

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin
der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen



Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, 12591 Berlin (Postanschrift)

V

1. Bürgerinitiative Bisamstraße

per E-Mail:



Dienstgebäude
Alice-Salomon-Platz 3
12627 Berlin



Zimmer: 2.35

KST:

Geschäftszeichen:
Stadt Jur 2

(Bei Antwort bitte angeben)

Bearbeiter/in:
Frau Schöneberg

Telefon (030)

Telefax (030)

Datum:
05.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.06.2021 mit den schriftlich ausgeführten Einwänden gegen die Planung der degewo im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-15b-1. Die Stellungnahme schließt sich an das gemeinsame Gespräch mit Vertreter*innen der degewo und des Verbands Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) an.

Sie führen an, dass die Planungen der degewo nicht den textlichen Festsetzungen sowie den Erwägungen der Begründung zum Bebauungsplan entsprechen oder auf Abwägungsdefiziten beruhen. Dabei werden im Wesentlichen sechs Themenschwerpunkte genannt, die nach Auffassung Ihrer Initiative nicht mit den aus der Begründung abgeleiteten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans XXIII-15b-1 vereinbar seien.

I.

Zunächst muss festgehalten werden, dass der Bebauungsplan XXIII-15b-1 in der geänderten Fassung bereits seit März 2013 festgesetzt ist und demgemäß das Abwägungsergebnis auf der sachgerechten Entscheidung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung beruht. In der Folgezeit hat sich insbesondere der Bedarf an Wohnraum erheblich verschärft. Dies belegt auch das mittlerweile in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz, welches die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie das schnelle Aktivieren von Bauland gerade avisiert. Nach der aktuellen Rechtslage wären zu Gunsten der Realisierung von mehr Wohnraum sogar umfangreiche Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Gleichwohl wird im Interesse der Nachbarschaft sowohl durch die degewo als auch durch den Bezirk weiterhin eine nicht nur den Festsetzungen des

Fahrverbindungen:
Bus: X54, 195
Tram: M6, 18
U-Bahn: U5
Station: Hellersdorf

Sprechzeiten:
Nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos
an die Bezirkskasse
Marzahn-Hellersdorf
12591 Berlin

DB Privat- u. Firmenkundenbank AG
Kto. 512 890 500
BLZ 100 708 48
IBAN: DE44100708480512890500
BIC: DEUTDE33110

Berliner Sparkasse
Kto. 2.243 401 935
BLZ 100 500 00
IBAN: DE03100500002243401935
BIC: BELA2233XXX

Postbank
Kto. 0 654 592 100
BLZ 100 100 10
IBAN: DE19100100100654592100
BIC: PBNKDE33

E-Mail-Adresse (nicht für elektronische Signaturen geeignet): poststelle@ba-mh.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG: post@ba-mh.berlin.de
Homepage: <http://www.marzahn-hellersdorf.de>

Bebauungsplans voll entsprechende Ausnutzung, sondern auch eine verträgliche Nutzung angestrebt.

Rein vorsorglich sei aber auch darauf hingewiesen, dass soweit Ihre BI vermeintliche Mängel in der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan erkennt, diese entweder im Aufstellungs- bzw. Planänderungsverfahren oder im Anschluss im Rahmen der Jahresfrist hätten vorgebracht werden müssen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans bleibt der Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans. Über diesen Zeitpunkt hinaus kann und muss der Bezirk das Abwägungsergebnis nicht gewissermaßen ständig „unter Kontrolle“ halten, soweit sich nachträgliche Änderungen ergeben (BVerwG, Beschluss vom 30.03.1998 – 4 BN 2.98). Das aktuelle Vorhaben der degewo hält die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Die als ausbleibend unterstellte Variantenbetrachtung ist entgegen Ihrer Annahme erfolgt und sachgerecht in die Abwägung einbezogen worden. Insgesamt lagen drei Varianten vor, welche alle die Festsetzungen des Bebauungsplans einhielten. Die Variantenbetrachtung wird nunmehr auch vor Ort ausgestellt.

Rein vorsorglich sei aber auch darauf hingewiesen, dass zwar grundsätzlich eine Alternativenprüfung durchgeführt werden muss, welche, wie hier dargestellt, auch erfolgt ist. Gleichwohl kann sich ein Bebauungsplan bzw. auch eine Einzelfestsetzung unter diesem Gesichtspunkt nur dann als fehlerhaft erweisen, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonende Variante hätte aufdrängen müssen (VGH Mannheim, Urt. v. 23.5.2019 – 8 S 2431/17; OVG Koblenz, NJOZ 2013, 910; VGH München, Urt. v. 24.5.2012 – 2 N 12.448, 2012, 54819). Dies kann insbesondere unter den Erwägungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hier nicht erkannt werden.

