

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.06.2016

1. Gegenstand der Vorlage: Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXIII-10 für das Gelände zwischen der Straße Alt-Mahlsdorf, dem Hultschiner Damm, der Eisenstraße und dem Kressenweg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 24.05.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1213/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Komoß
Bezirksbürgermeister

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Anlagen

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1213/IV**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanes XXIII-10 für das Gelände zwischen der Straße Alt-Mahlsdorf, dem Hultschiner Damm, der Eisenstraße und dem Kressenweg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Herr Gräff
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt, der Änderung von Planungszielen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-10 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. Gleichstellungsrelevante
Auswirkungen:** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlagen

Anlage 1
zur BA-Vorlage
Nr. 1213/IV

Begründung zum Bebauungsplan XXIII-10

für das Gelände zwischen der Straße Alt-Mahlsdorf, dem Hultschiner Damm,
der Eisenstraße und dem Kressenweg

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Mahlsdorf

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungsänderung	3
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	5
2.5 Verkehrserschließung	6
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Denkmalschutz	7
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsprogramm	8
3.4 Stadtentwicklungsplanung	9
3.5 Fachmarktkonzept Berlin	10
3.6 Entwicklungskonzepte des Bezirks	10
3.7 Bezirksregionenprofil Mahlsdorf	12
3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	12
3.9 Gutachten zur Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/B 5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin Marzahn-Hellersdorf....	13
4. Entwicklungen der Planüberlegungen	13
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	15
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	15
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	15
3. Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	15
3.1 Festsetzung von Gemeinbedarfsmflächen entlang der Eisenstraße	16
3.2 weitere geplante Festsetzungen im Geltungsbereich	17
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	18
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	18
IV. UMWELTBERICHT	19
V. VERFAHREN	19

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungsänderung

Die Stadtplanung ist im Rahmen ihrer Verantwortung für die Bereitstellung öffentlicher Daseinsvorsorge verpflichtet, Flächen in ausreichendem Umfang zu sichern. Dafür sollen vorrangig zur Verfügung stehende, geeignete kommunale Grundstücke genutzt werden. Zu dieser planerischen Vorsorge gehört unter anderem die Gewährleistung von Standorten und Kapazitäten der verschiedenen Bildungsstätten. Der Bedarf an Bildungsstätten richtet sich nach der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Teilräumen eines Bezirks.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Änderung des Planungsziels für den südlichen Bereich des Bebauungsplans XXIII-10 (Eisenstraße 7-9). Die überaus positive Bevölkerungsentwicklung auch infolge des Wohnungsneubaus im Siedlungsgebiet der Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf führt zu einem langfristigen Bedarf an öffentlichen Bildungseinrichtungen.

Das Flurstück 9638/134 (Eisenstraße 7-9) wird derzeit von der BIM verwaltet, befindet sich also noch nicht in Privateigentum. Da das Grundstück bis 2009 als Schulstandort genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass es weiterhin für diese Nutzung geeignet ist. Aufgrund des Bedarfs an Flächen für Schulstandorte ist es daher erforderlich, am genannten Standort vom derzeitigen Planungsziel Wohnen abzuweichen.

Neben der Sicherung der Nutzung des Grundstücks Eisenstraße 7-9 als Schulstandort werden weiterhin folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung **weiterer Gemeinbedarfsflächen für Infrastruktureinrichtungen** wie Kita, Sportflächen, private Schule, um den gestiegenen Bedarf an solchen Einrichtungen angemessen und wohnortnah decken zu können,
- Planungsrechtliche Sicherung **öffentlicher Freiflächen** als Bestandteil des Barnimhangs, die eine prägende Freifläche innerhalb des Berliner Stadtgebietes darstellt, inklusive des Gutsparks Mahlsdorfs,
- Planungsrechtliche Sicherung des Gutshauses Mahlsdorf als **Kulturstandort**,
- Planungsrechtliche Sicherung des **Wohngebiets** an der Eisenstraße 1-5,
- **Geordneten städtebaulichen Entwicklung** auf den gewerblich genutzten Flächen im Nordosten des Plangebiets und entlang der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5),
- Sicherung der **erforderlichen Verkehrsflächen**.

Zur Umsetzung der Planungsziele und der Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte ist die Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-10 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-10 befindet sich im Osten von Berlin, im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Der Ortsteil grenzt im Norden und Osten an das Bundesland Brandenburg, im Süden an den Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen an den Ortsteil Kaulsdorf. Die Ortsteile Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf sind durch ein großes zusammenhängendes Siedlungsgebiet geprägt.

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der großräumigen Straßenverbindung Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5), die überregional bedeutend als Verbindung zwischen Berlin und Brandenburg ist. Die östliche Stadtgrenze zu Brandenburg befindet sich in ca. 1 km Entfernung. Östlich des Plangebiets befindet sich mit dem Hultschiner Damm eine wichtige Verkehrsstrasse und wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen Hellersdorf und Köpenick.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Fachmarkttagglomeration Alt-Mahlsdorf. Nördlich der Fachmarkttagglomeration und in Verlängerung des Hultschiner Damms liegt das Ortsteilzentrum Mahlsdorf an der Hönower Straße, welches sich über den S-Bahnhof Mahlsdorf hinaus erstreckt.

