

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Reduzierung des Geltungsbereichs und Änderung der Planungsziele zum Bebauungsplanverfahren 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0353/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0353/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Reduzierung des Geltungsbereichs und Änderung der Planungsziele zum Bebauungsplanverfahren 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Reduzierung des Geltungsbereiches und
2. der Planungszieländerung für das Bebauungsplanverfahren 10-80a zuzustimmen.
Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 3 Satz 1; 7; 2 Abs. 3 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 1, 2 AGBauGB,
§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

werden im weiteren Verfahren noch geprüft

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

D. Begründung:

1. Änderung der Geltungsbereichsgrenze

Der Geltungsbereich des Plangebietes 10-80 ist mit BA-Beschluss 0312/VI am 12.01.2023 in zwei selbstständige Bebauungspläne mit der Bezeichnung Bebauungsplan 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“ und die verbleibende Plangebietsfläche unter der Bezeichnung 10-80b „Parlerstraße“ aufgeteilt.

Mit dem BA-Beschluss erfolgte gleichzeitig die Auswertung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß einem in der Beteiligung geäußerten Belang handelt es sich bei dem geöffneten Rohrpfuhlgraben, der innerhalb des Bebauungsplanes 10-80a liegt, um ein Gewässer 2. Ordnung. Mit der erforderlichen zeichnerischen Darstellung des Rohrpfuhlgrabens drängte sich für diesen Bebauungsplan die nochmalige Prüfung der Abgrenzung des Geltungsbereiches und hier insbesondere am geöffneten Rohrpfuhlgraben im Norden auf. Der Rohrpfuhlgraben stellt eine räumliche Zäsur und klare Trennung des nördlichen und südlichen Bereiches des Bebauungsplanes 10-80a dar. Die nördlich des Rohrpfuhlgrabens gelegene überplante Teilfläche ist Bestandteil des Grundstücks Großmannstraße 2, 4. Ein Teil dieses Grundstücks liegt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches und ist mit Baulichkeiten versehen. Der innerhalb des Plangebietes liegende Teil dient diesen als Nutz- und Ziergarten. Die Biotopstrukturen südlich des Rohrpfuhlgrabens innerhalb des Bebauungsplanes 10-80a stellen sich hingegen als Wiese und Weidefläche dar.

Der geöffnete Rohrpfuhlgraben bildet eine natürliche Grenze der Biotop- und Nutzungsstruktur, die auch für die zukünftige Abgrenzung aufgenommen werden soll. Da der geöffnete Rohrpfuhlgraben als Gewässer 2. Ordnung unabhängig vom Bebauungsplan dem Wasserrecht (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz) unterliegt, soll dieser ebenfalls aus dem Plangebiet herausgetrennt werden. Als Abgrenzung im Norden ist auf die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 6564/63 der Flur 2 abzustellen.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80a umfasst (gemäß Anlage 2) das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die nördliche Grenze sowie die Verlängerung der westlichen und östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

2. Änderung der Ziele

Die Fläche des Bebauungsplans 10-80a steht in privatem Eigentum und reicht mit dem Elsensee weit über den Geltungsbereich hinaus. Im Bestand stellt sich die überplante Teilfläche als eingezäunte, unzugängliche Grün- und Freifläche dar, die als Pferdeweide genutzt wird. Gebäude

sind auf der Fläche nicht vorhanden. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage stellt § 35 BauGB dar.

Das städtebauliche Erfordernis der Festsetzung einer Grünfläche besteht nach erneuter Prüfung weiterhin. Die Grün- und Freiflächen um den Elsensee sind typische und tragende Gestaltungselemente des Ortsbildes. Die überplante Grünfläche stellt sich als großzügige Pufferzone unter Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem dar und sichert im Übergang zum Landschaftsraum auch das Wohnen im Grünen am Rande der Stadt.

Der Ortsteil Mahlsdorf stellt sich zusammen mit den Ortsteilen Kaulsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort mit den typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen dar. Diese vorherrschenden kleinteiligen Bebauungsstrukturen werden überwiegend bestimmt durch ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser in Ergänzung von zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern an den Hauptverkehrsachsen, wie hier dem Hultschiner Damm.

