

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.04.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Teilweise Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-47 für das Gelände zwischen Cecilienstraße, der westlichen Grenze der Grundstücke Garzauer Straße 2/12, der südlichen Grenze der Grundstücke Garzauer Straße 14/28, Garzauer Straße, Buckower Ring, Wuhlestraße und Blumberger Damm im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 26.03.2024 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0682/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0682/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Teilweise Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-47 für das Gelände zwischen Cecilienstraße, der westlichen Grenze der Grundstücke Garzauer Straße 2/12, der südlichen Grenze der Grundstücke Garzauer Straße 14/28, Garzauer Straße, Buckower Ring, Wuhlestraße und Blumberger Damm im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt die teilweise Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens 10-47 für den o.g. räumlichen Bereich.

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:

siehe Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

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

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

Die Eigentümerinnen der Grundstücke Wuhlestraße 28 und Wuhlestraße 34 (siehe Anlage 2) beabsichtigen eine gemeinsame Bebauung mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen. Die Grundstücke sind Bestandteil des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanes 10-47. Der Bebauungsplan (Anlage 3) war 2011 der zuständigen Senatsverwaltung im Wege des Anzeigeverfahrens zur Prüfung vorgelegt, war nicht beanstandungsfrei und muss erneut ausgelegt werden.

Bereits mit BA-Beschluss Nr. 0698/IV am 04.03.2014 war es erforderlich die Ziele des Bebauungsplanentwurfs 10-47 teilweise zu ändern. Im Zuge des Bevölkerungswachstums war auf den Wohnbauflächen WA 2 (siehe Anlage 3) wieder ein Schulstandort zu sichern. Die trennende Wegeverbindung wurde zugunsten einer zusammenhängenden Fläche von 1,5 ha aufgegeben. Zurzeit erfolgt die Bauvorbereitung für eine Integrierte Sekundarschule mit sechs Zügen im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive.

Die vorliegenden Anfragen zur Errichtung von Wohnungsneubau sind erneuter Anlass zur Prüfung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs 10-47. Gemäß bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept sind die beiden Grundstücke Wuhlestraße 28 und Wuhlestraße 34 dem Nahversorgungszentrum „Cecilienstraße“ (Anlage 2) zugeordnet. Der in den Bebauungsplan 10-47 einbezogene Teil des Nahversorgungszentrums sollte bisher als Sondergebiet (SO1, SO2 - siehe Anlage 3) „Nahversorgung“ gesichert werden.

Die Nahversorgungsfunktion ist zwar weiterhin für die Entwicklung und den Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten. Jedoch soll zusätzlich zur Nahversorgung eine ergänzende Wohnnutzung für die Sondergebiete SO1 und SO2 im Bebauungsplan ermöglicht werden, um den Wohnungsneubau zu befördern.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke des Nahversorgungszentrums liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und sind überwiegend geprägt von der umgebenden sechs- und zehngeschossigen typischen Wohnbebauung in Großplattenbauweise. Die Grundstücke des Nahversorgungszentrums sind mit eingeschossigen Nahversorgungseinrichtungen und Kfz-Stellplatzanlagen bebaut bzw. leergefallen. Das geplante Sondergebiet trägt mit der im Bebauungsplan eingestellten eingeschossigen Bebauung ein erhebliches Wohnbaupotenzial in sich. Dieses Potenzial gilt es auf Grund der stetig steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin zu aktivieren.

Das neue Ziel besteht nunmehr in der Entwicklung eines urbanen, Nutzungsgemischten Nahversorgungszentrums, in dem Sondergebiete „Wohnen und Einzelhandel“ angestrebt werden sollen. Zur Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes werden mit der Änderung der Planungsziele Höhen bzw. Geschossigkeiten gemäß § 34 BauGB der Eigenart der unmittelbar benachbarten Wohngebäude angestrebt. Die Einzelhandelsnutzungen sind weiterhin auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu beschränken und für die Funktion als Nahversorgungszentrum sind entsprechende Ausnahmen z.B. für ergänzende Dienstleistungen, soziale und gesundheitliche Anlagen vorzusehen.

Um die neue urbane Mitte schließen sich bestehende öffentliche Grünflächen und teilweise erweiterte öffentliche Straßenverkehrsflächen für Wegebeziehungen zu den sozialen Einrichtungen im Quartier bis hin zur Wuhle an. Diese sind wesentliche Bestandteile der Wohnqualität und unterstützen die Stadt der kurzen Wege für das separierte Großsiedlungsquartier in Biesdorf. Mit der südöstlich angelagerten Gemeinbedarfsfläche Schule bestehen weitere gute Voraussetzungen zur Entwicklung der neuen urbanen Mitte. Das Planerfordernis für den Bebauungsplan 10-47 besteht für die gewerblichen Bauflächen am Blumberger Damm weiterhin in der Gewährleistung der Wohnverträglichkeit und des Erhalts des Nahversorgungszentrums innerhalb des Großsiedlungsquartiers.