Östlich des Plangebiets entstehen aktuell ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet durch das der Neue Hultschiner Damm führt. Derzeit befinden sich auf dieser Fläche entlang des Hultschiner Damms ein Einzelhandelsbetrieb (Kfz-Zubehör), ein „Schrottplatz“, zwei Einfamilienhäuser sowie eine große Brachfläche, die derzeit noch als Mitarbeiterparkplatz durch die Firma Alba genutzt wird.

Im Süden schließt sich an das Plangebiet eine Kleingartenanlage, das kleinteilige Siedlungsgebiet mit seiner offenen Bauweise und ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und einigen noch unbebauten Grundstücken an. Hier befinden sich auch der Elsensteich mit der Grünanlage um den Elsensteich sowie der Elsensee, der von einem freien Landschaftsraum umgeben ist.

Der Barnimhang erstreckt sich auch auf Flächen westlich des Plangebiets.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-10 wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch die Mittellinie der Straßenachse der folgenden Straßen begrenzt:

- im Norden: Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5),
- im Osten: Hultschiner Damm,
- im Süden: Elsenstraße,
- im Osten: Kressenweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 40 ha.

Der Großteil der Flächen im Planungsgebiet befindet sich im Privateigentum. Flächen im Nordosten entlang der Straße Alt-Mahlsdorf, die Flächen des Gutsparks Mahlsdorf sowie die Fläche an der Straße Alt-Mahlsdorf, die derzeit als Tankstelle genutzt wird, befinden sich im Eigentum des Bezirks bzw. des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Über weite Teile des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Barnimhang. Diese in Berlin einmalige, noch nicht überbaute topografische Ausformung der Barnimhangkante ist auch aufgrund seiner weiten Blickbeziehungen als „Berliner Balkon“ bekannt.

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Barnimhangs im Westen schließt sich im östlichen Planungsgebiet eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur an. Es handelt sich dabei um gewerblich genutzte Flächen, vorrangig aus dem Bereich Kfz-affines Gewerbe und Handel in eingeschossigen gewerblichen Zweckbauten. Daneben existiert auf dem Grundstück Hultschiner Damm 282 eine typische Hofstruktur des ehemaligen Straßendorfs Mahlsdorf. Der Gutshof Mahlsdorf beherbergt ein Gründerzeitmuseum. Der das Gutshaus umgebende Gutspark Mahlsdorf sowie der den Park mit der freien Fläche verbindende Grünzug sind ebenfalls Bestandteil des Naturschutzgebiets Barnimhang. Der ausgeprägte Altbaumbestand des Gutsparks stellt ein wesentliches Potenzial der überörtlichen Grünvernetzung dar. Weitere Flächen dienen der Deckung kommunaler Bedarfe, konkret einer Kita und der privaten Schule am Elsengrund. Weiterhin befinden sich an der Elsenstraße 9 das ungenutzte fünfgeschossige Gebäude der ehemaligen Oberschule am Elsengrund, nicht mehr genutzte ungedeckte Schulsportanlagen sowie eine durch Vereine genutzte sog. „Kiezsporthalle“.

Geprägt wird das östliche Gebiet (Hultschiner Damm 335, Flurstücke: 1802, 1800, 446) durch die Abfallaufbereitungsanlage der Firma Alba auf einem Areal von ca. 7 ha. Zum Betrieb gehören ausgedehnte Betriebs- und Lagerflächen. Diese Nutzung nimmt weder auf die landschaftliche noch auf die historisch gewachsene städtebauliche Struktur mit seinen dörflichen Resten Rücksicht, obwohl sich dieser Missstand seit der Neuerrichtung der Anlage im Jahr 2005 („modernste Abfallbeseitigungsanlage Europas“, BZRP) verbessert hat.

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Große Teile des westlichen Plangebiets befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets liegen im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich dort aus § 34 BauGB.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich regelmäßig nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich gem. § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Dies trifft im östlichen Plangebiet jedoch aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur nicht zu. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht nach der vorhandenen Bebauung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete. Es handelt sich hier um eine Gemengelage.

Darüber hinaus sind die Zielstellungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XXIII-10 zu beachten. Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es den Zielstellungen des Bebauungsplans nicht widerspricht bzw. die Durchführung der Planung nicht wesentlich erschwert wird.

Zur Sicherung der Planung kann die Gemeinde, wenn erforderlich, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Diese Erforderlichkeit besteht nicht, wenn ein beabsichtigtes Bauvorhaben den zukünftigen Festsetzungen entspricht.

Ein Bauvorhaben, welches sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die maßgebliche Umgebung einfügt und den Zielen des Bebauungsplans entspricht, ist genehmigungsfähig.

2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Straße Alt-Mahlsdorf sowie im Osten über den Hultschiner Damm, beide zählen zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Darüber hinaus bindet der östlich gelegene Kressenweg direkt an die Straße Alt-Mahlsdorf sowie die südlich gelegene Eisenstraße direkt an den Hultschiner Damm an. Das Plangebiet ist daher verkehrlich sehr gut an das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Norden), Stadtzentrum (Westen), Berliner Umland (Osten) und nach Köpenick (Süden) angebunden.

