

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 30.04.2009

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanverfahrens 10-47 "Cecilienstraße/Wuhlestraße" für das Gelände zwischen Cecilienstraße, westlich Garzauer Straße 2/12, südlich 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 07.04.09 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0747/III der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

Norbert Lüdtké
Bezirksstadtrat für
Ökologische Stadtentwicklung

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0747/III**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanverfahrens 10-47 "Cecilienstraße/Wuhlestraße" für das Gelände zwischen Cecilienstraße, westlich Garzauer Straße 2/12, südlich Garzauer Straße 14/28, Garzauer Straße, Buckower Ring, Wuhlestraße und Blumberger Damm im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichtersteller:** Bezirksstadtrat für Ökologische Stadtentwicklung, Herr Norbert Lüdtko
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen.
 2. Das Verfahren wird umgestellt und nach § 13 a BauGB weitergeführt.
 3. Die Abteilung Ökologische 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 umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 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

Norbert Lüdtko
Bezirksstadtrat für
Ökologische Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 11.03.2008 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-47 gefasst und am 31.10.2008 im Amtsblatt Nr. 49 Seite 2421 veröffentlicht.

In Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die aus dem Einleitungsbeschluss formulierten Zielsetzungen in Varianten dargestellt (Anlage 2).

Für die südliche Fläche am Blumberger Damm wird eine Nutzung als Mischgebiet und alternativ als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Hier sind in Abhängigkeit von den Entwicklungen am Blumberger Damm (Meon-Park und vorgelagerter B-Plan 10-1) und nördlich Cecilienstraße die Nutzungsausweisungen/Entwicklungsmöglichkeiten in diesem ersten Verfahrensschritt flexibel gestaltet. Zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung wird eine Erschließung nur zum vierspurig ausgebauten Blumberger Damm ermöglicht. Es ist beabsichtigt, auf dieser Fläche **Einzelhandelseinrichtungen**, die das Nahversorgungszentrum schwächen, auszuschließen. Der Parkplatz an der Kreuzung Blumberger Damm/Cecilienstraße wird als solcher gesichert.

Das bestehende, defizitäre **Nahversorgungszentrum** wird als Sondergebiet gesichert und gleichzeitig eine Neuordnung ermöglicht. Zur Stärkung des integrierten Standortes wird eine Ergänzung auf der nordöstlichen Teilfläche des Wohnrückbaustandortes vorgenommen.

Ein weiterer Teil des Wohnrückbaustandortes südlich des geplanten Sondergebietes an der Wuhlestraße wird als **Stadtplatz** gesichert. Die **verbleibende Restfläche** wird als **öffentliche Grünfläche** bzw. **alternativ** zusammen mit den Grundstücken Blumberger Damm 12 und 14 als **allgemeines Wohngebiet** in die Planung eingestellt.

Auf den Schulrückbauflächen soll eine der Umgebung adäquate Nutzung in Form eines **allgemeinen Wohngebietes** mit den typischen Nutzungsmaßen festgesetzt werden. Lediglich die offene Bauweise (Baukörper unter 50 m) soll hier verdeutlichen, dass eine kleinteiligere Bebauung die langfristige Entwicklung dieses Wohnstandortes prägen soll. Auch wenn zurzeit kein Bedarf an der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht, ist innerhalb des Quartiers auf Grund der vorzufindenden Nutzungsstruktur keine andere gebietsverträgliche Festsetzung möglich.

Die **Aufweitung** des großzügigen Fußgängerbereiches hinter der Sporthalle Wuhlestraße 18 und der von dort in Richtung Norden abgehende Weg wird gesichert. Gleichzeitig werden die Vernetzungen zum Wuhle-Landschaftsraum und zum Stadtplatz über eine **Anbindung in Richtung Süden**/Buckower Ring ergänzt. Diese Anbindung ist in Varianten dargestellt, um die Flexibilität der Lage zu verdeutlichen.

Das bestehende öffentliche **Erschließungsnetz** soll erweitert werden, um besondere Gestaltelemente aufnehmen zu können. Dabei wurde die Lage der Stellplatzanlagen für die Handelseinrichtungen im Hinblick auf die Wohnverträglichkeit vorgegeben.

Diese Varianten wurden der Öffentlichkeit vorgestellt.

2. Öffentlichkeitsveranstaltung

Am 01.04.2008 wurde das Konzept zur städtebaulichen Neuordnung des Cecilienviertels außerhalb des Bebauungsplanes den Bürgern/innen vorgestellt. In der Veranstaltung wurden Fragen und Hinweise vorgebracht und anschließend gingen 3 schriftliche Äußerungen ein.