Es liegt kein städtebauliches Konzept vor, so dass nach überschläglichen Schätzungen für die Sondergebiete „Wohnen und Einzelhandel“ insgesamt ca. 240 Wohneinheiten realisierbar sind. Zurzeit ist nur auf den beiden Grundstücken Wuhlestraße 28 und 34 eine Wohnbebauung durch die Eigentümerinnen geplant. Da im Bebauungsplan hinsichtlich des Maßes (insbesondere Höhen) und auch der Art der Nutzung keine Veränderung gegenüber § 34 BauGB gemäß der Eigenart der näheren Umgebung aufgenommen werden sollen, liegen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht vor. Ein städtebaulicher Vertrag auf dieser Grundlage ist deshalb nicht abzuschließen.

Die Prüfung des Folgebedarfs für Kita- und Schulplätze ergibt zum gegenwärtigen Zeitpunkt Folgendes:

Das Kita-Angebot im Sozialraum kann die langfristige Versorgung auch für den durch die Zieländerung zusätzlich entstehenden Bedarf sichern. Der Sozialraum verfügt über ein vielfältiges, wohnortnahes Angebot an Kita-Plätzen, auch wenn dieses durch Engpässe in anderen Sozialräumen bzw. die freie Kitawahl zurzeit ausgeschöpft sein sollte. Denn anders als bei Grundschulen gibt es keine Einzugsbereiche für Kita-Einrichtungen. Das Kita-Angebot ist unabhängig vom Wohnort durch Eltern nutzbar, weil diese z.B. in der Nähe arbeiten oder sie die spezielle Ausrichtung der Kita anspricht.

Das Plangebiet liegt im Einschulungsbereich der Grundschule an der Wuhle. Diese läuft bei einer baulichen Kapazität von 576 Kindern auf eine Gesamtzahl von knapp 1.000 Kindern zu. Die nahegelegene Johann-Strauß-Grundschule, der das Gebiet in Zukunft zugewiesen werden könnte, ist ebenfalls seit Jahren überlastet.

Mit dem im Bebauungsplan gesicherten Gemeinbedarfsstandort Schule kann die langfristige Bereitstellung von Grundschulplätzen verfolgt werden. Seitens des Bezirksamtes ist hier die Errichtung einer dringend benötigten Integrierte Sekundarschule geplant. Die wohnortnahe Grundschulversorgung ist im Einschulungsbereich deshalb zurzeit nicht gegeben. Jedoch ist zu prüfen, ob übergangsweise durch organisatorische Maßnahmen das Defizit abgedeckt werden kann, indem z.B. innerhalb der gesicherten Gemeinbedarfsfläche Schule Grundschulplätze integriert werden. Denn anders als die Abdeckung des Grundschulbedarfs in Wohnortnähe sind der Sekundarstufe weitere Wege zuzumuten.