Das Plangebiet verfügt nur ansatzweise über eine innere Erschließung durch einen Teil der Eisenstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist sowie über gepflasterte Fußwege vom Hultschiner Damm über den Gutspark Mahlsdorf, entlang des öffentlichen Grünzugs über den Barnimhang bis zur Eisenstraße, Eisenstraße/Kressenweg und Straße Alt-Mahlsdorf. Allerdings sind alle aktuell genutzten Flächen an die äußere Erschließung angebunden.

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinie 62 (Haltestelle Hönower Straße/ Straße Alt-Mahlsdorf) und die Buslinie 398 (Haltestelle Eisenstraße 1 bzw. 13) an das ÖPNV-Netz angebunden. So sind der S-Bahnhof Mahlsdorf (S 5 Spandau - Strausberg Nord) mit der Tram 62 in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar und somit das Berliner Stadtzentrum (inklusive Hauptbahnhof) wie auch das Brandenburger Umland/Strausberg ohne weiteres Umsteigen erreichbar.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet verlaufen ein Schmutzwasserkanal, mehrere Wasserversorgungsleitungen, Regenwasserkanäle und eine Gashochdruckleitung. Diese bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen. Darüber hinaus können außer Betrieb genommene

Leitungen auf den Grundstücken und im bestehenden öffentlichen Straßenland vorhanden sein. Die Richtlinien zum Schutz der Anlagen, z.B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen und Bebauungen, sind zu beachten.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich folgende in die Berliner Denkmalliste eingetragene Bau- und Gartendenkmale:

- Gutshaus am Hultschiner Damm 333 (Baudenkmal 0904045361)
Das Gutshaus Mahlsdorf wurde um 1780 fertig gestellt und 1869 umgebaut und ist das zweitälteste Gebäude des Ortsteils. Seit 1960 wird das Gebäude als Gründerzeitmuseum genutzt.
- Gutspark Mahlsdorf am Hultschiner Damm 333 (Gartendenkmal 09046089)
Der Gutspark Mahlsdorf wurde um 1880 angelegt und in den Jahren 1869, 1987 und 1993 umgebaut. Gutshaus und Gutspark bilden ein Gesamtensemble, das Wohn- und Gartenkultur vereint.
- Wohnhaus, Stall, Scheune und Toranlage am Hultschiner Damm 359 & 361 (Baudenkmal 09045362)
Die Gebäude wurden um 1850 fertig gestellt und 1874 bis 1875 und 1890 umgebaut. Derzeitig werden die Gebäude gewerblich genutzt.

Im Vollzug des Bebauungsplans sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31.03.2009 der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg stellt den verbindlichen Raumordnungsplan für die Region dar. Er steuert die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz in den beiden Bundesländern. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Grundsätze der Raumordnung für diesen Bereich sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche und der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung. Die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen hat dabei Priorität. Weitere raumordnerische Ziele sind die Ordnung der räumlichen Daseinsvorsorge, die Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie der Erhalt und der Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 28. Januar 2016 (ABl. S. 296), enthält für die Flächen des Plangebiets diese Darstellungen:

Der Nordosten des Plangebiets wird als gemischte Baufläche M2 mit schadstoffbelastetem Boden dargestellt. Im Osten ist eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Lagesymbol Kultur dargestellt. Südlich davon ist eine Wohnbaufläche W3 dargestellt. Zwischen der gemischten und der Wohnbaufläche sowie im Übrigen westlichen Planungsbereich ist ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen worden und mit dem Lagesymbol Parkanlage dargestellt. Die beiden Straßen Hultschiner Damm und Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Umfeld des Plangebiets sind im Norden Wohnbauflächen W4, gemischte Bauflächen M2, die Einzelhandelskonzentration entlang der Hönower Straße und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende, verbindende Grünfläche /Parkanlage dargestellt. Östlich des Plangebiets sind gemischte Bauflächen M2, Wohnbauflächen W3 sowie eine verbindende Grünfläche als Parkanlage dargestellt. Südlich des Plangebiets sind eine Kleingartenanlage, Grün-, Sport- und Wohnbauflächen W4 mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Westlich des Plangebiets setzt sich das Landschaftsschutzgebiet fort.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) von 1994 inklusive seiner Ergänzung 2004 und Aktualisierung 2015 ergänzt die Aussagen des Flächennutzungsplans um qualitative Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und berücksichtigt somit u.a. die natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und sichert Erholungsflächen für die Bevölkerung. Die vier Programmpläne des LaPro erhalten folgende Aussagen:

Im **Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz** ist der überwiegende Teil des westlichen Plangebiets als Fläche für Kleingärten, Landwirtschaft und Gartenbau dargestellt. Hier werden besondere Anforderungen an die Nutzung gestellt, beispielsweise Erhalt und Entwicklung von klimatischen Ausgleichsfunktionen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Vorsorgegebiet Boden, in dem Bodenversiegelung vermieden und eine bodenschonende Bewirtschaftung erfolgen soll. Der ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellte Grünzug weist einen Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit auf, eine Bodenverdichtung soll in diesem Bereich vermieden werden. Im Bereich des Sondergebietes sind Maßnahmen zum Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen vorzusehen. Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Siedlungsgebiet dargestellt. Dort sind Stadtbäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und eine Vernetzung klimawirksamer Strukturen anzustreben.