Vor dem Hintergrund des seinerzeit schon bestehenden und nunmehr auch deutlich verschärften Wohnungsmangels, kann sich eine das zulässige Baurecht weiter reduzierende Variante gerade nicht als die abwägungsgerechteste Variante darstellen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird dringend benötigt.

II.

Zu den weiteren Ausführungen wird nachfolgend wie folgt Stellung genommen:

1. Mehrfamilienhäuser

Ihre Bürgerinitiative hat eingewandt, dass die nun vorgesehenen 38 Mehrfamilienhäuser dem Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes widersprechen und in der vorgesehenen Massivität unzulässig seien, da nicht mehr von einem untergeordneten Anteil auszugehen sei. Dem kann nicht gefolgt werden.

Die Zahl der Mehrfamilienhäuser (MFH) entspricht einem untergeordneten Anteil. Es zählt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans XXIII-15b-1, mithin auch die bereits realisierten Baugebiete westlich der öffentlichen Grünanlage. Im Bestand sind bereits 238 Einfamilienhäuser (EFH) errichtet worden. Im neuen Konzept sind weitere 44 EFH vorgesehen. Dies entspricht einer Summe von 282 EFH. Hinzu kommen 38 MFH. Der Anteil der MFH entspricht somit nur ca. 14% der Gebäudeanzahl im gesamten Geltungsbereich. Zusätzlich ist die Forderung nach einem untergeordneten Anteil an MFH im Plangebiet nicht postulierbar, denn sie basiert auf keiner Rechtsgrundlage und insbesondere auch nicht auf

einer Festsetzung im Bebauungsplan hierzu. Es muss kein untergeordneter Anteil nachgewiesen werden.

Soweit Sie vorbringen, dass MFH nur als Ausnahme zu Einzel- und Doppelhäusern zu sehen seien, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan XXIII-15b-1 trifft keine Festsetzung zu Einzel- und Doppelhäusern. Für die Bebauung mit MFH ist damit weder eine Ausnahme noch eine Befreiung erforderlich. Der Bebauungsplan macht auch keine Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude.

Festgesetzt ist nur die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Die offene Bauweise ist wie folgt definiert: „Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit maximaler Länge von 50 m.“ Die textliche Festsetzung 2 weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Gebäudelänge von grundsätzlich möglichen 50 m Länge auf 18 m reduziert wird. Dadurch wird bereits eine kleinteilige Bebauungsstruktur gewährleistet.

Gleichzeitig hat ein EFH eher selten eine Gebäudelänge von 18 m. Mit dieser Festsetzung wird demgemäß bereits zum Ausdruck gebracht, dass auch jenseits der klassischen Einfamilienhausbebauung andere Bebauungsstrukturen möglich sein sollen. Ein Einzelhaus entspricht im Übrigen im hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Sinn nicht einem Einfamilienhaus, sondern wird nur über die seitlichen Grenzabstände definiert. Eine Einzelhausbebauung von 18 m Länge mit mehreren Wohneinheiten ist demnach nach den Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-15b-1 zulässig.

Hätte das Bezirksamt ausschließlich Einfamilienhäuser festsetzen wollen, hätte es nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB Mindest- oder Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und/oder nach Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen können und müssen. Dies entspricht nicht der Zielstellung des Plangebers und wurde weder im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen gefordert, noch innerhalb der gesetzlichen Fristen zur Überprüfung des Bebauungsplanes gerügt. Dem planerischen Willen des Bezirksamtes liegt eine offene und kleinteilige Bebauung zugrunde. Diese wird sowohl mit einer Einfamilienhausbebauung als auch mit einer Einzelhausbebauung in Form von Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten umgesetzt.

Soweit in der Begründung zum Bebauungsplan der Begriff „Einfamilienhausbebauung“ verwendet wird, ist daraus keine alleinige Zielvorstellung zur ausschließlichen Bebauung nur mit Einfamilienhäusern ableitbar. So wird diese Begrifflichkeit vor allem in Bezug auf das Vermarktungsinteresse der Eigentümerin in Erwähnung gebracht. In den relevanten Kapiteln zum Planungsziel und Planungsinhalt wird ausschließlich die Einzelhausbebauung im Sinne des § 22 BauNVO genannt. Die Grundsätze der Planung werden durch eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern nicht berührt.

2. Einwohnerdichte

Der Einwand, dass mit der aktuellen, von der degewo verfolgten Planung eine deutliche Erhöhung der Einwohnerzahl und damit eine planerische und abwägungserhebliche Fehleinschätzung einhergehe, kann ebenfalls nicht verfangen.

Zunächst wird zwar in der Begründung meist von ca. 1.000 EW im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegangen. Grundlage bilden 350 Wohneinheiten mit einer Belegungsdichte von 3,2 Personen pro Wohneinheit (Begründung, Seite 12). Daraus ergibt sich eine Einwohnerzahl von 1.120 Einwohner*innen.