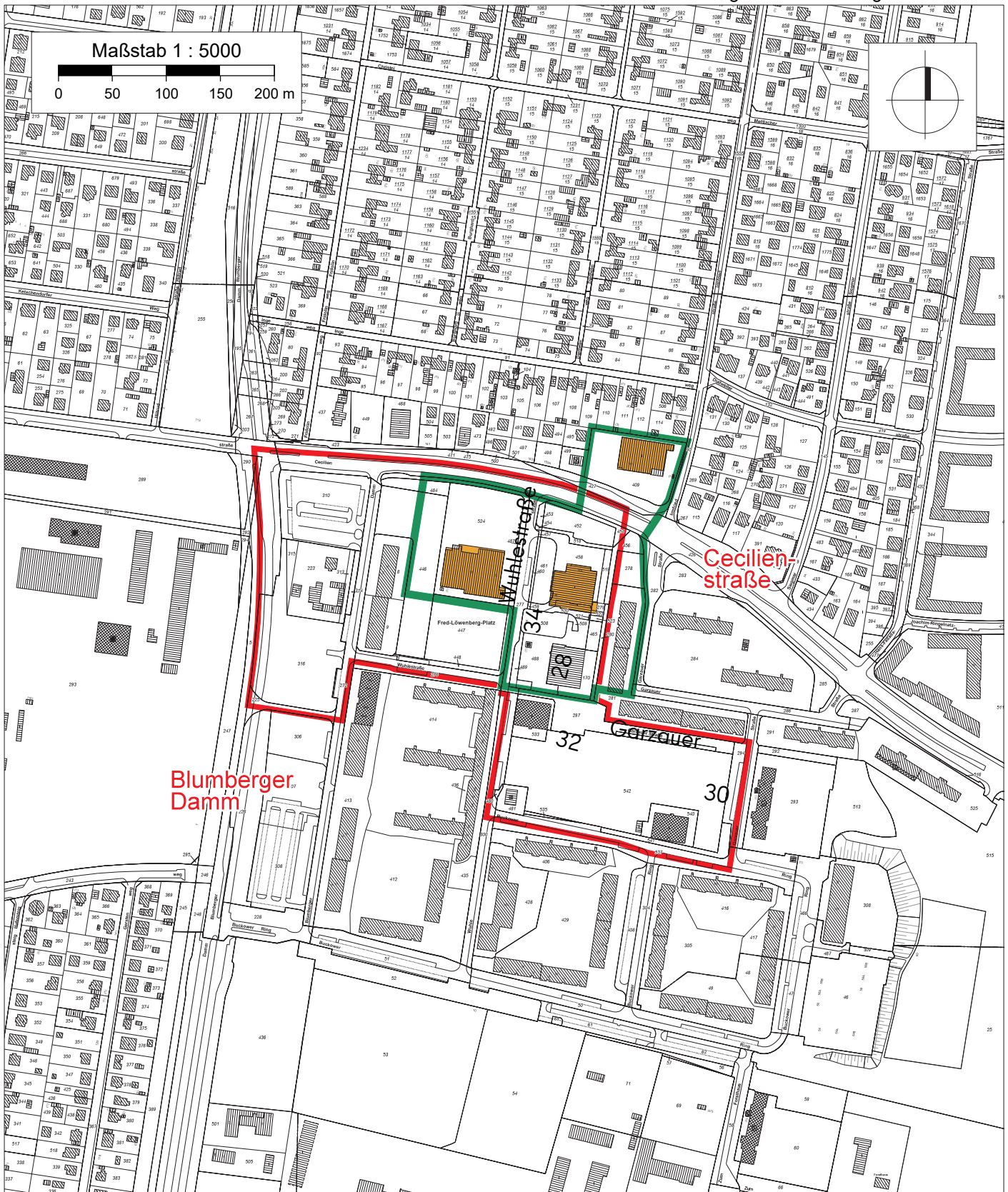
Der Bebauungsplan war bisher als Bebauungsplan der Innenentwicklung und damit ohne Umweltbericht geführt. Das Verfahren soll zur Gewährleistung der systematischen und rechtlichen Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials nunmehr mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht zu dokumentieren.

Es sind dringende Gesamtinteressen Berlins durch den Blumberger Damm und die Cecilienstraße betroffen, weshalb für die geänderte Planungsabsicht und die Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht eine Mitteilung nach § 5 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung zu richten war.

Die Mitteilung ergab, dass die dringenden Gesamtinteressen Berlins weiterhin bezüglich der zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB und zusätzlich durch die Größe des ermöglichten Wohnungsbauvorhabens nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt sind.

Grundsätzlich werden die skizzierten Nutzungsüberlegungen von Einzelhandel und Wohnen wegen der besseren Ausnutzung der Flächen und zur Umsetzung von Wohnungsbau im Land Berlin unterstützt. So empfiehlt der StEP Wohnen 2030 mit dem Handlungsfeld I „Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen“ die Kombination von Nutzungen. Die Entwickelbarkeit der neuen Planungsziele sind aus dem FNP, wie auch aus dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030, auf der Grundlage des jetzigen Planungsstandes noch nicht abschließend prüfbar. Es ist die Vereinbarkeit mit den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2030 zu beachten, die sich auf die Größe der angestrebten Verkaufsfläche und die Beschränkung auf die Nahversorgung beziehen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte zu den geänderten Planungsabsichten keine Bedenken, soweit auch hier die Beschränkung der Verkaufsfläche und auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu Grunde gelegt werden. Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Siedlungserweiterung konzentriert werden soll und die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben.



Nahversorgungszentrum Cecilienstraße



Bebauungsplan 10-47
Geltungsbereich

Marzahn - Hellersdorf

Maßstab verkleinert

Auszug Bebauungsplan 10-47

Quelle Geoportal Berlin
eigene Darstellung MH FB Stadtplanung

Dezember 2023