Der **Programmplan Biotop- und Artenschutz** stellt den westlichen Bereich des Plangebiets als ein Landschaftsschutzgebiet und bedeutendes Einzelbiotop dar, das dem Florenschutz dient. Der Grünzug zwischen Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche soll aufgrund seiner Biotopvernetzungsfunktion entwickelt und gesichert werden.

Der **Programmplan Landschaftsbild** stellt das südlich an das Plangebiet grenzende Gebiet um den Elsensee als Maßnahmenschwerpunkt für Erhalt und Entwicklung typischer Elemente des Landschaftsbildes und Beseitigung von Landschaftsbildschäden dar.

Der **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** zielt auf die Sicherung der Lebensqualität. Im Bereich des Landschaftsschutzgebiets sollen u.a. die Erholungseignung verbessert und landschaftsräumliche Zusammenhänge und typische Nutzungen und Strukturelemente gesichert und entwickelt werden. Der die gewerblich genutzte Fläche von der Gemeinbedarfsfläche trennende Grünzug soll barrierefrei gestaltet und der biologischen Vielfalt entsprechend der Nutzung sowie dessen historische und kulturelle Bedeutung berücksichtigt werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sollen u.a. die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität erhöht und Grün- und Freiflächen vernetzt werden.

3.4 Stadtentwicklungsplanung

Die Stadtentwicklungspläne werden als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans aufgestellt und sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im **Stadtentwicklungsplan Zentren 3** vom 12.04.2011 werden keine speziellen, über die generell zu betrachtenden Aussagen hinaus zum Plangebiet getroffen. Nördlich davon wird die Einzelhandelskonzentration südlich des S-Bahnhofs Mahlsdorf als Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönowe Straße) dargestellt. Der Schutz dieses ausgewiesenen Zentrums ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025** vom 8.07.2014 sind für das Plangebiet keine Neubaubereiche oder Einzelstandorte innerhalb größerer Neubaubereiche geplant. Allerdings wird östlich des Plangebiets ein Wohnungsbau-Standort mit unter 250 Wohneinheiten dargestellt, der sich derzeit in der Realisierung befindet.

Der **Stadtentwicklungsplan Verkehr** vom 29.03.2011 stellt die Straße Alt-Mahlsdorf B 1/5 als großräumige Straßenverbindung der Stufe I und die Hönowe Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Zur Beseitigung struktureller Netzprobleme ist der Neubau einer Straßenverbindung vom S-Bahnhof Mahlsdorf bis zur Rahnsdorfer Straße vorgesehen, der den Kreuzungsbereich Alt-Mahlsdorf (B 1/5) - Hönowe Straße bzw. Hultschiner Damm entlastet, die „Verkehrslösung Mahlsdorf“.

Der **Stadtentwicklungsplan Klima** vom August 2011 zielt auf die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt unter den Vorzeichen des Klimawandels. Seine Aufgaben sind die nachhaltige räumliche und stadtplanerische Anpassung an den Klimawandel und der Klimaschutz. Dabei setzt der StEP Klima vor allem auf Maßnahmen im Bestand aber auch u.a. auf den Erhalt und die Sicherung von stadtklimatisch bedeutsamen Grünflächen und Kaltluftentstehungsgebieten. Das gesamte Landschaftsschutzgebiet Barnimhang ist im Bereich des Plangebiets als Grün- und Freifläche mit sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt, die potenziell empfindlich gegenüber einem Niederschlagsrückgang im Sommer reagieren wird. Der Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen attestiert diesem Bereich einen prioritären Handlungsbedarf. Im Maßnahmenplan Bioklima Grün- und Freiflächen werden für diesen Bereich die Qualifizierung und Anpassung

von Grün- und Freiflächen angeführt, um die Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand auszuschöpfen. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen wird als Maßnahme die Ausschöpfung des Potenzials zur Entsiegelung unbebauter Flächen angeführt. Die Maßnahmen des StEP Klima sind im weiteren Verfahren zu beachten.

In den **Stadtentwicklungsplänen Ver- und Entsorgung** vom 1.05.2007 und **Gewerbe und Industrie** vom 30.01.2011 werden keine speziellen, über die generell zu betrachtenden Aussagen hinaus zum Plangebiet getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich also keine Vorrangflächen für das produzierende Gewerbe.

