

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.11.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Erweiterung des Geltungsbereiches für das Bebauungsplanverfahren 10-80 für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Parler Straße, der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Parler Straße 17, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Goldregenstraße 41A / 29 und Goldregenstraße 27 sowie der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstückes Goldregenstraße 27 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.10.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1103/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1103/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Erweiterung des Geltungsbereiches für das Bebauungsplanverfahren 10-80 für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Parler Straße, der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Parler Straße 17, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Goldregenstraße 41A/29 und Goldregenstraße 27 sowie der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichtersteller:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 10-80 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 Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 1 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

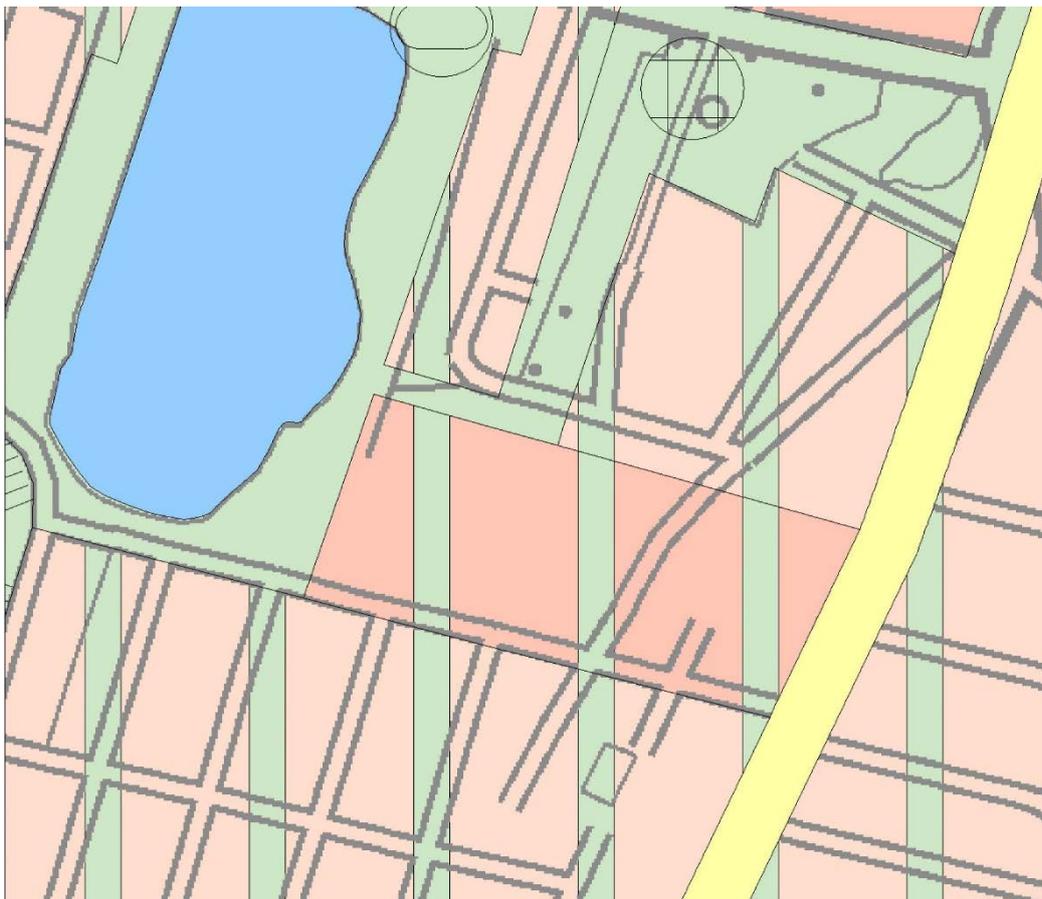
Anlagen

D. Begründung:

Erweiterung des Geltungsbereichs

Die Bauvoranfrage eines privaten Eigentümers beinhaltet u.a. die Errichtung von Wohngebäuden auf einer Fläche zwischen der westlichen Grenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80 und dem Landschaftsraum Elsensee.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 im Januar 2015 wies der zu diesem Zeitpunkt gültige Flächennutzungsplan (FNP) für das Plangebiet Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche aus. Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde jedoch ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel der Arrondierung und Erweiterung der umgebenden Wohnbauflächen. Die FNP-Änderung mit Senatsbeschluss vom 17.11.2015 bildet nunmehr die planerische Ausgangssituation der zukünftigen Festsetzungen.



