

*Vorlage zur Kenntnisnahme*

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes  
10-55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 24.08.2021 beschlossen,  
die BA-Vorlage Nr. 1456/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. 1456/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes 10-55 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens 10-55 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 Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

#### **D. Begründung:**

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-55 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.12.2009 im Amtsblatt von Berlin Nr. 56, Seite 2768 bekannt gemacht.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundstücksflächen, die durch den Rückbau von nicht mehr erforderlichen Infrastruktureinrichtungen frei geworden waren. Ziele waren die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung auf einem Großteil der Flächen des Bebauungsplans, die Sicherung einer Wegeverbindung zwischen dem Hellersdorfer Graben im Norden und der Grünverbindung „Windschutzstreifen“ im Süden, der Erhalt der Standorte der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) und der Turnhallen für die Freizeitnutzung sowie der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA).

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen wurden die Planungsziele in den letzten Jahren den aktuellen Bedarfen angepasst.

So wurde im mittleren Planbereich die Entwicklung eines WA zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ aufgegeben und schließlich aufgrund des dringenden gesamtstädtischen Wohnraumbedarfs die Entwicklung von Geschosswohnungsbau im nördlichen WA1 ermöglicht.

Anlass für die erneute Überprüfung der Planungsziele des Bebauungsplans 10-55 war das Monitoring 2021 mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Sen BJF). Die steigenden Schülerplatzbedarfe im Grund- wie Oberschulbereich und das Ende eigener Vorhalteflächen führen zu einer Neubewertung hinsichtlich des Bedarfs.

Das Monitoring bestätigte den Bedarf für zwei weitere Standorte für Integrierte Sekundarschulen (ISS) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Bedarf begründet sich insbesondere, da nicht davon auszugehen ist, dass in Folge der steigenden Schülerzahlen eine Versorgung im weiterführenden Schulbereich unbegrenzt in anderen Bezirken erfolgen kann. Im Monitoring wurden vier Standorte für eine ISS mit gymnasialer Oberstufe diskutiert:

- südliche Bitterfelder Straße / Otto-Rosenberg-Straße,
- Auerbacher Ring,
- Eugen-Roth-Weg und
- Sebnitzer Straße,

mit dem Ergebnis, dass die Standorte Eugen-Roth-Weg und Sebnitzer Straße nicht zur Verfügung stehen. Es handelt sich bei ersterem um einen Vorhaltestandort für eine Grundschule und letzterem um einen sog. Drehscheibenstandort.

Weitere Vorhalteflächen für Schulen sind weitgehend ausgeschöpft. Der Wohnungsneubau und die demographische Entwicklung erfordern die Sicherung weiterer Flächen für Schulstandorte, wie auch andere Wohnfolgebedarfe.

Daher tritt die noch unbebaute Fläche am Auerbacher Ring / Maxie-Wander-Straße (WA1) in den Fokus. Diese Fläche befindet sich im Eigentum des Bezirks und teilweise der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), die Fläche ist daher verfügbar. Auf den ca. 17.300 m<sup>2</sup> lassen sich die Bedarfe einer Oberschule mit einer geplanten Kapazität einer 4-zügigen ISS mit 3-zügiger gymnasialer Oberstufe abbilden. Ein weiterer Standortvorteil ist die zentrale Lage im Einzugsbereich und die optimale Anbindung an den ÖPNV über den U-Bahnhof Cottbusser Platz. Gleichzeitig bietet der Standort die Voraussetzungen, mit der südlich geplanten Grundschule an der Carola-Neher-Straße/ Maxie-Wander-Straße/ Klingenthaler Straße einen

Campusgedanken verfolgen und Synergien mit der nördlich gelegenen Jugendfreizeiteinrichtung bilden zu können.

Da die betreffende Fläche Bestandteil einer Wohnbaupotenzialfläche ist und im bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK) mit 100 mittelfristig realisierbaren Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern aufgeführt ist, wurde geprüft, ob auf diese Fläche für den Wohnungsbau verzichtet werden kann.

Die genannte Fläche ist nicht die einzige Wohnbaupotenzialfläche im Ortsteil Hellersdorf. Des Weiteren kommt das Konzept „beispielhafte Untersuchung von Aufstockungsmöglichkeiten“ von Meyer, Große, Hebestreit und Sommerer aus dem Jahr 2019 für den Teilbereich zwischen U-Bahn, Landesgrenze und Riesaer Straße (Hellersdorf-Ost) zu dem Ergebnis, dass die Haupträume durch Aufstockung und Punkthäuser gestärkt werden können und somit in der Vorzugsvariante ein Potenzial von rd. 850 WE bieten. Dies entspricht einem potenziellen Zuwachs an WE von ca. 16,3 % in diesem Teilbereich.