3.5 Fachmarktkonzept Berlin

Das auf dem StEP Zentren 3 basierende Fachmarktkonzept Berlin vom 5.11.2013 stellt die Fachmarktagglomeration Alt-Mahlsdorf westlich der Hönower Straße entlang der B 1/5 dar. Diese Abgrenzung erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplans XXIII-2b. Im Umfeld von Fachmarktagglomerationen sollen anlassbezogen mittels Ausschluss- bzw. Umstellungsbebauungsplänen insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelseinrichtungen zugunsten des Zentrumschutzes und zugunsten der Entwicklung dezentral konzentrierter Fachmarktagglomerationen und Fachmarktstandorte ausgeschlossen werden. Damit sollen negative Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren vermieden werden. Die Aussagen des Fachmarktkonzepts sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

3.6 Entwicklungskonzepte des Bezirks

Neben den vom Senat beschlossenen städtebaulichen Konzepten und Planungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Ergebnisse der von den Bezirken beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte und sonstige städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden daher die für das Plangebiet relevanten Aussagen aus dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf und dem Infrastrukturkonzept dargestellt.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf** vom 23.01.2014 steuert insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und stärkt somit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten. Auf Grundlage der übergeordneten Planungen enthält es Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-10 befindet sich außerhalb des Einzugsbereichs des Ortsteilzentrums Mahlsdorf (Hönower Straße). Die derzeit im Planungsgebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe überwiegend aus Kfz-affiner Branche bieten nicht-zentrenrelevante Sortimente an.

Um zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu entwickeln sind gemäß dem Zentrenkonzept zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit deutlich über die Nahversorgung hinausgehenden Einzugsbereichen und einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m² außerhalb der Zentren auszuschließen. Darüber hinaus sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der definierten Zentrenstandorte zulässig sein, wenn spezielle, im Zentrenkonzept genannte, Kriterien erfüllt werden.

Der **Schulentwicklungsplan Marzahn-Hellersdorf 2013-2017** stellt die Planungen des Schulträgers in den folgenden Jahren dar. Aufgrund von steigenden Geburtenzahlen und starkem Zuzug von Familien mit Kindern ist auch die Schülerzahl im Bezirk gestiegen, so dass die Erforderlichkeit zur langfristigen Entwicklung von Schulstandorten besteht. Der Schulentwicklungsplan prognostiziert bis 2017 einen Anstieg der Grundschülerzahl um 25 %.

Der Schulentwicklungsplan zielt darauf ab, „Marzahn-Hellersdorf als attraktiven Bildungsstandort weiter zu entwickeln“ (Schulentwicklungsplan 2013-2017, S. 8). Leistungsstarke und attraktive Schulen können zur regionalen und stadtteilbezogenen Entwicklung beitragen, indem sie Gründe für einen Zuzug von Familien mit schulpflichtigen Kindern darstellen. Die Schulpolitik ist daher von strategischer Bedeutung für das Bezirksamt. Von Bedeutung für das Plangebiet sind die beiden schulpolitische Zielsetzungen der Schaffung der nötigen räumlichen Voraussetzungen sowie die gute Erreichbarkeit von Grundschulen und kurze Schulwege.

Der Standort Eisenstraße 9 ist im vorliegenden Schulentwicklungsplan nicht aufgeführt. Aufgrund der in den vergangenen Jahren rückläufigen Schülerzahlen im Bezirk und der finanziellen Rahmenbedingungen des Bezirks wurde der Standort als langfristiger Schulstandort aufgegeben. Der Schulentwicklungsplan zeigt jedoch auch auf, dass der Grundschulstandort Kiekemal-Schule am Hultschiner Damm 219 seit seinem Bestehen über seine Kapazitäten genutzt wird (3-zügig statt 2,4-zügiger Kapazität). Anzumerken ist dabei, dass südlich der Kiekemal-Schule keine weiteren öffentlichen Grundschulstandorte im Ortsteil Mahlsdorf vorhanden bzw. ausgewiesen sind. Darüber hinaus fehlen im Ortsteil Kaulsdorf Grundschulplätze, die u.a. durch das Grundschulangebot in Mahlsdorf ausgeglichen werden sollen.

Das Konzept **Soziale Infrastruktur für Berlin Marzahn-Hellersdorf 2020/2030** vom 27.03.2015 hat die bezirkliche Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen und der sozialen Infrastruktur zum Inhalt. Durch den berlinweiten Bedarf an Wohnraum und steigende Einwohnerzahlen steigt auch der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen. Die im Konzept definierten Vorhalteflächen für öffentliche Einrichtungen des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs sollen durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden.

Das Konzept attestiert, dass der Bezirk bzgl. der Vorhalteflächen für die zukünftige Entwicklung grundsätzlich gut aufgestellt ist. Trotzdem gibt es einige Defizite. Im Ortsteil Mahlsdorf bestehen diese in der Ausstattung mit:

- gedeckten und ungedeckten Sportanlagen („deutliche Unterversorgung“),
- öffentlich geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen,
- Kitas, hier wird der Bedarf auch langfristig bestehen,
- Öffentlichen Grundschulen. Aktuell besteht ein Fehlbedarf von -3,7 Zügen, langfristig wird ein Bedarf von 3,0 Zügen prognostiziert (das stellt in etwa eine Grundschule dar),
- Weiterführenden Schulen bzw. Oberschulen ab dem Jahr 2020.

Das Konzept weist für das Plangebiet Vorhalteflächen für eine öffentlich geförderte Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) und einen öffentlichen Kinderspielplatz an der Eisenstraße aus. Diese Vorgaben sind bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten.

