

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am ~~GU~~~~EF~~~~GF~~

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 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 westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am ~~FH~~~~EF~~~~GF~~ beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0877/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Komoß  
Bezirksbürgermeister

Christian Gräff  
Bezirksstadtrat für  
Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0877/IV**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 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 westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Herr Gräff
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 entsprechend § 2 (1) BauGB für den o.g. räumlichen Geltungsbereich.
  2. Die Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung 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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB  
§ 6 Abs. 1 AGBauGB;  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3  
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine

Christian Gräff  
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlage

**Begründung zum Bebauungsplan 10-80**  
„Parler-/Großmannstraße“

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 westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27

im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	4
2.5 Verkehrserschließung.....	5
2.6 Technische Infrastruktur.....	5
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	5
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsprogramm.....	6
3.4 Stadtentwicklungsplanungen.....	7
3.5 Schutzgebiete.....	7
3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen.....	7
Wohnungsmarktentwicklungsconcept.....	7
Spielplatzplan.....	8
Bezirkliches Zentrenconcept.....	8
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	8
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>9</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT .....	9
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	10
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.4 Immissionsschutz.....	11
3.5 Grünfestsetzungen.....	11
3.6 sonstige Festsetzungen.....	11
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>12</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN .....	12
2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....	12
<b>IV. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>V. VERFAHREN .....</b>	<b>12</b>
1. VERFAHRENEINLEITUNG .....	12

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit dem Bebauungsplan wird die Fortentwicklung des Ortsteiles Mahlsdorf unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung durch die Ergänzung mit einem Wohngebiet landschaftlicher Prägung und differenzierten Wohnungsangeboten verfolgt.

Auf der Grundlage der für das Siedlungsgebiet typischen kleinteiligen, landschaftlich geprägten Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern soll das erhebliche, brach liegende Baulandpotenzial zwischen Hultschiner Damm und Elsensee zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) ist auf der zu überplanenden Fläche im östlichen Teil ein Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil und im Übergang zum Elsensee eine Grünfläche ausgewiesen.

Nach der Entscheidung des Bezirksamts über den Verkauf des ehemaligen Schulstandortes in der Eisenstraße schließt sich eine Inanspruchnahme von überwiegend privaten Flächen für die Sicherung eines Schulstandortes auf den im FNP dargestellten Flächen am Hultschiner Damm aus. Die Grundschulversorgung kann nördlich der B1/5 durch die Sicherung eines Schulstandortes an der Straße An der Schule im Bebauungsplan XXIII-4b gewährleistet werden.

Auf Grund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist eine steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk und im Siedlungsgebiet nach Wohneigentum zu verzeichnen.

Bei der Freifläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird. Die Grundstücke sind nicht bzw. nicht ausreichend erschlossen, da entsprechend der ursprünglichen Nutzung nur ein sehr grobes Erschließungssystem hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereiches existiert.

Die Anfragen zur Vermarktung von Teilflächen sind Anlass, die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb der bestehenden Stadt im Sinne des Stadtentwicklungsplanes Wohnen zu Wohnbauland zu entwickeln. Dies trägt auch dem bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzept Rechnung, in dem die Aufgabe zur Überprüfung von Flächenpotenzialen des FNP hinsichtlich Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert wurde.

Auf dieser Freifläche innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Chance genutzt werden, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit einer eigenen Gestaltqualität in Verbindung mit einem differenzierten Wohnungsangebot zu entwickeln. Dabei ist auch dem sich daraus ergebenden Folgebedarf an Infrastruktur außerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Zur Umsetzung der geplanten aufgelockerten und landschaftlich geprägten Bebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung, der Gewährleistung von Grünstrukturen unter Beachtung von Freiraumzusammenhängen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB erforderlich.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ostraum von Berlin im Übergang zur Stadtgrenze innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf. Im Norden und Osten Mahlsdorfs befindet sich die Grenze zum Bundesland Brandenburg, im Süden grenzt der Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen der Ortsteil Kaulsdorf an. Das Siedlungsgebiet der Ortsteile Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf hat als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die nördlich gelegenen Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Mahlsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde. Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein.