Darüber hinaus wird das Maßnahmenkonzept zur Bereichsentwicklungsplanung Hellersdorf-Nord, -Ost, -Süd (BEP) momentan erarbeitet und soll bis 2021/22 Aussagen dazu treffen, welche Wohnbaupotenziale durch Aufstockung, Überbauung von Einzelhandelseinrichtungen und die Einordnung von Hochhäusern im Ortsteil bestehen. Außerdem ist die Erstellung eines Hochhausleitbildes für den Bezirk geplant, das weitere Potenziale aufzeigt. Auch befinden sich in der Großsiedlung bereits Hochhäuser in der Realisierung (Cecilienplatz und Boulevard Kastanienallee) oder mittels B-Plänen wird Baurecht für solche geschaffen (Helle Mitte).

Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der gesamten Stadt sind auch die dadurch entstehenden Wohnfolgebedarfe in der Stadtplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Absicherung der Schulpflicht steht hier dem Wohnungsneubau entgegen. Zumal neuer Wohnungsbau gleichzeitig den Bedarf vergrößern würde.

Aufgrund des ermittelten Bedarfs an weiteren Oberschulstandorten im Bezirk, der Eigentumsituation und der optimalen Voraussetzungen als Oberschulstandort soll daher der Absicherung der Schulpflicht auf der o.g. Fläche der Vorrang eingeräumt werden. Statt eines WA soll eine Fläche mit ca. 17.300 m<sup>2</sup> entlang des Auerbacher Rings daher künftig für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden (s. Anlage 2).

Aufgrund der zu erwartenden prognostizierten Auslastungsschwankungen im Bereich der Bildungseinrichtungen (von Kita bis Oberschule) soll die erweiterte Zweckbestimmung „**Schule und andere soziale Nutzungen**“ gewählt werden, um von vorn herein insbesondere Mehrfachnutzungen auf baulicher und inhaltlicher Ebene am Standort planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Der Standort stellt eine Potenzialfläche für Mehrfachnutzungen in Verbindung mit der geplanten Oberschule dar. Darüber hinaus sind Synergien mit den angrenzenden Nutzungen denkbar.

Von Seiten des Senats wird vermehrt auf den Mehrwert der Integration von Mehrfachnutzungen hingewiesen. Die Möglichkeit zur Integration von Mehrfachnutzungen besteht auch im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO). Die Vorteile von Mehrfachnutzungen sind die effiziente Nutzung öffentlicher Ressourcen (Flächen und Mittel), Förderung inhaltlicher und struktureller Synergien, die Stärkung von Nachbarschaften durch integrativen und interkulturellen Austausch und bieten Potenziale für den Stadtteil durch die sozialräumliche Öffnung der Schule.

Welche Bedeutung die Einbindung einer Bildungseinrichtung in den Stadtteil hat, geht aus den Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland, herausgegeben von der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (2017) hervor: „Leistungsfähige Schulen und ihre Gebäude sind wichtige Bausteine einer Stadt, einer Gemeinde oder eines Quartiers. Sie kooperieren mit anderen öffentlichen Einrichtungen, sind Teile von Bildungslandschaften und dienen als Zentren lokaler Gemeinschaften, wenn sie zum Beispiel in den Abendstunden oder in den Schulferien auch für außerschulische Zwecke zur Verfügung stehen.“

Auch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (BA) hat sich bereits im März 2020 mit der BA-Vorlage Nr. 0757/V klar zur Integration von Mehrfachnutzungen bekannt mit dem Ziel, eine qualitätsvolle Grundversorgung mit öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu gewährleisten. Die Vorlage bezieht sich sowohl auf die inhaltliche wie auch die bauliche Ebene von Mehrfachnutzungen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der knappen für eine bauliche Inanspruchnahme geeigneten landeseigenen Grundstücke ist die Berücksichtigung von Mehrfachnutzungen bereits im Planungsprozess wichtig, um bestehende oder geplante Infrastruktureinrichtungen optimal auszunutzen. Gleichzeitig kann die bauliche Doppelnutzung dazu beitragen, die Neuversiegelung von Flächen zu minimieren und so dem Nachhaltigkeitsgedanken auch in dieser Hinsicht Rechnung tragen.

Gemäß den Erhebungen des Konzepts für die soziale Infrastruktur Bezirk Marzahn-Hellersdorf von 2018 (SiKo) wird für Hellersdorf-Ost und -Süd ein langfristig hohes Bevölkerungswachstum prognostiziert, woraus ein erhöhter Handlungsbedarf bei der Ausstattung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen abgeleitet werden kann.

Aufgrund der Altersstruktur in den Bezirksregionen Hellersdorf-Ost und -Süd kämen beispielsweise Angebote aus den Bereichen lebenslanges Lernen, generationsübergreifende Angebote (bspw. Bildungshaus), Kunst in Betracht, die einen Bildungscampus unterstützen könnten. Denkbare Doppelnutzung in baulichen Anlagen, die ggf. eine kleine bauliche Ergänzung bedürfen sind z.B. öffentliche Bibliothek mit Lesecafé, Angebote eines freien Trägers mit eigenem Sekretariat, Chorräume und Tonstudio, Volkshochschule mit Materialraum.

