

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des **Bebauungsplanes 10-69** für die Flurstücke der Torgauer Straße 822, 880, 881 und teilweise 819 sowie die innen liegenden Grundstücke der Torgauer Straße 25, 27 und 29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0984/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. 0984/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des **Bebauungsplanes 10-69** für die Flurstücke der Torgauer Straße 822, 880, 881 und teilweise 819 sowie die innen liegenden Grundstücke der Torgauer Straße 25, 27 und 29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-69 auf dem Grundstück Torgauer Straße 25 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 Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AG BauGB;
§ 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

D. Begründung:

1. Sachstand zum Bebauungsplanverfahren 10-69

Am 15.11.2011 wurde der Beschluss mit Vorlage Nr. 0004/IV zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-69 (Kita-Standort Torgauer Straße) gefasst und am 16.12.2011 im Amtsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 55 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 0931/IV vom 24.02.2015 und mit dem BVV-Beschluss Nr. 039-BVV-VII vom 26.03.2015 wurde der Entwurf des B-Planes 10-69 mit der Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung mit der folgenden Zielsetzung beschlossen:

- Sicherung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke/intergenerative Projekte im sozialen Bereich - Torgauer Straße 27-29),
- Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes/WA - Torgauer Straße 25

Im Rahmen der Rechtsprüfung seitens der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn, Abt. II C) wurde der B-Plan beanstandet.

Die Beanstandungen betrafen:

- die fehlende Vereinbarkeit der integrativen sozialen Nutzungen mit der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der alleinigen Zweckbestimmung Kindertagesstätte,
- die fehlende Darstellung zu haushaltsmäßigen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke (Straßenverkehrsfläche),
- die fehlerhafte Darstellung der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- die nicht eindeutige Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung durch ein Geh- und Radwegerecht zugunsten der Allgemeinheit in Begründung und Planzeichnung.

Im Interesse der Rechtssicherheit wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und sollte der für die Rechtsprüfung zuständigen Senatsverwaltung erneut vorgelegt und zur Festsetzung gebracht werden (siehe Entwurf B-Plan 10-69, Stand 31.03.2017).

Im Rahmen der AG Infrastruktur und im Zusammenhang mit der Stellungnahme zur Clusterung vom 05.06.2017 wurde für das Grundstück Torgauer Straße 25 sowohl vom Straßen- und Grünflächenamt (SGA) als auch vom Jugendamt (Jug) für die Daseinsvorsorge auf Grund der veränderten Bedarfssituation infolge steigender Einwohnerzahlen in der wachsenden Stadt Berlin votiert.

Die Grundstücke Torgauer Str. 25, 27-29 sollen nunmehr insgesamt als Vorhalteflächen für den Gemeinbedarf gesichert werden, zum einem auf der

Grundlage des Konzeptes der sozialen Infrastruktur für Marzahn-Hellersdorf und zum anderen auf der Grundlage der gegenwärtigen Fachplanungen.

Das Konzept der sozialen Infrastruktur geht bis 2030 von einem Wachstum der Bevölkerung um 9,1 % aus und betrachtet die gegenwärtigen Bedarfe auch unter Berücksichtigung des Zuzuges von Flüchtlingen in den Bezirk.

Für den Bereich der Jugendhilfe empfiehlt das Konzept die Erschließung von neuen Standorten als Vorhalteflächen, insbesondere auch für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord.

Im Konzept nicht betrachtet und erhoben wurden die Bedarfe zur Förderung von Familien und Hilfen zur Erziehung. Hier sieht das Jugendamt einen erheblichen und auch weiter steigenden Bedarf insbesondere auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des sozialen Monitorings des Bezirkes.