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte ruderaler Brachfläche dar, die noch vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde. Im angrenzenden Elsensee wurde bis 1995 Kies abgebaut.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um die unbebaute Teilfläche des Geländes zwischen Großmannstraße, Hultschiner Damm, Goldregenstraße und Elsensee mit einer Fläche von ca. 7,25 ha. Die Abschnitte des Hultschiner Damm und der Großmannstraße bilden die äußere Erschließung und wurden in den Planbereich einbezogen.

Das Plangebiet ist überwiegend im Privateigentum.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Im Norden, Osten und Süden nur teilweise durch öffentliche Straßen getrennt fügen sich die typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Dieses umgebende Siedlungsgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt, die um den Hultschiner Damm durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser ergänzt werden. Davon abweichend befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kiekemal-Schule mit geschlossenen, dreigeschossigen Baukörpern und den entsprechenden Schulporteinrichtungen.

Die zu überplanende Brachfläche wird nur durch ein sehr grobes Erschließungssystem umschlossen. Die Fläche geht im Westen in den freien Landschaftsraum um den Elsensee und von dort in das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ über. Dieses Landschaftsgebiet verfügt über vielfältige Anknüpfungspunkte an das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen.

Altlastenverdachtsflächen oder Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten liegen nicht vor.

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Auf Grund der bereits unter 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand beschriebenen Ausgangssituation handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die große unbebaute Brachfläche stellt sich zusammen mit den westlich anschließenden Seen, Grün- und Freiflächen als ein sog. Außenbereich dar, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Grundstücke sind nicht bzw. nicht ausreichend erschlossen. Durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bestand kein Bedarf einer verkehrlichen Erschließung, so dass das Plangebiet nur durch den Hultschiner Damm und teilweise die Großmannstraße sowie die querende Parlerstraße erschlossen wird. Südlich außerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Goldregenstraße, die an den Hultschiner Damm anbindet. In den ausreichend erschlossenen Randbereichen konnten entsprechend der unmittelbar angrenzenden Bebauung Einfamilienhäuser genehmigt werden.

In der Nähe des Plangebietes nordwestlich des Hultschiner Damms befinden sich die Bebauungspläne XXIII-9a und 9b im Verfahren, die als Bebauungsplan XXIII-9 bereits am 30.06.1993 eingeleitet und 2011 in zwei selbstständige Bebauungspläne geteilt wurden.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Das Siedlungsgebiet wird durch ein typisches orthogonales Erschließungsraster durchzogen, welches das Plangebiet nur umschließt und nicht mit einbezieht. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über die Großmannstraße, die an der Rosa-Valetti-Straße endet und über diese an den Hultschiner Damm angeschlossen ist. Im Osten liegt der Hultschiner Damm, der die Verbindung in Richtung Norden zur Bundesstraße B1/5 und über diese zum Stadtzentrum und Umland sowie zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf herstellt. In Richtung Süden wird damit die Verbindung nach Köpenick gesichert. Eine direkte Anbindung an den Hultschiner Damm besteht nicht, da auf Grund der Randlage der Straßenbahn die Erschließung auf die bestehenden Straßenverbindungen beschränkt ist.

Lediglich die Parlerstraße quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Jedoch führt diese durch einen Versprung nicht geradlinig auf die im Norden außerhalb des Plangebietes liegende Parlerstraße, sondern bindet dort an die Rosa-Valetti-Straße an. Zur Südgrenze des Plangebietes parallel und außerhalb verläuft die Goldregenstraße, in die die Siedlungsstraßen aus Süden kommend münden.

Neben der in einspurig geführten Straßenbahn auf dem Hultschiner Damm wird das Netz des ÖPNV durch weitere Busverbindungen ergänzt. Dadurch besteht Anschluss an den Regional- und S-Bahnverkehr (S5 Spandau - Strausberg-Nord, S 3 Ostkreuz - Erkner), der Mahlsdorf u. a. mit dem Ostbahnhof, dem Alexanderplatz und dem Bahnhof Zoologischer Garten verbindet.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Da es sich bislang um eine landwirtschaftlich genutzte bzw. Brachfläche handelt, ist davon auszugehen, dass nur in den vorhandenen äußeren Erschließungsstraßen die medientechnische Erschließung vorhanden und nur auf die so erschlossenen Grundstücke ausgerichtet ist.

