

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-88 für die Grundstücke Erich-Kästner-Straße 62, 64, 100, Peter-Huchel-Straße 33, 35, 39/43, 55 und die Flurstücke 234 und 237 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 11.02.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0898/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. 0898/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-88 für die Grundstücke Erich-Kästner-Straße 62, 64, 100, Peter-Huchel-Straße 33, 35, 39/43, 55 und die Flurstücke 234 und 237 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-88 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

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,
Soziales und Facility Management

Anlagen

D. Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren 10-88 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1319/IV vom 13.09.2016 eingeleitet und am 05.10.2016 der BVV zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Eigentumsituation zweier Grundstücke, die - ebenso wie die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs - langfristig als Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden sollten. Bei einem Grundstück (derzeit Brachfläche) handelt es sich um eine Vorhaltefläche für eine Schule.

Als letzter Verfahrensschritt erfolgte im Jahr 2017 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in dessen Folge im Wesentlichen das Nutzungsmaß und die überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert wurden.

Anlässlich der Planung einer Schule auf der Vorhaltefläche erwiesen sich einige der geplanten Festsetzungen als wenig praktikabel, um eine entsprechend der nunmehr erforderlichen Kapazitäten funktionierende Schule auf dem Vorhaltestandort realisieren zu können. Daher wurden die geplanten Festsetzungen für das gesamte Plangebiet noch einmal überprüft. Im Ergebnis sollen die folgenden Planungsziele geändert werden

Wegfall eines Teils der Durchwegung

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive soll in der Erich-Kästner-Straße ein Schulbau für eine fünfzügige Oberschule inklusive der erforderlichen (Sport-)Freiflächen realisiert werden. Bei den vorhergegangenen Verfahrensschritten lag die Annahme zu Grunde, dass nur das Flurstück 234, also die eigentliche Vorhaltefläche, für einen ursprünglich geplanten drei- bis maximal vierzügigen Schulneubau benötigt wird. Mit den sich konkretisierenden Planungen der Schule und dem damit verbundenen Flächenbedarf erweist sich diese Fläche als zu klein.

Auch unter Hinzunahme der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 3623 (ehemalige Sportfreiflächen) ist die Unterbringung der im Musterfreiflächenprogramm vorgesehenen (Sport-)Freiflächen nicht möglich. Daher wurde geprüft, inwiefern die bisher als Durchwegung vorgesehene westliche Teilfläche des Flurstücks 237 weiterhin als Straßenverkehrsfläche für den Rad- und Fußverkehr beibehalten werden soll.

Auch wenn es sich bei dem Teilstück des Flurstücks 237 nur um eine ca. 800 m² große Fläche handelt, würde diese zusätzliche Fläche das Defizit verringern und Platz für Freiflächenutzungen bieten. Die Schaffung eines ca. 17.340 m² großen Grundstücks wäre schulorganisatorisch optimal, zumal keine anderen benachbarten Flächen verfügbar sind.

Die Intention der Durchwegung als interne Erschließung der Einrichtungen und zur westlich angrenzenden Freifläche mit Spiel-, Fußball- und Basketballplatz tritt vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen in seiner Bedeutung zurück, zumal die Durchwegung lediglich von der Grundschule am Hollerbusch zur westlich angrenzenden Freifläche innerhalb des Infrastrukturbandes verläuft und keine direkte Verbindung zum östlich angrenzenden Siedlungsgebiet bzw. der Grünverbindung „Windschutzstreifen“ besteht.

Im weiteren Verfahren ist daher geplant, das Flurstück 234, die westliche Teilfläche des Flurstücks 237 sowie die nördliche Teilfläche des Flurstücks 3623 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festzusetzen. Der westliche Teil der Durchwegung entfällt somit. Die Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Freiflächen mit dem Angebot siedlungs- und wohnungsnaher Grünflächen für die angrenzenden Wohngebiete bleibt über die öffentlichen Straßen gewährleistet.

Erhöhung des Nutzungsmaßes

Entsprechend ihrer Funktion und dem Bestand soll das Nutzungsmaß in weiten Teilen des Plangebiets erhöht werden. So ist für den westlichen Bereich des Plangebiets (Schule, Turnhalle sowie Schule und Kita) die Erhöhung des Nutzungsmaßes auf eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 im Sinne der Sicherung der Funktionalität der beabsichtigten Nutzungen geplant. Für die östlich angrenzende Jugendfreizeiteinrichtung und die Kita ist eine minimale Erhöhung der GRZ auf 0,3 und der GFZ auf 0,6 vorgesehen, um auch diesen Nutzungen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen.

Anders als ursprünglich geplant, sollen nun nicht mehr einheitliche Nutzungsmaße entsprechend den einzelnen Zweckbestimmungen festgesetzt werden, sondern das Maß für die Flächen östlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenabschnittes der Erich-Kästner-Straße soll sich an dem Siedlungsgebiet orientieren. Die bereits geplanten Festsetzungen für den Schulstandort an der Erich-Kästner-Straße 64 sind weiterhin aktuell (GRZ 0,3, GFZ 0,7). Das geplante Nutzungsmaß der Jugendverkehrsschule (neu GRZ 0,2, GFZ 0,2) orientiert sich an dem angrenzenden Siedlungsgebiet. Auch für diese beiden Standorte sind somit weitere bauliche Maßnahmen im geringen Umfang möglich.