Die Anwohner/innen wiesen auf fehlende EC-Automaten, Restaurants, Cafes und Begegnungsmöglichkeiten hin. Diese Anregungen beinhalten Belange, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Dies trifft ebenfalls auf die schriftlich geäußerten Belastungen durch den Bolzplatz (gegenüber Wuhlestraße 21-25) zu.

Die allod GmbH & Co. KG. als größter Wohnungsverwalter im Gebiet wünscht eine Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden um die Freiflächen am Blumberger Damm. Anlass zur Überplanung der nördlichen Fläche waren die Verkaufsabsichten des Eigentümers und die Nutzungsabsichten großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Bereich Blumberger Damm/Cecilienstraße. Zum Schutz des integrierten Nahversorgungszentrums wurden diese Flächen deshalb in das Bebauungsplanverfahren eingestellt. Derartige Absichten bestehen für die Grundstücke in Richtung Süden nicht, so dass kein städtebauliches Erfordernis für die Erweiterung des Plangebietes besteht.

Die vorgebrachten Hinweise führten zu keiner Änderung des Konzeptes. Die Konzeptvariante B bildete die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sind Maßnahmen auf den Rückbauflächen für den Stadtplatz und die öffentliche Grünfläche eingestellt. Der dazu nötige Grunderwerb erfolgte bereits, so dass Teile des Konzeptes bzw. der Bebauungsplanziele zeitnah umgesetzt werden.

3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.11.08 – 12.12.08 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 07.11.2008 wurden die Bürger/innen aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Vier Bürger/innen informierten sich, wobei Bebauungs- und Gestaltungsabsichten für die Rückbauflächen erfragt wurden. Es ging eine schriftliche Äußerung der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) mit Datum vom 12.12.08 ein. Die Bürger/innen äußerten sich nicht schriftlich.

Der **BLN** schlägt für die Fläche an der Westgrenze, als Abschirmung zum viel befahrenen Blumberger Damm, eine Pflanzbindung vor. Dies hat einen günstigen Einfluss auf das Mischgebiet durch die Bindung von Staub und Abgasen.

Diesem Belang wird nicht gefolgt, da eine kleinteiligere eingeschränkte gewerbliche (GE e) oder das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung (MI) ermöglicht werden soll. Zur Entlastung des dahinter liegenden allgemeinen Wohngebietes soll die dafür nötige Erschließung über die Anliegerstraße Blumberger Damm ausgeschlossen werden. Damit ist davon auszugehen, dass mehrere Zufahrten zum vierspurig ausgebauten Blumberger Damm nötig werden. Die Pflanzbindung kann damit keine Abschirmung zum Blumberger Damm erreichen. Es besteht darüber hinaus kein städtebauliches Erfordernis für eine derartige Pflanzbindung.

Auf den zwei Sondergebietsflächen wird der Erhalt der straßenseitigen Grünflächen gefordert.

Auf der östlichen Sondergebietsfläche bestehen zwei Einzelhandelseinrichtungen, denen auf Grund der Grundstücksbildung in den 90-er Jahren die Stellplatzanlagen und die angrenzenden Freiflächen nicht zugeordnet wurden. Die vorhandenen öffentlichen Stellplatzanlagen reichen in Quantität und Qualität nicht aus.

Die Grundstücksgrenzen verlaufen teilweise an den Gebäudekanten. Die sich nördlich anschließende großzügige Freifläche zwischen Gebäude und Cecilienstraße wurde bei der damaligen Grundstücksbildung dem Straßenland zugeordnet. Dadurch ist es dem Eigentümer nicht möglich, neue Stellplätze anzulegen. Die Einordnung einer Stellplatzanlage auf der Freifläche schafft die Voraussetzung, den heutigen Kaufgewohnheiten zu entsprechen und das bestehende Nahversorgungszentrum kurzfristig zu stärken. Es verbleiben ca. 7 m für Gehweg und Straßenbegleitgrün parallel zur Fahrbahn.

Langfristig soll gleichfalls die Neubebauung der Grundstücke angeregt und ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum unter Wahrung der Wohnruhe gesichert werden. Um diese Möglichkeit den Eigentümern unabhängig voneinander einzuräumen, ist es nötig, die straßenbegleitende Freifläche im Bebauungsplan als Stellplatzanlage festzusetzen.

Auf der westlichen Sondergebietsfläche soll die Einordnung eines Lebensmitteleinzelhändlers ermöglicht werden. Entsprechend dem allgemeinen Trend werden Lebensmittelmärkte - auch als Bestandteil eines integrierten Nahversorgungszentrums - direkt an die übergeordneten Straßen angebunden und die Stellplatzanlagen gut sichtbar angeordnet. Damit werden die straßenseitigen Grünflächen durch entsprechend notwendige Zufahrten zerschnitten, so dass sie nicht in der jetzigen Form erhalten werden können.