Entlang der Großmannstraße verläuft eine Leitung mit der aus dem Rohrpfuhlgraben in den Elsentich und von dort in den Elsensee entwässert wird. Dabei handelt es sich um Regenwasser aus dem nördlich der B1/5 gelegenen Bereich.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der Gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen möglich ist und auf diesen Raum gelenkt werden soll. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht damit in Einklang. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) sowie 4.1 LEP B-B.

Die Grundsätze der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das Ziel der Raumordnung aus dem Flächennutzungsplan Berlin zum Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen – hier Hultschiner Damm - ist zu beachten.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) ist auf dem östlichen Teil der zu überplanenden Fläche ein Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Außerdem wird das Wasserschutzgebiet dargestellt, in dem das Plangebiet liegt.

Der westliche Teil ist als Grünfläche dargestellt an den der Elsensee anschließt. Diese Grünfläche mit Anbindungen an die nördlich gelegene Kleingartenanlage erstreckt sich bis zur in Ost-West-Richtung verlaufenden Parkanlage. Westlich des Elsensees sind das Landschaftsschutzgebiet und das Wasserwerk gekennzeichnet. Im Umfeld sind im FNP Wohnbauflächen mit besonderer landschaftlicher Prägung mit einer GFZ von 0,4 dargestellt.

### 3.3 Landschaftsprogramm

Das **Landschaftsprogramm** (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro basierend auf der derzeitigen Darstellung im FNP folgende Ziele:

In den Teilplänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild ist das überplante Gebiet im östlichen Teil als Obstbaumsiedlungsgebiet und für den überwiegenden Teil als Landschaftsraum ausgewiesen. Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich für das Obstbaumsiedlungsgebiet u.a. der Erhalt und Entwicklung ortstypischer Grünstrukturen und prägender Straßenbaumbestände sowie von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen.

Für den Landschaftsraum steht der Erhalt des kulturlandschaftlich geprägten Raumes im Vordergrund, der durch verschiedene Maßnahmen unterstützt werden soll.

Zusätzlich zeigt der Teilplan im gesamten Bereich die Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für den Biotopschutz und -verbund in Verbindung mit der Darstellung der unter dem Legendenpunkt Artenreservoir / Verbindungsbiotope gekennzeichneten vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen der Spree, Kanäle, Fließe und Gräben sowie von Arten der Feldfluren und Wiesen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das überwiegende Gebiet als Grünfläche/Parkanlage dargestellt und die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität als Ziel formuliert.

Der östliche Teil ist den sonstigen Freiflächen zugeordnet, in dem erholungswirksame Freiraumstrukturen entwickelt werden sollen und außerdem gekennzeichnet mit einem Hinweis auf die Nutzungsänderung gemäß FNP. Hierzu zählt als Anforderungen an Wohnquartiere die Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.



Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau dar und formuliert als Anforderung an die Nutzung den Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichfunktion. Mit der Ergänzung versehen, bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Entlang des Rohrpfuhlgrabens wird die Wiederherstellung und Aufwertung des linearen Landschaftselementes gefordert. Mit der Kennzeichnung der Fläche: offene Landwirtschaft, Ackerbrache verbunden ist als Gestalttyp und übergeordnetes Strukturelement die landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche /Vegetationsbestand.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025** (StEP Wohnen 2025) sieht Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur vor, die Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand haben. Dies dient dem sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft. Gleichzeitig kann die Stadt so auf die demografischen, sozialen und energetischen Herausforderungen reagieren. Um die hohe Lebensqualität, die Vielfalt und die ausgewogene Mischung ihrer Kieze zu sichern, legt der StEP Wohnen 2025 die zentralen Handlungsfelder dar.

Der **Stadtentwicklungsplan Verkehr** (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt. Der Hultschiner Damm ist darin als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II gekennzeichnet.

### **3.5 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind zu beachten.

Im Westen angrenzend an den Elsensee liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 41) „Kaulsdorfer Seen“, das im Norden in das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG 510) übergeht.