Für die landschaftliche Prägung des Ortsteiles ist neben den aufgelockerten Bebauungsstrukturen mit Ziergärten der Elsensee mit dem sich anschließenden freien Landschaftsraum typisch. Der besondere Charakter des Landschaftsraums besteht in der Gesamtheit der nahezu un bebauten Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Kaulsdorfer Seen“ einschließlich Elsensee und des nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes „Barnimhang“. Der Elsensee ist in seinen unterschiedlich ausgeprägten Randbereichen integrierter Bestandteil dieses Landschaftsraumes, der als übergeordnetes Wasser-, Park- und Grünanlagennetz den Ortsteil durchzieht und mit anderen Ortsteilen verbindet. Dieses tragende Gestaltungsmerkmal/-element des Wohnens im Grünen am Rande der Stadt ist prägend für den Ortsteil und auf Grund der Nähe zum Plangebiet eine besondere Qualität des Wohnstandortes. Der Erhalt und die Entwicklung typischer Landschaftselemente und des freien Landschaftsraumcharakters als bestimmendes städtebauliches Element sind zu sichern. Die Bewahrung vorhandener Grün- und Freiflächen als ortsbildprägendes Element und Merkmal der städtebaulichen Qualität insbesondere im Übergang zum Elsensee ist weiter zu verfolgen.

Der mit den Bebauungsplänen 10-80a, 10-80b auch hier zu entwickelnde landschaftsgeprägte Wohnstandort soll sich harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum einfügen und die besonderen ortsbildprägenden Strukturen aufnehmen. Den Bebauungsplänen liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das sich an diesen vorzufindenden Strukturen orientiert, indem es die den Ortsteil prägenden landschaftlich und städtebaulichen Elemente für die angestrebte Siedlungserweiterung aufnimmt. Wobei dem Wohnbedarf folgend die Strukturen am Hultschiner Damm eine verdichtete Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern ermöglichen sollen, um somit ein differenzierteres Wohnungsangebot bereitzustellen und Straßen begleitend gleichzeitig eine lärmschützende Wirkung zu entfalten. Es schließen sich Wohnbauflächen für kleinteilige Baukörper und Grünflächen im Übergang zum Elsensee und in den freien Landschaftsraum an. Diese städtebauliche Abstufung soll gleichzeitig einen sanften Übergang zum Landschaftsraum durch die Ausbildung eines Siedlungssaum unterstützen.

Es sind im Bebauungsplan 10-80a und angrenzend im Bebauungsplan 10-80b Grünflächen geplant, die die besondere städtebauliche Qualität unter/bei Erhalt zusammenhängender

Grünflächen im Übergang zum Elsensee und Landschaftsraum gewährleisten. Die den Elsensee umgebenden Frei- und Vegetationsflächen dienen außerdem als Pufferzone für die im direkten Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotop, wie bspw. "Röhricht- und Schilfgesellschaften" und "Gebüsche nasser Standorte". Eine prägende Raumwirkung entsteht zudem durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende lineare Vegetations- und Gehölzstruktur am Ostufer des Elsensees. Ihr Charakter soll erhalten und durch die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Grünfläche und die Freihaltung von Bebauung unterstützt werden. Die Grünfläche schafft hier den sanften Übergang von der östlichen Siedlung in den Landschaftsraum mit dem Gewässer.

Die **Festsetzung** einer **Grünfläche** begründet nicht die Verwertung z.B. für Wohngebäude oder Bauflächen. Deshalb steht der Verwertung des privaten Eigentums hier der öffentliche Belang am Erhalt der Grünfläche entgegen. Dem Schutz der Grünfläche und des prägenden Ortsbildes ist auf Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele gegenüber den baulichen und wertsteigernden Nutzungsinteressen des Grundstückseigentümers die höhere Priorität einzuräumen.