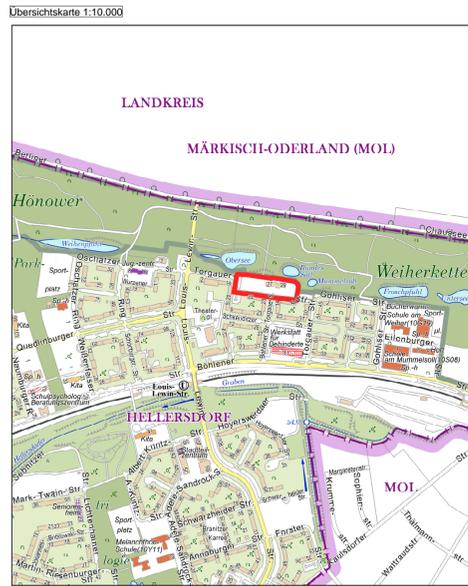
In diesem Zusammenhang und mit Blick auf das seitens des Jugendamtes in Abstimmung mit den Senatsverwaltungen für Bildung und Finanzen erarbeitete (bzw. zu erarbeitende) Konzept für aktivierende Elternhilfe besteht die Erforderlichkeit der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf dem Grundstück „Torgauer Straße 25“ sowohl im Kita-Bereich als auch für andere Anlagen für soziale Zwecke. Daraus resultierend wird von dem Planungsziel zur Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes/WA auf dem Grundstück Torgauer Straße 25 abgesehen. Zur förmlichen Umwandlung des bisher geplanten WA-Gebietes in Gemeinbedarfsfläche zur Sicherung von Kita-Flächen sowie für andere Anlagen für soziale Zwecke wird hiermit eine Änderung der Ziele der Planung erforderlich.

2. Fazit und weiteres Vorgehen

Mit der Zustimmung des Bezirksamtes zur Änderung der bisher geplanten Nutzung „allgemeines Wohngebietes/WA“ im Bereich des Grundstückes Torgauer Straße 25 in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita und Anlagen für soziale Zwecke mit intergenerativen Projekten im sozialen Bereich wird die bisherige Zielstellung des Bebauungsplanes für das Grundstück Torgauer Straße 25 geändert. Die gesamte Baufläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-69 (Torgauer Straße 27-29 und Torgauer Straße 25) soll nunmehr als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Anlagen für soziale Zwecke“ für intergenerative Projekte im sozialen Bereich festgesetzt werden.

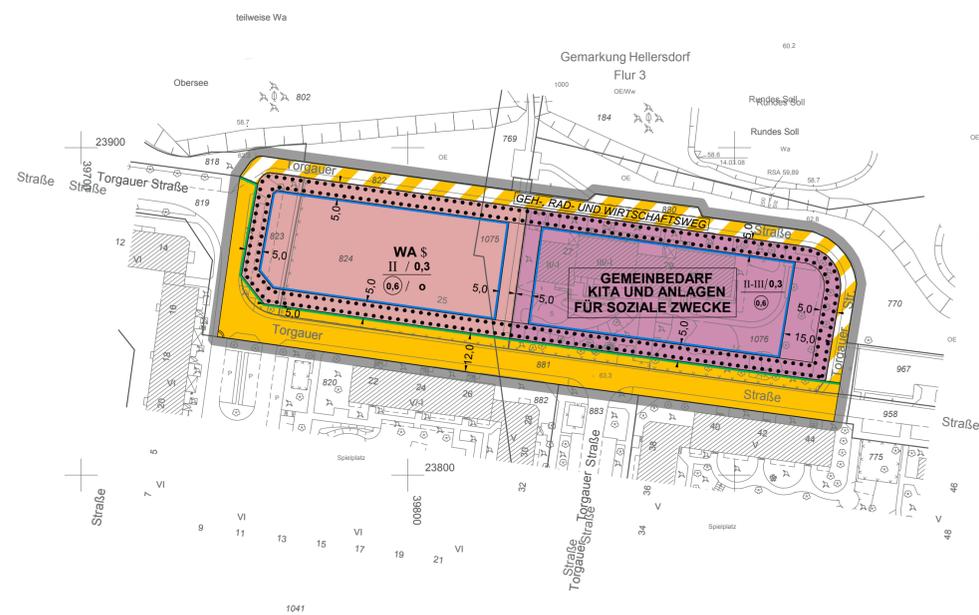
Nach der Beschlussfassung wird der Entwurf des B-Planes 10-69 mit der alleinigen Zielsetzung zur Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen/Kita für das gesamte Planungsgebiet überarbeitet. Auch in Folge der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wird die Erarbeitung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich.