3.7 Bezirksregionenprofil Mahlsdorf

Das Bezirksregionenprofil (BZRP) 2014 ist ein Instrument der integrierten Stadtteilentwicklung und gibt einen Überblick über die gesamten Entwicklungen in den Bezirksregionen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Planungsraum Mahlsdorf-Süd und grenzt im Norden direkt an den Planungsraum Alt-Mahlsdorf.

Das BZRP sieht für den Ortsteil folgende Potenziale, die sich auch im Plangebiet bzw. dessen Umfeld widerspiegeln:

- größere vorhandene Potenzialflächen für den Ausbau sozialer Infrastruktur und für die Ansiedlung/Nachverdichtung durch weiteren Wohnungsbau,
- teils denkmalgeschützte historische Ortskerne als lokale Identifikationsorte mit touristischem Potenzial,
- hohe Lebensqualität durch überwiegend aufgelockerte und durchgrünte Ein- und Mehrfamilienhausgebiete und
- überregional bedeutende Grünzüge als wichtige Naherholungsgebiete und Frischluftschneisen für das Stadtklima.

Darüber hinaus werden Herausforderungen in der Versorgung der wachsenden älteren und immobilen Bevölkerungsgruppen in den Siedlungsgebieten sowie die negativen Effekte, die von den großen Hauptverkehrsachsen ausgehen (stadträumliche Trennung, Lärm- und Verkehrsbelastung) identifiziert. Andererseits stellen sie wichtige Verbindungen in andere Stadtteile und in das Stadtzentrum dar.

3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen direkt an das Plangebiet:

Der festgesetzte **Bebauungsplan XXIII-2b** wurde aufgestellt, um die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in räumlicher Zuordnung zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf zu steuern und das bestehende Zentrum dadurch zu stärken.

Der **Bebauungsplan XXIII-9a** befindet sich derzeit im Verfahren. Er hat die Sicherung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet einschließlich der

erforderlichen öffentlichen Erschließung, von Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit Nutzungsausschlüssen (insbesondere von Einzelhandels-betrieben/-nutzungen) entlang der B 1/5 und des Hultschiner Damms sowie einer Fläche für einen Retentionsbodenfilter am Hultschiner Damm zum Ziel. Darüber hinaus sichert er Flächen zur Errichtung der Ortsumfahrung Mahlsdorf einschließlich Erweiterung des Hultschiner Damms und berücksichtigt die im Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Grünverbindung an der Barnimhangkante.

Der im Verfahren befindliche **Bebauungsplan 10-13** zielt auf die geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Straße Alt-Kaulsdorf (Verlängerung der Straße Alt-Mahlsdorf) und der Sicherung der öffentlichen Freifläche als Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets Barnimhang ab.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans 10-80 G** „Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf“, der die Planungsaussagen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in verbindliches Planungsrecht überführt.

3.9 Gutachten zur Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/B 5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Das Gutachten vom Dezember 2012 empfiehlt, die Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen entlang der B 1/5 im Plangebiet zu beobachten. Mieterwechsel oder betriebliche Neuorientierungen könnten zu einer Störung der Zentrenstruktur führen. Der Besatz mit Kfz-affinem Handel (Groß- und Einzelhandel) und Service ist unter diesem Aspekt unbedenklich.

Trotzdem wird empfohlen, mittelfristig das Bebauungsplanverfahren XXIII-10 wieder aufzunehmen „[...] mit dem Ziel, Einzelhandel oder zumindest zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und so zu einer langfristigen Sicherung der Situation zu kommen.“ (S. 50 f)

Das Gutachten regt außerdem an, im Zuge der Umgestaltung des Hultschiner Damms das Potenzial der historischen Achse zwischen Gutshaus und Kirche stärker herauszustellen und Besucher in das Ortsteilzentrum zu leiten. Diese Idee soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

4. Entwicklungen der Planüberlegungen

Die ursprünglich fast vollständig unbebaute Fläche wurde ab den 1970er Jahren im östlichen Bereich teilweise überbaut. Dabei wurde die landschaftliche Besonderheit der einmaligen Ausformung der Barnim-Hangkante als besondere Qualität des Planungsbereichs nicht ausreichend beachtet: die neue Bebauung passte sich weder optisch noch aufgrund seiner Nutzung als Abfallaufbereitungsanlage in das Landschaftsbild der Umgebung ein.

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 30.06.1993 mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. IV/108/1993 eingeleitet. Anlass zur Aufstellung war 1991 der seiner Zeit geplante Bau einer Abfallbeseitigungsanlage mit flachen, langgestreckten Hallenbauten und ausgedehnten Altglas- und Altpapierbergen, die weithin sichtbar einen städtebaulichen Missstand erzeugt hätten. Eine gewerbliche Nutzung in dieser Größenordnung und Ausprägung erschien unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen naturräumlich-städtebaulichen Potenziale als ungeeignet. Der Bebauungsplan zielte also auf die planerische Bewältigung der damaligen städtebaulich-funktionell ungenügenden und dem örtlichen Potenzial nicht entsprechende Situation und die Sicherung der Barnimhangkante als öffentliche Grünfläche. Außerdem sollten Flächenbedarfe für kommunale Einrichtungen gesichert werden. Ebenfalls war beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet, das die historisch gewachsene stadträumliche Struktur und die Lagegunst des Gebiets aufgreift und sich in seiner Nutzung und Gestaltung in die Landschaft einbindet, festzusetzen.