Zur zukünftigen Gestaltung der überplanten Grünfläche liegen keine konkreten Planungen vor. Auf Grund des Übergangs zum Elsensee und dem Landschaftsraum ist auch keine der Allgemeinheit zugängliche durch Wege erschlossene Parkanlage geplant. Das Interesse eines öffentlichen Nutzungszwecks besteht nicht und ist für die von Bebauung freizuhalten Grünfläche im Übergang zum Elsensees nach nochmaliger Prüfung auch nicht erforderlich. Der beizubehaltenden Funktion dieser Grünfläche am Elsensee steht der Eingriff in die privaten Eigentümerrechte in der Abwägung gegenüber. Hier soll dem privaten Belang am Erhalt des bestehenden Nutzungsrechtes der Vorrang eingeräumt und keine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Für die geplante Grünfläche soll die Festsetzung als **private Grünfläche** erfolgen. Es verbleibt mit der Festsetzung als private Grünfläche innerhalb des Plangebietes die privatnützige Verwendungsmöglichkeit dieser Teilfläche des Grundstücks.

Mit der Änderung in private Grünfläche ist die **Zweckbestimmung als „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“** und die zeichnerische Festsetzung der **Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** nochmals zu prüfen.

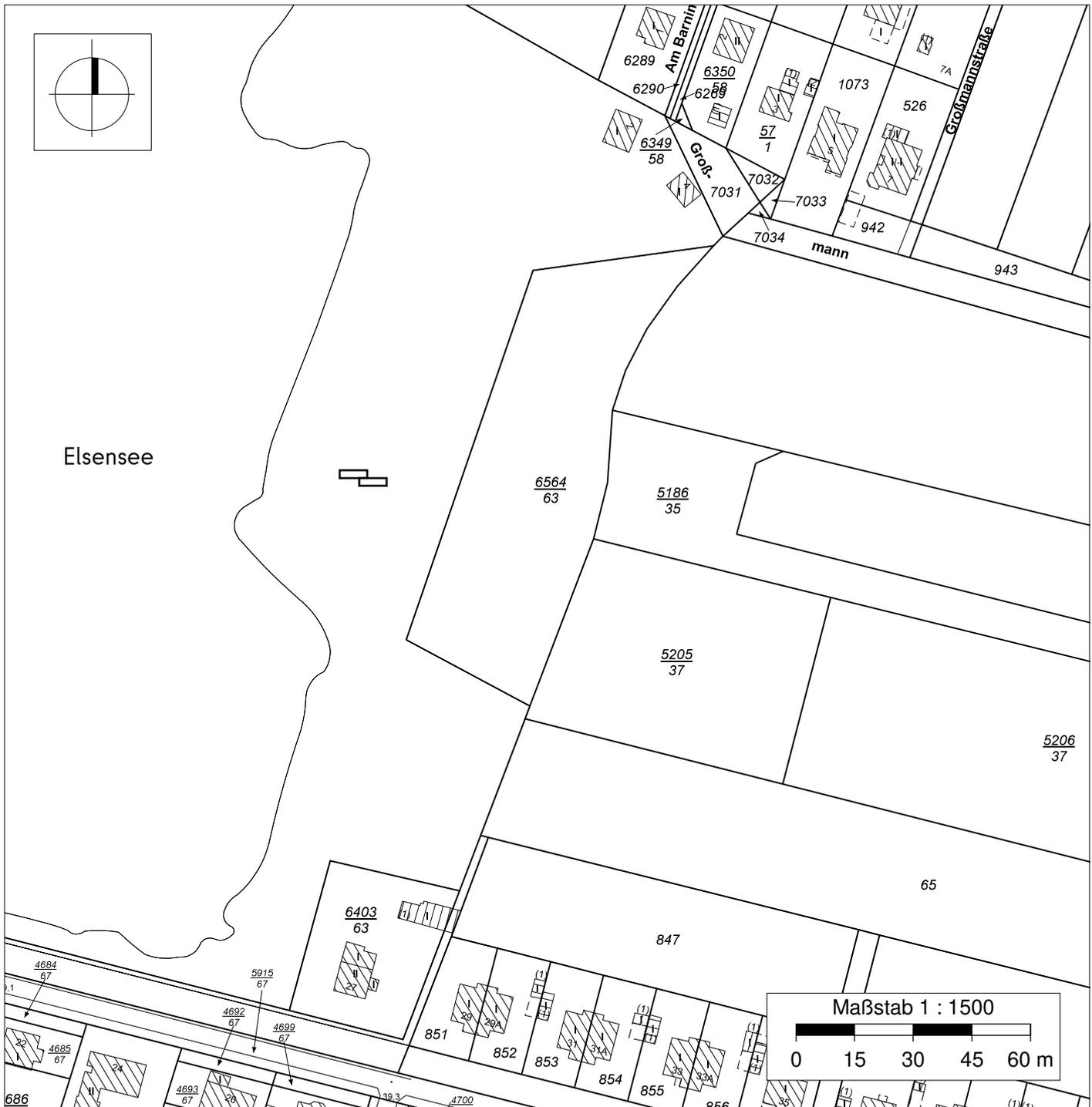
Es liegen keine hinreichenden Gründe des Arten- oder Biotopschutzes vor, die die Zweckbestimmung **„Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“** begründen könnten. Es handelt sich bei der privaten Grünfläche um eine wertvolle Vegetationsfläche frei von Bebauung und eine Pufferzone im Übergang zu den am Gewässer- und Uferbereich geschützten Biotopen. Durch die Nähe zum Gewässer war von potenziell feuchtebedürftigen Arten und Biotoptypen oder Habitaten auszugehen, jedoch konnte eine nochmalige gutachterliche Untersuchung keinen konkreten Nachweis für das Plangebiet erbringen. Für die Sicherung des Übergangs zum Elsensee und der Ausbildung einer Siedlungssaumes ist die Zweckbestimmung **„Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ nicht erforderlich.**