### **3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### ***Wohnungsmarktentwicklungskonzept***

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben. Da das Wohnbauflächenpotenzial im Siedlungsgebiet begrenzt ist, wurde als Aufgabe die Überprüfung des FNP hinsichtlich Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus sind zu ergänzen, umso neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei ist aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

### **Spielplatzplan**

Mit BA-Beschluss 1435/III vom 08.08.2011 nahm das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Bericht zur Spielplatzversorgung für den Spielplatzplan 2010 zur Kenntnis. Auf der Fläche des Plangebietes ist ein Spielplatz dargestellt.

### **Bezirkliches Zentrenkonzept**

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd (Hultschiner Damm) befindet sich ca. 1.500 m südlich und das Ortsteilzentrum Mahlsdorf ca. 1.000 m nördlich entfernt.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommen soll.

### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Die Anfragen zur Entwicklung einer Teilfläche des Plangebietes durch einen Eigentümer gaben Anlass zu prüfen, ob eine Umwidmung des durch den FNP eröffneten Baulandpotenzials für einen Schulstandort in Richtung Wohnbaufläche entsprechend der umgebenden Bebauung des Siedlungsgebietes angestrebt werden soll.

Mit dem Leerfall des ehemaligen Oberschulstandortes an der Elsenstraße 7/9 und dem BA-Beschluss 1048/III vom 22.06.2010 zur Änderung des Planungsziels im Bebauungsplanentwurf XXIII-10 von Gemeinbedarf Schule in ein allgemeines Wohngebiet, um eine Veräußerung des Standortes durch den Liegenschaftsfonds Berlin zu ermöglichen, war das Schulnetz in diesem Bereich insgesamt zu überprüfen.

Es bestehen neben der Kiekemal- und Ulmengrundschule auch eine Privatschule im untersuchten Gebiet (südlich der B 1/5 und östlich der Wuhle gelegene Siedlungsgebiet mit den Sozialräumen 30 - Kaulsdorf-Süd und 33 - Mahlsdorf-Süd).

Der prognostizierte Fehlbedarf für einen weiteren Grundschulstandort kann südlich der B 1/5 nicht behoben werden, da keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Zwar ist im

FNP auch am Hultschiner Damm – also auf dem Plangebiet - eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt, diese Fläche kann jedoch nicht in Anspruch genommen werden. Mit dem Wegfall des Schulstandortes im Bereich Eisenstraße schließt sich eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche des Plangebietes als Schulstandort aus, da eine beabsichtigte Inanspruchnahme von privaten Flächen bei gleichzeitiger Vermarktung geeigneter kommunaler Flächen rechtlich nicht durchsetzbar ist.

Der prognostizierte langfristige Grundschulbedarf südlich der B 1/5 kann mangels Flächen folglich nicht vollständig im Einzugsgebiet, sondern muss deshalb auf dem Schulstandort nördlich der B1/5 abgedeckt werden. Das Bebauungsplanverfahren XXIII-4b sieht in Übereinstimmung mit dem FNP die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ an der Straße An der Schule vor.

Die Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes Schule auf den Flächen des Plangebietes ist somit nicht umsetzbar. Auch für eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung besteht durch die gesicherten Vorhaltestandorte in Mahlsdorf-Süd und auch im angrenzenden Kaulsdorf-Süd keine Notwendigkeit zur Einordnung im Plangebiet.

Es handelt sich bei den Plangebietsflächen jedoch um ein erhebliches Baulandpotenzial innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer qualitativ hochwertigen Lage. Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Bezirk sowie der Nachfrage nach hochwertigem Wohnbauland/-raum soll auch im Sinne der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Dabei sollen die Ziele des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes für das Siedlungsgebiet aufgenommen und mit unterschiedlichen Angeboten neue Zielgruppen erreicht werden, um die soziale und demografische Durchmischung zu sichern.