Das Angebot der Erweiterung der Stellplatzanlage in Richtung Cecilienstraße geht einher mit der Aufweitung des öffentlichen Straßenlandes westlich der Wuhlestraße, um dort einen Gehweg und einen Baumstreifen einordnen zu können. Damit soll die neue zentrale Achse an der Wuhlestraße - ein Grundgedanke des ursprünglichen Konzeptes und ein wesentliches Planungsziel - gesichert werden.

Für die Stellplatzflächen vor den Sondergebieten wird die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Baumpflanzung (ein Baum pro 6 Stellplätze) gefordert. Diesem Belang wird gefolgt, um die städtebauliche Wirkung derartig großflächig versiegelter Stellplatzanlagen zu minimieren und einen Ausgleich für den Verlust der straßenbegleitenden Freifläche zu schaffen.

Außerdem wird die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung gefordert, u.a. um die geplante Neuversiegelung von Flächen auszugleichen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche zeitnah bebaut wird. Die vorgegebene Bauweise und die Nutzungsmaße sollen eine sehr flexible Umsetzung auch für die Zukunft sichern. Eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern wäre damit ebenso möglich, wie Eigentumswohnungen oder eine betreute Wohnanlage in mehreren Geschossen.

Die Dachbegrünung setzt bestimmte Dachformen und -neigungen voraus, die die gewünschten andersartigen Bauformen und Bauweisen einschränken. Bei einer kleinteiligen Bebauung sind stark strukturierte Fassaden typisch. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung ist von großzügigen Fensterfassaden mit Balkonen, Erkern und dergleichen auszugehen. Somit würden Einschränkungen in der Fassadengestaltung und bei der Wahl der Dachform nötig. Es sollen im Quartier jedoch bewusst neue und andersartige Bauformen umsetzbar sein, so dass für derartige Festsetzungen kein städtebauliches Erfordernis besteht und darauf verzichtet werden soll.

4. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB - Weiterführung als beschleunigtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren dient der Überplanung von brach gebliebenen Flächen mit auf-gegebener Vornutzung (Rückbau von Wohn- und Schulgebäuden im Rahmen des Stadtbau), des bestehenden Nahversorgungszentrums, eines Parkplatzes und ungenutzter Bauflächen. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der **Innenentwicklung**.

Im Bebauungsplan wird eine **Grundfläche** von mindestens 30.000 m² oder maximal **40.000** m² ermöglicht. Das Baugesetzbuch sieht im § 13 a Abs. 1 Nr. 2 die Möglichkeit für ein beschleunigtes Verfahren mit einer **Vorprüfung des Einzelfalls** vor, wenn der benannte Rahmen der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² durch die Planausweisung überschritten wird, aber unter 70.000 m² bleibt. Diese Prüfung hat nach den Kriterien der Anlage 2 des BauGB zu erfolgen.

Die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB hat ergeben, dass die Möglichkeit für ein **beschleunigtes Verfahren** gegeben ist.

Ein beschleunigtes Verfahren ist gem. §13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB **ausgeschlossen**, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer **Pflicht** zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Ob ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, definiert Anlage 1 zum UVPG. Durch sie wird auch geregelt, für welche Vorhaben generell eine UVP erforderlich ist und für welche anhand einer allgemeinen oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls die Entscheidung zu treffen ist, ob eine UVP durchzuführen ist oder nicht.

Nach Nr. 18.8 i.V. mit Nr.18.6 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Einkaufszentrums bzw. großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² (= unterer Größen- und Leistungswert), für den in einem 'sonstigen Gebiet' (d.h. nicht im Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** gem. § 3 c Satz 1 UVPG erforderlich.

Der Bebauungsplan geht von einem Neubau des bestehenden Nahversorgungszentrums und einer Ergänzung auf der Rückbaufläche auf dem Grundstück Cecilienstraße 158 – 162 (ger.)/Wuhlestraße 27-35 (ung.) aus. Die Obergrenzen für die zulässige Verkaufsraumfläche sind noch nicht definiert. Durch den Bestand und die zusätzliche Ansiedlung ist jedoch davon auszugehen, dass mehr als 1.200 m² erreicht werden und somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nötig ist.

Ziel der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist die überschlägige Prüfung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. In der Vorprüfung werden die im § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführten Schutzgüter

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

anhand der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Durch die ermöglichte Bebauung des Nahversorgungszentrums sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Anlage 2 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich **nicht** um ein **UVP-pflichtiges Vorhaben**.