Mit der nun geplanten höheren GFZ und damit letztendlich verbundenen Höhe der baulichen Anlagen im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Angleichung an die umgebende 5- bis 6-geschossige Wohnbebauung möglich. Der Charakter des die Großsiedlung gliedernden Infrastrukturbandes wird in diesem Bereich damit aufgegeben. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum und der Zuzug von Familien sowie der daraus resultierende Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die Anforderungen an deren Funktionalität rechtfertigen dies. Da weiterhin ausschließlich soziale Infrastruktureinrichtungen im Infrastrukturband zulässig sein sollen, wird dennoch durch die Art der Nutzung das städtebauliche Strukturkonzept der Großsiedlung Hellersdorf, den Wohngebieten Standorte der sozialen Infrastruktur zuzuordnen, gewahrt bzw. sogar bekräftigt, da langfristig funktionale soziale Infrastrukturstandorte planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist, wurde geprüft, ob sich die Erhöhung der zulässigen GRZ auf die Entwickelbarkeit aus dem FNP auswirkt.

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes ist erforderlich, um langfristig den Erfordernissen an Schul- und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen zu entsprechen, gleichzeitig ist dadurch ein relativ hoher Versiegelungsgrad zu erwarten. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind trotzdem aus den Darstellungen des FNPs entwickelbar, da weiterhin ausschließlich Gemeinbedarfs- und bestehende Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Aufgrund der geplanten Festsetzung von großzügigen Baufenstern sollen Ausgleichsmaßnahmen geplant werden, die eine hohe Durchgrünung weiterhin gewährleisten. Durch die Verschränkung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Plangebiet wird ein unbebauter Übergang zu der westlich angrenzenden Freifläche gesichert. Weitere Maßnahmen zur Sicherung eines hohen Grünanteils werden im weiteren Verfahren geprüft.

Durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes steigt im Plangebiet die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf mehr als 20.000 m². Daher soll das Verfahren nun nicht mehr als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB, sondern im Regelverfahren durchgeführt werden. Als nächster regulärer Verfahrensschritt soll daher die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen

Für einige Grundstücke soll des Weiteren die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden.

Im westlichen Bereich ist die Festsetzung eines großen, grundstücksübergreifenden Baufensters geplant, das die Flächen entlang der Erich-Kästner-Straße und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Peter-Huchel-Straße ausspart und so eine prägende Grünstruktur entwickelt wird. Die südliche Baugrenze soll weiterhin durch die Bestandsgebäude vorgegeben werden. Die westliche Begrenzung orientiert sich in ihrer maximalen Ausdehnung an der westlichen Gebäudekante der Turnhalle auf dem Grundstück Peter-Huchel-Straße 33. Der von Bebauung freizuhaltenen Mittelteil soll durch die ehemaligen Sportfreiflächen hinter der Turnhalle bis zu den derzeit gültigen Grundstücksgrenzen und deren Spiegelung nach Norden bestimmt werden und so einen Übergang zu den Freiflächen entlang des Hellersdorfer Hauptgrabens als übergeordnete Grünverbindung gewährleisten.

Auch die bisherige Ausweisung eines kleinen Baufensters für ein Gebäude am Standort der Jugendverkehrsschule wurde überdacht und zugunsten eines großen Baufensters, das sich aus der angrenzenden Schule und im östlichen Bereich einer 5-m-Vorgartenzone ergibt, erweitert.

Durch die Erweiterung der Baufenster soll ein weiterer Entwicklungsspielraum ermöglicht werden, der auch künftigen Anforderungen an diese Standorte gerecht werden kann. Die Erweiterung der Baufenster bekräftigt die Absicht, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO freizuhalten. So kann ein geordneter Übergang zur angrenzenden Freifläche gesichert werden. Ausnahmen davon, wie die Einordnung von erforderlichen Fahrradstellflächen auf Teilflächen (beispielsweise der Vorgartenzone), werden im weiteren Verfahren geprüft.

Verschiebung einer Straßenbegrenzungslinie

Eine weitere Änderung betrifft die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich Peter-Huchel-Straße 33 und 35.

Der Eingangsbereich des Schulgebäudes Peter-Huchel-Straße 35 lag auf öffentlichen Verkehrsflächen und erweckte vor Ort den Eindruck, sie gehörten zu dem Schul- und Kitagrundstück. Der Kauf der Teilfläche vor dem Grundstück Peter-Huchel-Straße 35 durch dessen Eigentümer ist bereits im Gange. Es ist geplant, die Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich um 4 m nach Süden zu verschieben und somit dem künftigen Grundstückszuschnitt anzupassen. Aus Gründen der Einheitlichkeit soll die gesamte Straßenbegrenzungslinie in diesem Bereich, also auch vor der Turnhalle Peter-Huchel-Straße 33, verschoben werden. So entsteht in diesem Bereich auch plangraphisch eine Vorgartenzone.

Fazit

Die geplanten Änderungen unterstützen die Sicherung der Funktionen im Plangebiet und bieten Entwicklungsspielraum. Außerdem unterstützen sie das bezirkliche Ziel, im so genannten „Gelben Viertel“ langfristig einen integrierten Bildungsstandort zu entwickeln und leisten einen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

Die oben beschriebenen geplanten Änderungen können dem angefügten Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans 10-88 mit Stand Oktober 2019 (Anlage 2) entnommen werden.

Das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, bereitet die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor.