Ausschnitt aus dem FNP

Der geänderte FNP weist für das Plangebiet zwischen Hultschiner Damm und Elsensee eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung aus. Nördlich und südlich grenzen Wohnbauflächen W4 (GFZ bis 0,4) an die Wohnbauflächen des Geltungsbereiches. Die durch die FNP-Änderung neu entstandene Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und

Grünfläche liegt etwa 35 m westlich der jetzigen Geltungsbereichsgrenze und ist damit nicht mehr durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-80 gedeckt.

Mit der FNP-Änderung wurde gleichzeitig festgelegt, dass die anliegenden übergeordneten Grünzüge zu erhalten und im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung zu qualifizieren sind. Die Belange der Freiraumvernetzung und der Zugänglichkeit der Erholungsbereiche sollen berücksichtigt werden. Dies betrifft auch den im FNP in symbolischer Breite dargestellten Grünzug, der vom Elsensee in östliche Richtung entlang der Großmannstraße verläuft und einen Teil des Geltungsbereiches berührt.

Dem Bezirksamt liegt für die westlich an den Bebauungsplan grenzenden Flächen nunmehr eine Bauvoranfrage vor. Die Bebauung widerspricht nicht den Ausweisungen des FNP und erfüllt die planungsrechtlichen Kriterien einer Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (2) BauGB. Sie widerspricht jedoch den Zielen des Bebauungsplanes 10-80, der mit der Ausweisung einer naturnahen Grünfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs einen Übergang zu dem freien Landschaftsraum Elsensee schaffen soll. Gleichzeitig wird die ökologische Wirksamkeit der geplanten Freifläche damit in Frage gestellt. Das mit dem Bebauungsplan 10-80 verfolgte Planungsziel einer durchgehenden Grünvernetzung zwischen der bereits geplanten naturnahen Grünfläche und dem freien Landschaftsraum Elsensee wird mit dem geplanten Vorhaben konterkariert. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-80 erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Die Geltungsbereichsgrenze und mit ihr die bereits geplante naturnahe Grünfläche soll dahingehend in westlicher Richtung erweitert werden, dass eine durchgehende Grünvernetzung zwischen Plangebiet und dem freien Landschaftsraum Elsensee weiterhin gewährleistet ist. Angrenzend an das geplante reine Wohngebiet kann somit eine große und zusammenhängende Freifläche im Sinne der ökologischen Wirksamkeit geschaffen werden.

Die Grünfläche wirkt zusammen mit dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Kaulsdorfer Seen und dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet Barnimhang als wichtiger klimatisch wirksamer Freiraum und bildet ein Kaltluftentstehungsgebiet für die stadtnahen Bereiche. Der übergreifende Biotopverbund für wildlebende Tier- und Pflanzenarten wird wirksam unterstützt. Daneben spielt der unversiegelte Boden eine bedeutende Rolle als Wasserspeicher- und Reinigungsmedium und als Ausgleichshabitat für die im Plangebiet vorgefundenen Arten. Nicht zuletzt hat das Gebiet aufgrund seiner Lage und naturräumlichen Qualitäten erhebliche Bedeutung für die Naherholung.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze soll dabei in westlicher Richtung derart erweitert werden, dass die durch SenUVK angeregte Grabenöffnung des derzeit in der Großmannstraße verrohrt verlaufenden Rohrpfehlgrabens Mahlsdorf bis hin zum westlich gelegenen Einlaufbauwerk durch den Geltungsbereich abgedeckt und somit planerisch nicht behindert wird.

Gleichzeitig soll der Geltungsbereich um die südlich angrenzenden Flurstücke 847, 849 und teilweise 848 erweitert werden. Die Flurstücke 847 und 849 sind kirchliches Eigentum. Sie werden derzeit gärtnerisch genutzt und verfügen mit dem Flurstück 848 (Land Berlin) über eine nur eingeschränkte öffentliche Erschließung. Mit der Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich erfolgt eine Arrondierung der Wohngebiete unter Anbindung an das geplante Erschließungssystem unter Berücksichtigung der privaten Belange und der effektiven Auslastung von Bauland.

