

### Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die am 06.05.2020 vom Bezirksamt beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans 10-110 VE ist ein durch eine Eigentümerin des Theaterplatzes geplantes Wohnungsbauvorhaben mit unterlagerten Einzelhandelsflächen und Nutzungen der sozialen Infrastruktur sowie Gastronomieangeboten in den Erdgeschosszonen. Dieses Vorhaben fasst den Theaterplatz baulich ein und sieht ein überwiegend siebengeschossiges Neubau-Ensemble mit zwei vierzehngeschossigen Hochpunkten (jeweils zuzüglich aufgesetztem Staffelgeschoss) vor. Um den zentralen Platzraum in der Großsiedlung zu betonen, ist zudem die Aufstockung der bestehenden Randbebauung Bestandteil der Bebauungsplanung. Die angrenzenden Verkehrsflächen sowie das Grundstück Schkeuditzer Straße 1-3 (ungerade) liegen außerhalb des Zugriffs des Vorhabenträgers, werden aber zur baulichen Einfassung des Theaterplatzes in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Ausnahme der bestehenden Wohngebäude an der Torgauer und Schkeuditzer Straße) werden gegenwärtig als öffentliche Platzfläche sowie von einem Discounter einschließlich zugehörigem Kfz-Stellplatz genutzt und sind größtenteils versiegelt. Angesichts des Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum, aber auch hinsichtlich der örtlichen Nutzungsqualität ist die vor 1989 bereits für eine bauliche Verdichtung vorgesehene großflächige Platzraumdimension nicht mehr angemessen. In Übereinstimmung mit den Planungszielen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sollen künftig Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Daher hat eine Eigentümerin im Geltungsbereich einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Die beabsichtigte Nachverdichtung um den neu zu konfigurierenden Theaterplatz erfordert insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhen-Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Im Kontext einer geplanten Siebengeschossigkeit mit zwei Hochpunkten (14 Geschosse plus Staffelgeschoss) ist es das städtebauliche Ziel, auch die den bisherigen Platz unmittelbar umgebenden sechsgeschossigen Bestandsbauten auf sieben Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss aufzustocken.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10-110VE (Beschluss des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin am 06. Mai 2020, Vorlage Nr. 0972/V) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig wird durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zu Grunde, das vom Bauherrn zügig realisiert werden soll. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).