Ein noch zu erarbeitendes städtebauliches Konzept soll auf dieser Grundlage ein Leitbild entwerfen, das neben den städtebaulichen Strukturen einschließlich Erschließungssystem, die Grünstrukturen und Freiraumzusammenhänge berücksichtigt.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt**

Die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb des Siedlungsgebietes sollen unter besonderer Beachtung der Begrenzung der Versiegelung, gebietstypischer Vegetationsbestände und artenschutzrelevanter Strukturelemente zu Wohnbauland entwickelt werden.

Auf der Grundlage der für das Siedlungsgebiet typischen kleinteiligen, landschaftlich geprägten Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern soll das erhebliche, brach liegende Baulandpotenzial zwischen Hultschiner Damm und Elensee in Übereinstimmung mit den Zielen des StEP Wohnen sowie der sich vollziehenden Einwohnerentwicklung zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet entwickelt werden. Die vorhandene stadträumliche Gliederung des Siedlungsgebietes soll aufgenommen und die Entwicklung harmonisch an den gewachsenen Siedlungsraum angefügt werden.

Es soll innerhalb des Siedlungsgebietes auf der bisherigen Brachfläche die Chance genutzt werden, durch die Ausprägung einer eigenen Gestaltqualität die Fortentwicklung des Ortsteiles zu unterstützen. Die im Siedlungsgebiet bestehende Typologie der Einfamilienhausbebauung soll durch neue bauliche Strukturen ergänzt werden und so die aktuellen Entwicklungen mit den sich daraus ergebenden städtebaulichen Herausforderungen Berücksichtigung finden.

Das dadurch ermöglichte differenzierte Wohnungsangebot leistet ebenfalls einen Beitrag dazu, den Wohnbedürfnissen bzw. der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der sozialen und demografischen Durchmischung zu entsprechen.

Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei sind aber auch attraktive Angebote für junge Familien nicht zu vernachlässigen.

Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten, wie der Elsensee und die Einbindung in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem sind hierfür aufzunehmen und ortstypische Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Gleichzeitig ist die erforderliche Versorgung mit wohnungsnahem Grün zu beachten. Der bebauungsplanbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ist zu ermitteln und durch geeignete Festsetzungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung auszugleichen.

Zur Verbindung mit dem angrenzenden Siedlungsgebiet und dem Landschaftsraum sollen die Straßenquerschnitte so ausgebildet werden, dass auch hierüber Vernetzungen eingeordnet werden können und eine kostensparende dezentrale Regenwasserversickerung in Übereinstimmung mit dem LaPro ermöglicht wird.

Entsprechend des Spielplatzplans, also dem bestehenden Bedarf und eines qualitätvollen Wohnens insbesondere junger Familien ist die langfristige Sicherung eines Spielplatzes vorzusehen.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Übergang zum Elsensee ist aus dem FNP, der Grünflächen bzw. eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil für das Plangebiet darstellt, nicht entwickelbar.

Das durch den FNP eröffnete Baulandpotenzial innerhalb des Siedlungsgebietes soll auf Grund des anderweitig abgedeckten Bedarfs an Grundschulplätzen, des Bedarfs an Wohnraum und der privaten Interessen der Grundstückseigentümer zur Verwertung mit dem Bebauungsplan zu Wohnbauland entwickelt werden.

Dafür ist eine Änderung des FNP notwendig, die durch die dafür zuständige Fachbehörde des Senats bereits eingeleitet wurde.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll entsprechend der umgebenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden und dient damit vorwiegend dem Wohnen.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt nach dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb der definierten Zentren, außerhalb dieser sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein.

Es ist deshalb erforderlich, im Plangebiet die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden zur Versorgung des Gebietes nur ausnahmsweise für zulässig zu erklären. Die Kriterien zur Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind im Konzept festgelegt und sind somit einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

### Andere Arten der Nutzung

Die konkrete Abgrenzung zwischen Bau- und Grünfläche soll auf der Grundlage der nötigen FNP-Änderung und des zu erarbeitenden Konzeptes vorgenommen werden. Es ist außerdem zu prüfen, wo der erforderliche Spielplatz innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden soll.