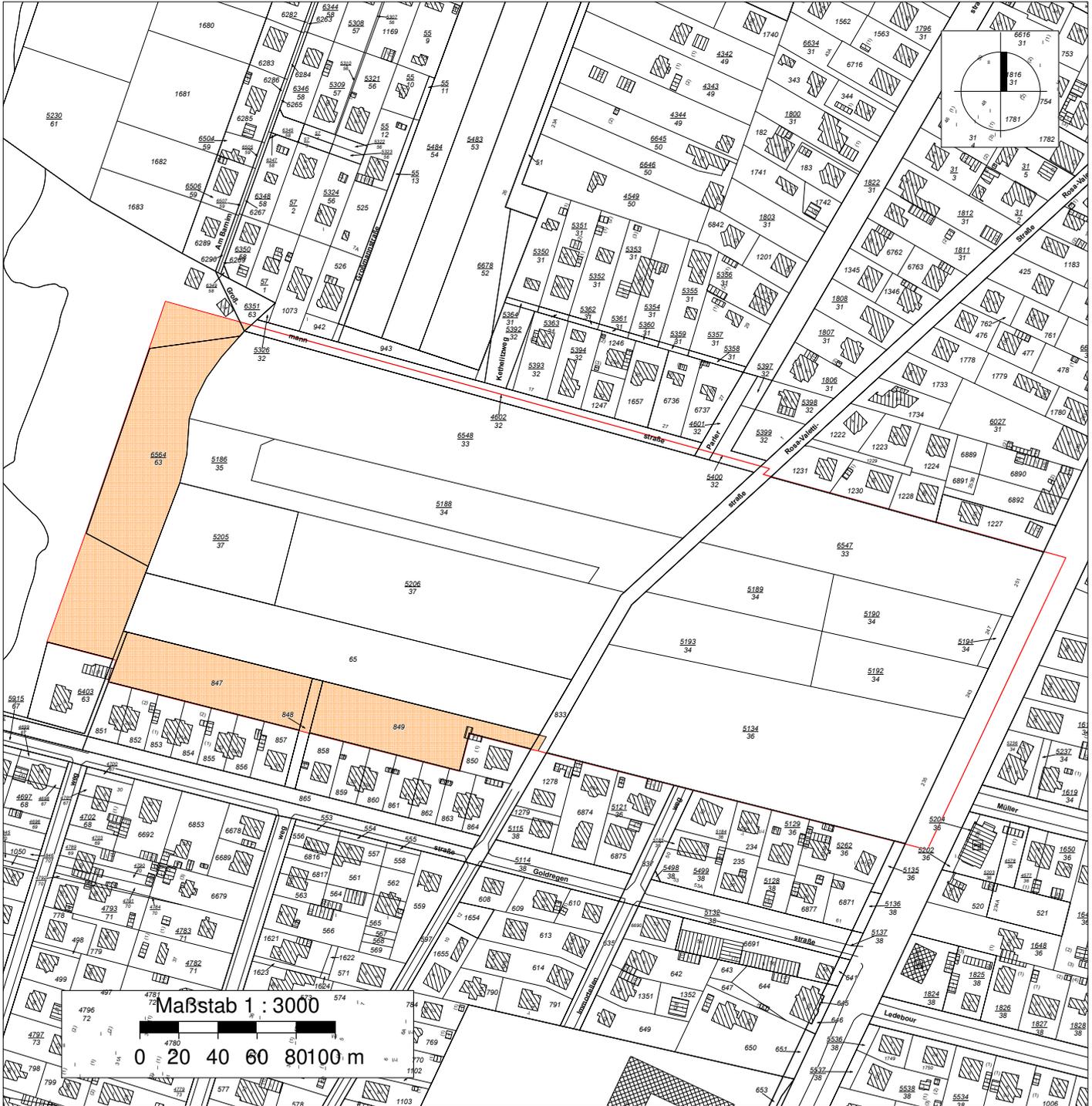
Der neue Geltungsbereich (siehe Anlage 2) wird wie folgt definiert:

Bebauungsplan 10-80 für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Parler Straße, der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes Parler Straße 17, den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Goldregenstraße 41A / 29 und Goldregenstraße 27 sowie der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Für das beantragte Vorhaben können auf der Grundlage des geänderten Geltungsbereiches die **Instrumente zur Sicherung der Planung** (Zurückstellung, Veränderungssperre) geltend gemacht werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Einbeziehung der neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen in die geplante Bodenneuordnung (Umlegungsverfahren nach BauGB) zu prüfen.

Dringende Gesamtinteressen Berlins sind durch verkehrliche Belange mit dem Hultschiner Damm und auf Grund der Größe und Eigenart des Wohnungsbauvorhabens berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Somit ist für die Änderung des Geltungsbereiches eine Mitteilung nach § 5 AGBauGB an die zuständige Senatsverwaltung zu richten und die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zu unterrichten.



Bebauungsplan 10-80
Parlerstraße / Großmannstraße

Änderung des Geltungsbereiches

Ortsteil Mahlsdorf

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Quelle Geoportal Berlin

Berlin, September 2020