100 m <sup>2</sup>
mit Stützen		GR 100 m <sup>2</sup>

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Eintragungen als Vorschlag**

**Planunterlagen**

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzzeichenverordnung 1990 (PflanzV) vom 18. Dezember 1990.  
Hinweis: Der Bereich Planunterlagen ist in der Planzeichnung grau gestrichelt darzustellen.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Mai 2003

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 24. Juni 2003

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
**Abt. Ökologische Stadtentwicklung**  
**Amt für Stadtplanung und Vermessung**

gez. Manthe 24.06.03 Fachbereichsleiter Vermessung	gez. Niemann 11.7.03 Bezirksstadtrat	gez. Zeltzki 24.06.03 Fachbereichsleiter Stadtplanung
---	---	--

Der Bebauungsplan wurde  
in der Zeit vom 14.07.03 bis einschließlich 14.08.03 öffentlich ausgelegt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
**Abt. Ökologische Stadtentwicklung**  
**Amt für Stadtentwicklung und Vermessung**

.....  
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den \_\_\_\_\_

..... Bezirksbürgermeister	..... Bezirksstadtrat
-------------------------------	--------------------------

Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. \_\_\_\_\_ verkündet worden.