Für das weitere Planverfahren ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten. Die Bindungen zur Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.



Bebauungsplan 10-69

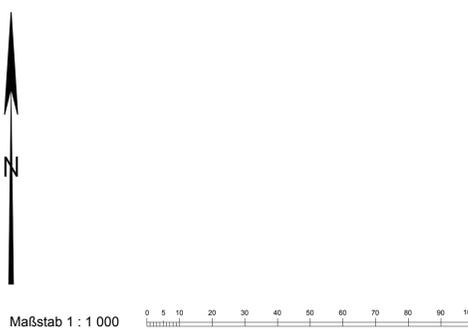
für die Flurstücke der Torgauer Straße 822, 880, 881 und teilweise 819, sowie die innenliegenden Grundstücke Torgauer Straße 25/27/29.

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Vorl. Abzeichnung Stand: 31.03.2017

Zeichenerklärung 5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bestirren, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WS Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR Grundfläche z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)	WA als Höchstmaß z.B. III-V
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß z.B. 0,8
Mischgebiet (§ 5 BauNVO)	MI zwingend z.B. 0,8
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	MK offene Bauweise 0
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig 0, 1, 2
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI Nur Doppelhäuser zulässig 0, 1, 2
Sondergebiet (Einkauf) (§ 9a BauNVO)	SO Nur Hauptgeschäfte zulässig 0, 1, 2
Sondergebiet (Einkauf)	WO (WOCHENENDHAUSEGEBIET) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 0, 1, 2
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO Geschlossene Bauweise 0
UNIVERSITÄT	Bauweise (§ 23 Abs 2 Satz 1 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 8 Abs 1 Nr 6 BauNVO)	WR Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abwechslungen (§ 23 Abs 3 Satz 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 2,0	WF Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B. 12,4 m über Gehweg
Geschossfläche als Höchst- und Höchstmaß z.B. 2,0	GF Fläche für die Landwirtschaft z.B. FF 12,4 m über Gehweg
Baumassenzahl z.B. 2,0	BA als Mindest- und Höchstmaß z.B. OK 110,0 m bis 150,0 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf z.B. 2,0	BM zwingend z.B. OK 150,0 m über NN
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen
Verkehrsfachflächen	Verkehrsfachflächen
Private Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Umgrenzung von Flächen zur Ausweisung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zur Ausweisung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzungen von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen	Anpflanzungen von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	Besonderer Nutzungszweck von Flächen
Schichtfläche	Schichtfläche
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
Garagen	Garagen
Gemeinschaftsstellplätze	Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen	Gemeinschaftsgaragen
Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet	Landschaftsschutzgebiet
Naturschutzgebiet	Naturschutzgebiet
Geschützter Landschaftsbestandteil	Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich	Erhaltungsbereich
Gebäude	Gebäude
Stellplatz	Stellplatz
Garage	Garage
Tiefgarage	Tiefgarage
KinderSpielplatz	KinderSpielplatz
Wohn- oder öffentliches Gebäude	Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus	Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke	Brücke
Gewässer	Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe	Geländehöhe, Straßenhöhe
Laubbäum, Nadelbaum	Laubbäum, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein	Schornstein
Zaun, Hecke	Zaun, Hecke
Hochspannungsmast	Hochspannungsmast



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Mai 2014
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 03.06.2014

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksstadtrat Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am _____ beschlossen.

Berlin, den _____

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

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.