Die öffentlichen Straßen reichen für eine gesicherte Erschließung nicht aus. Innerhalb des noch zu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes soll deshalb das erforderliche öffentliche und private Erschließungsnetz in das Planverfahren eingestellt werden. Darüber hinaus ist über ein zu beauftragendes Verkehrsgutachten die Einbindung in das überörtliche Straßennetz zu prüfen, da die direkte Anbindung an den Hultschiner Damm durch die einseitig geführte Straßenbahn durch die zuständige Fachbehörde abgelehnt wird. Dabei sind die Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz auch hinsichtlich der Zunahme des Verkehrs durch das neue Wohngebiet zu berücksichtigen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse/H.

Die bauliche Nutzung auf dem Plangebiet soll eine kleinteilige, landschaftlich geprägte und auf die Lage am Elsensee ausgerichtete Bebauung ermöglichen. Damit soll ein qualitativvolles Wohnen, das sich harmonisch in das Siedlungsgebiet einfügt und diesen Ortsteil fortentwickelt, gesichert werden.

In Richtung Hultschiner Damm soll abgeleitet aus der vorhandenen Straßen begleitenden Bebauung eine höhere bauliche Ausnutzung vorgesehen werden.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es soll die offene Bauweise mit Längenbeschränkungen verfolgt werden, die für das Siedlungsgebiet typisch ist und ein harmonisches Einfügen ermöglicht. Zum Hultschiner Damm abgestuft und unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrslärmbelastung ist im Verfahren zu klären, ob hier größere Baukörperlängen zulässig sein sollen.

### **3.4 Immissionsschutz**

Es ist davon auszugehen, dass auf Grund der Verkehrslärmvorbelastung durch den Hultschiner Damm Festsetzungen getroffen werden müssen, die die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichern.

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Die konkrete Abgrenzung zwischen Bau- und Grünfläche soll auf der Grundlage der nötigen FNP-Änderung und des zu erarbeitenden Konzeptes vorgenommen werden.

Auf den Baugrundstücken sind geeignete Planfestsetzungen im Verfahren zu entwickeln, die sowohl die landschaftsgeprägte Lage als auch die stattfindenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigen.

### **3.6 sonstige Festsetzungen**

Entlang der Großmannstraße verläuft eine Leitung mit der aus dem Rohrfuhlgraben in den Elsensee entwässert wird. Dabei handelt es sich um eine überörtliche Leitung. Im weiteren Verfahren ist die genaue Lage zu klären und ggf. bei Lage außerhalb des öffentlichen Straßenlandes eine Sicherung zu prüfen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Voraussetzungen für eine Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung der für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägenden, kleinteiligen Bebauung aber auch die Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Bauformen, die zu einer sozialen und demografischen Durchmischung beitragen, gewährleistet. Damit werden die vorhandenen Flächenressourcen ausgerichtet auf die Schaffung hochwertigen Wohnraums für breite Kreise der Bevölkerung und insbesondere im Siedlungsgebiet auf altengerechte Angebote sowie für junge Familien.

#### **2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann dazu noch keine Aussage getroffen werden. Es sollte angestrebt werden die nötige Erschließung der Flächen des Plangebietes über einen städtebaulichen Vertrag zu gegebener Zeit zu organisieren.

### **IV. UMWELTBERICHT**

Auf Grund des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, der sensiblen Lage des Plangebiets und dessen Größenordnung soll das Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dafür wurden das Artenschutzgutachten und die Biotopkartierung bereits beauftragt.

### **V. Verfahren**

#### **1. Verfahrenseinleitung**

Mit Schreiben vom 16.05.2014 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte am 16.05.2014. Gegen die Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden grundsätzlich befürwortet. Hinsichtlich der Nichtentwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem derzeitigen FNP wurde darauf hingewiesen, dass die Weiterführung des Verfahrens mit der zuständigen Fachbehörde des Senats abzustimmen ist. Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt.

Aus Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins wird das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da mit dem Hultschiner Damm und seiner übergeordneten Verbindungsfunktion dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind. In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Hinweis, dass die Erschließung der geplanten Baugrundstücke wegen der Seitenlage der Straßenbahnstrecke nicht direkt vom Hultschiner Damm erfolgen kann.

**Bebauungsplan 10 - 80**  
**Parler- / Großmannstraße**  
Maßstab 1 : 2000

