

*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. Haushaltsmäßige 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 beigelegte 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 mäandrierenden 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.

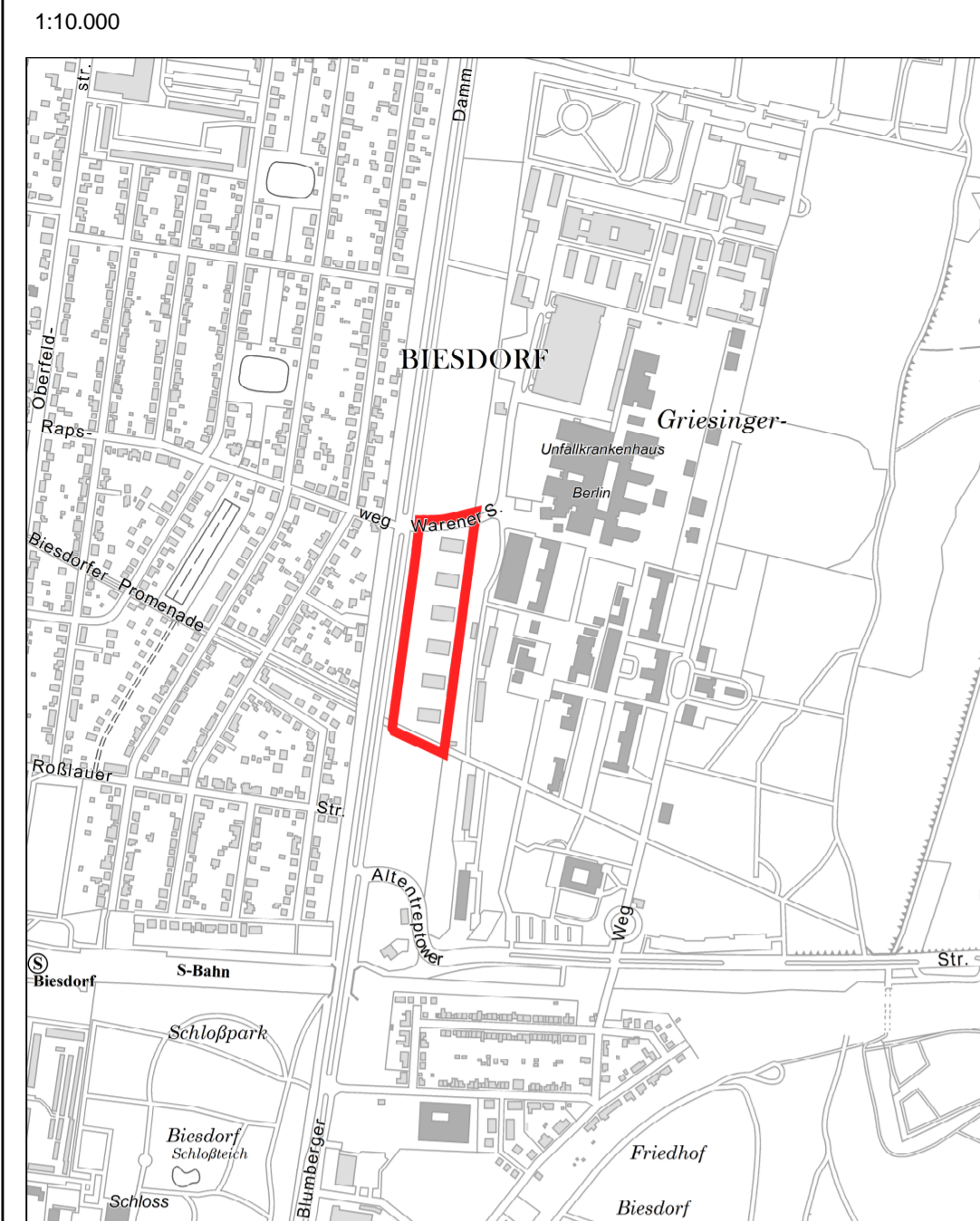
Der **Flächennutzungsplan Berlin** (FNP) stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche M2 dar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz zum FNP ist im Regelfall aus der gemischten Baufläche ein Mischgebiet entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP können auf den Bauflächen des FNP auch andere Baugebiete 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.