Im Laufe der Zeit verringerte sich die Anzahl der schulpflichtigen Kinder im gesamten Bezirk. Auch in den Ortsteilen Mahlsdorf und Kaulsdorf wurde langfristig kein Bedarf an dem Schulstandort Eisenstraße 9 gesehen, so dass im Jahr 2007 der Beschluss zur Aufgabe des Schulstandorts getroffen wurde. 2009 erfolgte die endgültige Aufgabe der weiterführenden Schule am Elsengrund und der Schulstandort entfiel zugunsten einer Wohnbaufläche.

Mit dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 und schlussfolgernd aus der fortwährenden Neubautätigkeit im Siedlungsgebiet besteht nunmehr ein Bedarf an einem Schulstandort für den Planungsraum Kaulsdorf/Mahlsdorf.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan XXIII-10 soll vor allem das Grundstück Eisenstraße 7-9 als Schulstandort sichern und zu einer langfristigen, geordnete städtebauliche Entwicklung auf den gewerblich genutzten Flächen des Plangebiets führen.

Darüber hinaus sollen öffentliche Freiflächen, weitere Gemeinbedarfsflächen für diverse soziale Infrastruktureinrichtungen, ein Kulturstandort und ein Wohngebiet gesichert werden. Ein weiteres Ziel stellt die Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte dar.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan XXIII-10 geplanten Festsetzungen sind teilweise direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Das betrifft die geplanten Festsetzungen einer Grünfläche und eines allgemeinen Wohngebiets. Die geplante Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf auf einer Wohnbaufläche ist hier generell zulässig, da es sich um eine das Wohngebiet versorgende Schule handelt, auch im Zusammenwirken mit der bereits vorhandenen Kita und Privatschule sowie der geplanten Jugendfreizeiteinrichtung.

Die Gemeinbedarfsfläche ist ca. 3 ha groß. Damit können regelmäßig Anlagen des Gemeinbedarfs mit lokaler Bedeutung entwickelt werden, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Aufgrund der lokalen Bedeutung der hier geplanten bzw. vorhandenen Einrichtungen mit sozialadäquaten Nutzungen wird die Funktion des allgemeinen Wohngebiets und das städtebauliche Grundgefüge nicht beeinträchtigt.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung entlang der B 1/5 und des Sondergebiets sind zwar aufgrund ihrer Größe entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht regelmäßig entwickelbar. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass die mit dem FNP beabsichtigte Funktion des Gebiets mit der geplanten Funktion der Baufläche nicht gewahrt wird. Dennoch bleibt das mit dem FNP beabsichtigte Grundgefüge und die Funktion entlang der B 1/5 durch die geplanten Nutzungen erhalten.

Gegebenenfalls ist eine Änderung des FNP notwendig, die durch die dafür zuständige Fachbehörde des Senats einzuleiten ist.

3. Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Da der Bebauungsplan XXIII-10 aufgrund des Bedarfs an einem Schulstandort geändert wird, liegt der Fokus dieses Kapitels auf der Begründung der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule.

3.1 Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen entlang der Eisenstraße

Die Festsetzung als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist erforderlich, um den Standort Eisenstraße 7-9 als Schulstandort zu sichern. Nachfolgend wird geprüft, inwieweit ein Bedarf für eine Grundschule besteht. Betrachtet wird dafür aufgrund der Barrierewirkung der B 1/5 das südlich dieser Hauptverkehrsstraße und östlich der Wuhle gelegene Siedlungsgebiet mit den Sozialräumen 30 (Kaulsdorf-Süd) und 33 (Mahlsdorf-Süd).

Am 31.12.15 waren dort 22.407 Einwohner/innen melderechtlich erfasst, darunter 1.126 Kinder im Grundschulalter von 6 bis unter 12 Jahren. Entsprechend der Einwohnerprognose des Senats wird für 2030 im Prognoseraum Mahlsdorf/Kaulsdorf ein Zuwachs auf 50.400 Einwohner erwartet. Anteilig 50 % werden für den Betrachtungsraum (25.200 Einwohner) unter Annahme einer linearen Entwicklung und unter Berücksichtigung noch vorhandener Potenzialflächen geschätzt. Der durchschnittliche Grundschulbedarf wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung wie folgt ermittelt:

- 25.200 Einwohner/innen
- 0,9 % Jahrgangsstärke
- 230 Schüler/innen / Jahrgang
- 1.380 Kinder 6 bis unter 12 Jahre
- **9,6 Züge** mit durchschnittlich 24 Schüler/innen.

Entsprechend dem bezirklichen Schulentwicklungsplan lag der Privatschulanteil im Bezirksdurchschnitt bei ca. 5 %. Aktuelle Daten zur Nutzung der Privatschule im Erich-Baron-Weg durch Schüler aus dem Einzugsgebiet liegen nicht vor, deshalb wird eine durchschnittliche Nutzung der öffentlichen Grundschulen von 95 % angenommen.