Nach Abzug der für einen Oberschulstandort erforderlichen Fläche verbleiben ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche im WA1.

Für diese Fläche wurde von dem Bezirk und der Atelierhaus-Genossenschaft-Berlin eG (AHGB) im Sommer 2019 ein Letter of Intent unterzeichnet mit dem gemeinsamen Ziel, einen Atelierstandort durch die AHGB zu entwickeln.

Dies ist hervorgegangen aus der Idee der Entwicklung des „Kunstcampus Hellersdorf“ über das Projekt „Wohnen am Kunstcampus Hellersdorf“ und der Verdrängung von Künstlern aus der Innenstadt. Das Konzept der Genossenschaft überzeugte Ateliers für ruhiges Kunstgewerbe in Eigenverantwortung auch bzgl. der Finanzierung zu entwickeln und sich ins Quartier (bspw. durch ein Galeriecafé) zu öffnen. Das Bestreben der AHGB mit dem Atelierhaus einen Beitrag für ein genossenschaftlich abgesicherten Ort für die Kunst im Osten der Stadt zu leisten, wird vom BA weiterhin unterstützt.

Das Atelierhaus birgt das Potenzial, die bauliche, soziale und Nutzungsmischung im Quartier zu erhöhen. Die Entwicklung eines identitätsstiftenden Ortes im Quartiersmanagementgebiet Boulevard Kastanienallee und die erwarteten Synergien, insbes. mit den benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen, stellen eine Bereicherung nicht nur für die Bewohnerschaft im Quartier dar. Außerdem kann ein Atelierhaus mit den dort tätigen Kunstschaffenden dazu beitragen, dass immer noch vorhandene Image der Großsiedlung und des Bezirks insgesamt zu wandeln und neue Impulse zu setzen.

Die AHGB hat auf Nachfrage von BzStRin Frau Witt am 20.02.2021 erneut ihr Interesse an diesem Standort bekundet. Die Fläche an der Carola-Neher-Straße soll daher für die Nutzung durch ein Atelierhaus und Wohnen planungsrechtlich gesichert werden. Geplant ist weiterhin die Festsetzung eines WA, um eine Kombination aus Atelierhaus und Wohnen ermöglichen zu können. Ein Atelier in der geplanten Ausrichtung ist in einem WA ausnahmsweise zulässig.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer zweiten großen Gemeinbedarfsfläche, zentral im Plangebiet gelegen, soll das Planungsziel der abgestuften Höhenentwicklung durch ein

differenziertes Nutzungsmaß nun aufgegeben werden. Durch die nunmehr beabsichtigte Sicherung überwiegend von Gemeinbedarfsflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, durch die Nutzung den die Großsiedlung gliedernden Charakter am Standort zu erreichen. Auf den Gemeinbedarfsflächen soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden und eine Höhenentwicklung entsprechend der Funktion ermöglicht werden. An der ursprünglich geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 soll hingegen für das gesamte Plangebiet festgehalten werden, um die Versiegelung der Flächen gering zu halten und einen hohen Grünanteil auf den Grundstücken zu ermöglichen. Die im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) verfolgte Intention zur Wahrung eines hohen Grünanteils wird damit aufgegriffen.

Abschließend wurde die Erforderlichkeit der Weiterführung des Verfahrens geprüft. Im Ergebnis ist das Bebauungsplanverfahren 10-55 weiterhin gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um u.a. Flächen für Gemeinbedarf planungsrechtlich zu sichern, Grundstücksflächen von Bebauung freizuhalten und die Voraussetzungen für eine um eine Grünverbindung erweiterte Wegebeziehung entlang bestehender öffentlicher Verkehrsräume im Osten des Plangebiets, die den gewachsenen straßenbegleitenden Baumbestand ergänzt, zu schaffen.

Insgesamt bilden folgende Inhalte im nördlichen Planungsgebiet zwischen Hellersdorfer Graben und Maxie-Wander-Straße nun die Grundlage für das weitere Verfahren zum Bebauungsplan 10-55:

- Gemeinbedarfsfläche „Schule und andere soziale Nutzungen“ (ca. 17.300 m<sup>2</sup>),
- Gemeinbedarfsfläche „Freizeit- und Schulsportanlage“ (ca. 6.000 m<sup>2</sup>),
- Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ (ca. 1.800 m<sup>2</sup>),
- naturnahe öffentliche Grünfläche (ca. 8.000m<sup>2</sup>),
- Atelierstandort i.S.d. Letter of Intent von 2019 i.V. m. Wohnen (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) sowie
- Grünverbindung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Auerbacher Rings / Klingenthaler Straße.

Das Stadtentwicklungsamt wird beauftragt, die genannte rund 17.300 m<sup>2</sup> große Fläche als Vorhaltestandort für eine Schule und andere soziale Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und so die Voraussetzungen zu schaffen, am Standort einen Bildungscampus zu ermöglichen, bei dem Mehrfachnutzungen von Anfang an Bestandteil der Planung sind. Anschließend soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB vorbereitet und durchgeführt werden.