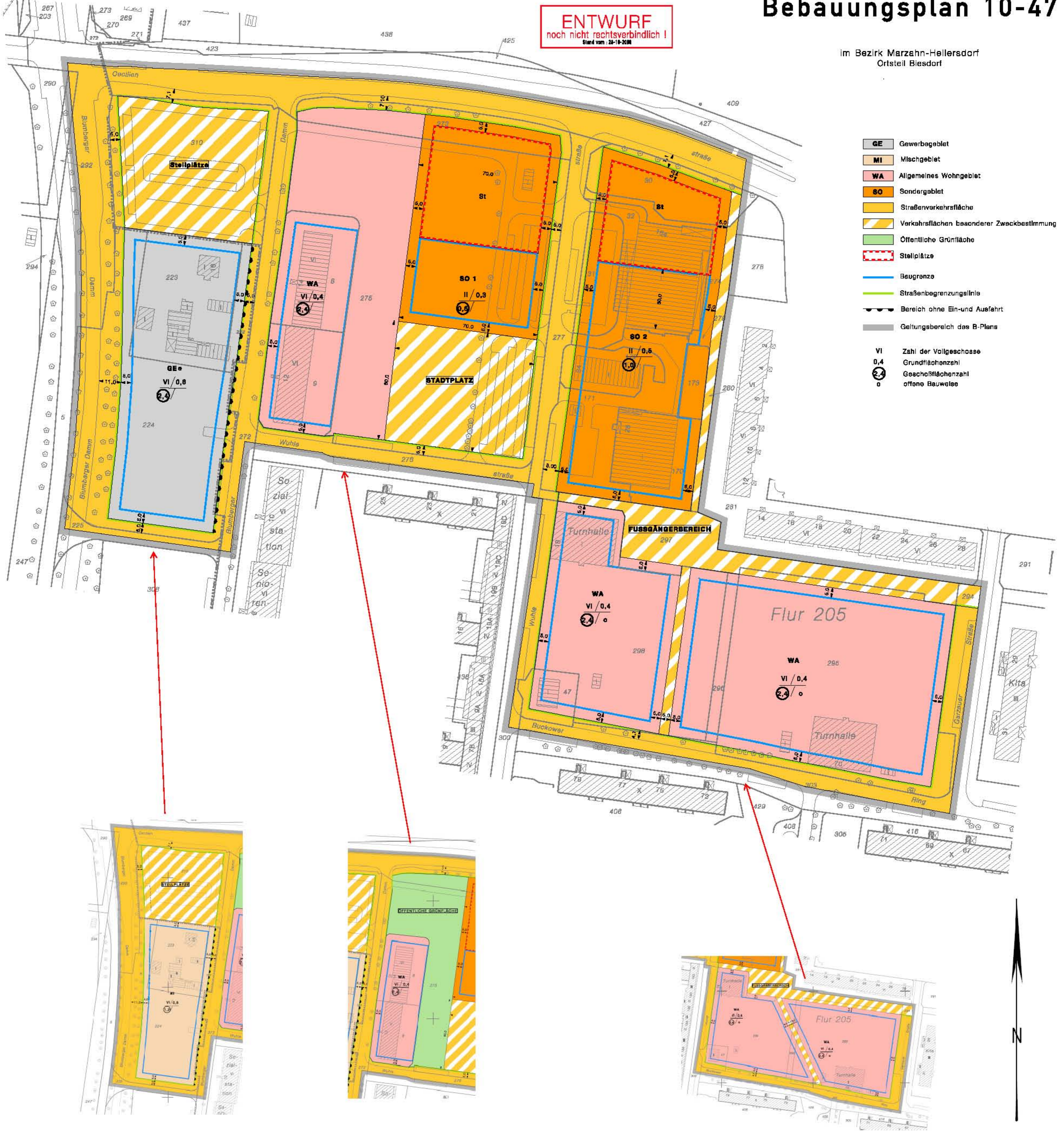
Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden gleichzeitig die Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch zur Einsichtnahme ausgelegt. Darauf wurden die Bürger/innen in der Tagespresseveröffentlichung hingewiesen. Dazu gingen keine Bedenken und Hinweise ein.

Das Verfahren, das der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann auf Grund der vorgenommenen **Vorprüfung** im **beschleunigten** Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Bebauungsplan 10-47

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom: 28-10-2008

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Biesdorf



- GE** Gewerbegebiet
 - MI** Mischgebiet
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - SO** Sondergebiet
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Grünfläche
 - Stellplätze
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Geltungsbereich des B-Plans
-
- VI** Zahl der Vollgeschosse
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - 2,4** Geschossflächenzahl
 - 0** offene Bauweise