Die private Grünfläche ist durch die Nähe zum Gewässer weder als Ausgleichsfläche für die im B-Plan 10-80b vorgefundenen Trockenrasenbiotop oder Feldlerchenreviere geeignet, noch soll sie

den geplanten Festsetzungen im B-Plan 10-80b als Maßnahme- oder Ausgleichsfläche dienen. Die überplante Grünfläche liegt zwischen den überwiegend trockenen Standorten (Trockenrasenbiotop) des Plangebietes 10-80b und den westlich gelegenen feuchtegeprägten Standorten am und um den Elsensee. Die vorherrschenden Strukturen östlich und westlich der geplanten privaten Grünfläche unterscheiden sich in ihrer Ausprägung wesentlich, weshalb sie als Pufferzone zwischen diesen dient und in dieser Funktion auch erhalten bleiben soll.

Die angestrebte städtebauliche Funktion zur Ausbildung eines Siedlungssaumes besteht für das Plangebiet in erster Linie in der Freihaltung der Grünfläche von Bebauung und der Funktion als Pufferzone. Ein Siedlungssaum mit den ortsbildprägenden, landschaftstypischen Grünstrukturen ist, wie in den angrenzend vorzufindenden unterschiedlich ausgeprägten grünen Randbereichen des Elsensees, auch ohne Einschränkung in die private Nutzung der Grünfläche zu erreichen. Die Grünfläche soll entsprechend der Funktion als „**naturnahe private Grünfläche**“ festgesetzt werden. Zusätzlich stellt dies auch ein Beitrag zur Pflege und dem Schutz von Boden, Natur und Landschaft dar, in dem verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten gemäß der Funktion im grünen Randbereich des Elsensee erhalten bleiben. Weitergehende überlagernde Festsetzungen der privaten naturnahen Grünfläche sollen nicht verfolgt werden.

Die sich gegenüberstehenden privaten Belange an der privaten Nutzung des Grundstücks und dem öffentlichen Belang am Erhalt einer Grün- und Freifläche sollen unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Eigentümers nochmals gesondert im weiteren Verfahren geprüft werden.



 Geltungsbereich des BeB

Bebauungsplan 10-80a
„Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“
Geltungsbereich

Ortsteil Mahlsdorf
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf
Stadtentwicklungsamt • Fachbereich Stadtplanung
Maßstab verkleinert • Quelle Geoportal Berlin