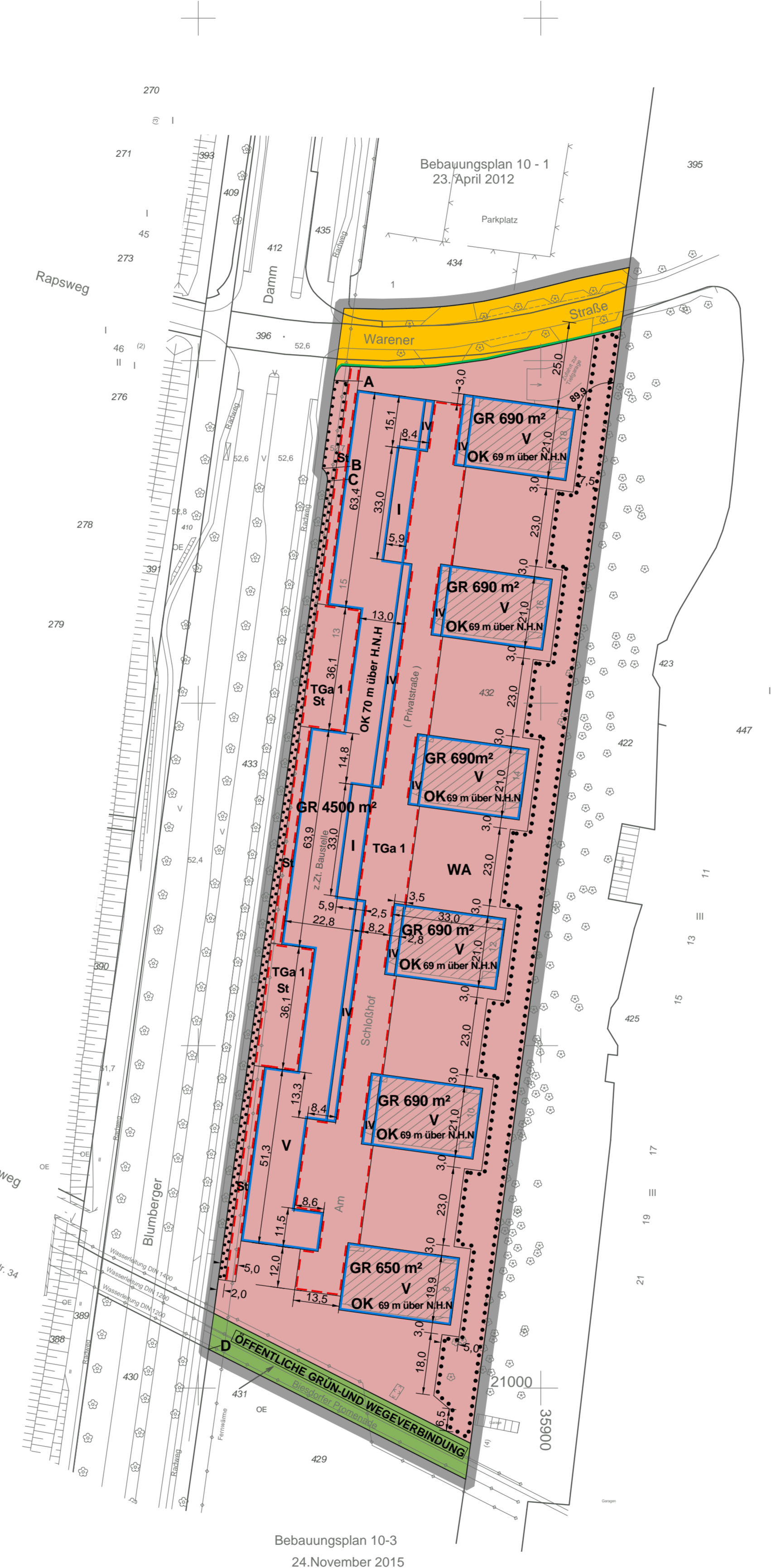
Hinweis:  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen:

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

**Textliche Festsetzungen**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bauutzungsverordnung 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**

Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Gründungsart	GR 100 m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet	§ 3 BauVO	WB	1,8
Algemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO	WA	1,8
Besonderes Wohngebiet	§ 4a BauVO	WB	1,8
Dorfgebiet	§ 5 BauVO	MD	1,8
Mischgebiet	§ 6 BauVO	ME	1,8
Kerngebiet	§ 7 BauVO	MK	1,8
Gewerbegebiet	§ 8 BauVO	GE	1,8
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GI	1,8
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	SO	1,8
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauVO	SO	1,8
Bauweise	§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauVO	UNIVERSITÄT	1,8
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauVO		1,8
Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauVO		1,8
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugsniveau	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauVO		1,8
als Höchstmaß		TH	12,4 m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß		TH	12,4 m über Gehweg
als Höchstmaß		TH	12,4 m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß		TH	12,4 m über Gehweg
Baumassensatz	§ 18 Abs. 1 BauVO	BM	1,8
Baumasse	§ 18 Abs. 2 BauVO	BM	1,8
Flächen für den Gemeinbedarf	§ 18 Abs. 3 BauVO	JUGENDFREIZEITHEIM	1,8
Verkehrsmittel	§ 18 Abs. 4 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Verkehrsflächen	§ 18 Abs. 5 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 18 Abs. 6 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Öffentliche Parkflächen	§ 18 Abs. 7 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Private Verkehrsfläche	§ 18 Abs. 8 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 18 Abs. 9 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Flächen für die Landwirtschaft	§ 18 Abs. 10 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Fläche für Wald	§ 18 Abs. 11 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Wasserfläche	§ 18 Abs. 12 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	§ 18 Abs. 13 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 18 Abs. 14 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft	§ 18 Abs. 15 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 18 Abs. 16 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	§ 18 Abs. 17 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Schichtfläche	§ 18 Abs. 18 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	§ 18 Abs. 19 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Garagen	§ 18 Abs. 20 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gemeinschaftsstellplätze	§ 18 Abs. 21 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gemeinschaftsgaragen	§ 18 Abs. 22 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Naturschutzgebiet	§ 18 Abs. 23 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Landschaftsschutzgebiet	§ 18 Abs. 24 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Naturschutz	§ 18 Abs. 25 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Geschützter Landschaftsbestandteil	§ 18 Abs. 26 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Erdenlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 18 Abs. 27 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Erdenlage (Erdenzelle), die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 18 Abs. 28 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Erhaltungsbereich	§ 18 Abs. 29 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gebäude	§ 18 Abs. 30 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Stellplatz	§ 18 Abs. 31 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Garage	§ 18 Abs. 32 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Tiefgarage	§ 18 Abs. 33 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Kinderspielfeld	§ 18 Abs. 34 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Wohn- oder öffentliches Gebäude	§ 18 Abs. 35 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Wohn- oder Industriegebäude (oder Garage)	§ 18 Abs. 36 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Parkhaus	§ 18 Abs. 37 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	§ 18 Abs. 38 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Brücke	§ 18 Abs. 39 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gewässer	§ 18 Abs. 40 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gebäudehöhe, Straßenhöhe	§ 18 Abs. 41 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Laubbau, Nadelbaum	§ 18 Abs. 42 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Naturschutz (Laub-, Nadelbaum)	§ 18 Abs. 43 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Schornstein	§ 18 Abs. 44 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Zaun, Hecke	§ 18 Abs. 45 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Hochspannungsmast	§ 18 Abs. 46 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Pfeiler, Stützpunkt	§ 18 Abs. 47 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Überschneidung mit ohne Stützen	§ 18 Abs. 48 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
Gebäude - Arkaden	§ 18 Abs. 49 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8
mit Stützen	§ 18 Abs. 50 BauVO	VERKEHRSMITTEL	1,8

Maßstab 1 : 1 000

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzzeichenerverordnung 1990 (PflanzVO) vom 18. Dezember 1990.

Hinweis: Der Bereich Planunterlagen ist in der Planzeichnung grau gestrichelt darzustellen.

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 ausgestellt.  
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

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

.....  
Bezirksbürgermeister

.....  
Bezirksstadtrat

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