Daraus ergibt sich ein Bedarf an Schulplätzen in öffentlichen Grundschulen von 8,6 Zügen. Entsprechend dem Schulentwicklungsplan sind allerdings nur **5,2 Züge** vorhanden:

Kiekemalgrundschule	2,4 Züge,
Ulmengrundschule	2,8 Züge.

Somit ergibt sich für das Jahr 2030 ein rechnerischer **Fehlbedarf von 3,4 Zügen**.

Zwischenzeitliche Spitzenbedarfe für das Jahr 2026 im Prognoseraum Mahlsdorf/Kaulsdorf gemäß der Einwohnerprognose 2015-2030 sind bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der stetigen Nachverdichtung der Siedlungsgebiete auch nach 2030 noch Baupotenziale und damit ein Einwohnerzuwachs möglich ist. Bei einer weiteren Verdichtung des Siedlungsgebiets erfolgt die Versorgung in den angrenzenden Sozialräumen in den bestehenden Schulen und unter Berücksichtigung der Vorhalteflächen in Mahlsdorf-Nord und Biesdorf.

Aufgrund des ermittelten Fehlbedarfs ist eine Reaktivierung des ehemaligen Schulstandortes Eisenstraße 9 dringend erforderlich. Weitere geeignete kommunale bebaubare Grundstücke sind im Einzugsgebiet, wie bereits im Schulentwicklungsplan dargestellt, nicht mehr vorhanden.

Neben der Gemeinbedarfsfläche Schule sollen entlang der Eisenstraße aufgrund des ermittelten Bedarfs festgesetzt werden:

- **Gemeinbedarfsflächen** mit der Zweckbestimmung „**Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für eine Kita, eine öffentliche Jugendfreizeiteinrichtung und eine privaten Schule.
- **Gemeinbedarfsflächen** mit der Zweckbestimmung „**Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für ungedeckte Schulsportanlagen und eine Schulsporthalle, die ebenfalls von Vereinen genutzt werden soll („Kiezsporthalle“).

3.2 weitere geplante Festsetzungen im Geltungsbereich

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan XXIII-10 als zulässige Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungen festsetzen:

- Im Nordosten soll ein **Sondergebiet Abfallbeseitigung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und eine **gewerblich genutzte Fläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8a BauGB festgesetzt werden, um so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.
- Das Gutshaus Mahlsdorf soll als **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „**Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden.
- Der Gutspark Mahlsdorf sowie die Grünverbindung zwischen Sondergebiet und Schulstandort und die aktuell unbebauten Bereiche des Barnimhangs sollen entsprechend dem derzeitigen Planungsstand als **öffentliche Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.
- Die Grundstücke Eisenstraße 1, 3 und 5 werden gemäß § 4 BauNVO als **Wohngebiet** festgesetzt.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Da die Qualität eines Wohngebiets nicht nur durch das Wohnen selbst, sondern auch durch das Vorhandensein von sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie deren guten Erreichbarkeit geprägt wird, kann der zukünftige Schulstandort einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Qualität leisten.

Die Sicherung der öffentlichen Grünflächen wird in Übereinstimmung mit dem LaPro einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege leisten und damit u.a. den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen berücksichtigen und Erholungsflächen für die Bevölkerung sichern.

Da der Bebauungsplan XXIII-10 die Festsetzung eines gewerblich zu nutzenden Gebiets einschließlich Sondergebiet Abfallbeseitigung plant, leistet er einen Beitrag zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen. Darüber hinaus kommt der bestehenden Abfallbeseitigungsanlage für die Funktionsfähigkeit der Stadt Berlin eine große Bedeutung zu.

Im weiteren Verfahren werden die Aussagen zu diesen Auswirkungen konkretisiert.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können dazu noch keine Aussagen getroffen werden.

IV. UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

V. VERFAHREN

Das Verfahren wurde am 30.06.1993 mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. IV/108/1993 eingeleitet. Vom 27.07. bis zum 6.09.1996 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Jahr 2010 wurde die Zielstellung des Bebauungsplans überprüft, in dessen Ergebnis im selben Jahr eine Änderung der Zielstellung des Bebauungsplans in Bezug auf den ursprünglich geplanten Schulstandort erfolgte. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschloss am 23.06.2010 mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 1048/III, die Ziele des Bebauungsplans XXIII-10 in Umsetzung der Bezirksamtsvorlage Nr. 110/III vom 03.07.2007 zu ändern. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte durch die zuständige Senatsverwaltung für den Teilbereich an der Eisenstraße am 12.02.2016.

Aufgrund der geänderten Bevölkerungsprognose, unter Berücksichtigung der sich vollziehenden Entwicklung und der Neubautätigkeit im Siedlungsgebiet besteht ein Bedarf für einen Schulstandort in Mahlsdorf-Süd. Daher soll das Planungsziel des Bebauungsplans XXIII-10 erneut geändert werden.

Bebauungsplan XXIII-10

Anlage 2

zur BA-Vorlage

Nr. 1213/IV