Jedoch werden die Wohneinheiten grundsätzlich über Durchschnittswerte der zulässigen Geschossfläche ermittelt. Aufgrund der seinerzeit avisierten Bebauung wurde die genannte Einwohnerzahl angenommen.

Der Einwand Ihrer BI bezieht sich allerdings auch nicht auf die insgesamt angenommene Einwohnerzahl, sondern allein auf die durch den Bau von MFH statt EFH steigende Einwohnerzahl. Die insoweit angeführte Berechnung ist zwar an sich nachvollziehbar: Statt 84 EFH gemäß der städtebaulichen Planung von 2007 (Annahme 1 WE/EFH mit einer Belegungsdichte von 3,2 EW/WE) mit 268 Einwohner*innen entstehen nun 38 MFH (Annahme degewo: 280 Wohneinheiten mit einer Belegungsdichte von 1,9 EW/WE) mit 532 Einwohner*innen. Das bedeutet ein Plus von 264 Einwohner*innen.

Die genauen Einwohnerzahlen hängen jedoch stets auch vom noch zu bestimmenden Wohnungsmix der degewo und der Genossenschaften und infolgedessen der genauen Belegungsdichte ab. Hierzu kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans stets nur eine Prognose erstellt werden. Diese Prognoseentscheidung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird aus heutiger Sicht einseitig durch den dringenden Bedarf an Wohnraum belastet. Gleichwohl bleibt die Prognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, welche auf den seinerzeit vorhandenen Parametern basiert, zutreffend erstellt.

Ohnehin kann eine planerische Prognose aufgrund der Vielzahl der zusammenwirkenden und ineinander greifenden Faktoren, welche sich naturgemäß über längere Zeit auch weiterentwickeln, im Wege einer gerichtlichen Prüfung erst dann als fehlerhaft bewertet werden, wenn sie seinerzeit auf willkürlichen Annahmen oder offensichtlichen Unsicherheiten beruht, in sich widersprüchlich oder aus sonstigen Gründen nicht nachvollziehbar ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 - Aktenzeichen 4A107504 4 A 1075.04; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 04.12.2009 - 2 A 23/08). Selbst wenn ein Ermittlungs- und Bewertungsfehler innerhalb der Abwägung vorläge, hätte dieser im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens und innerhalb der Jahresfrist gerügt werden müssen.

Hinzu kommt, dass der Plangeber die überschlägige Prognose gerade nicht zum Anlass genommen hat, die Entwicklung des Bebauungsplans auf eben diesen Einwohnerzuwachs einzuschränken (z.B. durch Festsetzung von nur EFH). Vielmehr hat der Plangeber gerade durch die nicht zwingende Festsetzung solcher Maßfaktoren zum Ausdruck gebracht, dass es ihm gerade nicht auf eine Begrenzung der Einwohnerzahlen als Selbstzweck ankommt.

3. Ruhender Verkehr

Soweit Ihre BI vorbringt, dass es an einem Nachweis über die notwendige Zahl an PKW-Stellplätzen fehle, muss dem entgegengehalten werden, dass im Land Berlin keine Stellplatzverordnung und demgemäß auch keine Nachweispflicht besteht.

Es besteht somit auch keine Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen – weder von Anwohner- noch Besucherstellplätzen. Die Bereitstellung insbesondere von Anwohnerparkplätzen liegt nicht in der Zuständigkeit des Landes Berlin. Die von Ihrer BI gezählten 1,4 Stellplätze bzw. Pkws pro Wohneinheit bzw. EFH sind demnach auf den Grundstücken der EFH und nicht im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass die Bauherr*innen auf ihren Grundstücken die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze selbst einrichten können. Ob der/die Bauherr*in von diesem Baurecht Gebrauch macht, obliegt ihm/ihr selbst und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die degewo ist somit nicht verpflichtet, Stellplätze herzustellen. In Abstimmung mit dem Bezirksamt wird allerdings auf den Grundstücken mit einem Stellplatzschlüssel von

0,5 Stpl/WE geplant. Dieser Wert wird im Durchschnitt unter Berücksichtigung der zukünftigen Mieter*innenstruktur als realistisch betrachtet. Dennoch prüft die degewo bereits eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels auf ihren Grundstücken.

Gleichzeitig sollte vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Mobilitätswende und einer politisch gewollten Veränderung des modal splits zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes ein Einsatz für eine verbesserte Anbindung und Taktung der Buslinien im Rahmen der Nahverkehrsplanung Berlins verfolgt werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Auch der Einwand, dass mit Blick auf die erhöhte Einwohnerdichte eine unzureichende verkehrliche Infrastruktur gegeben sei, kann nicht nachvollzogen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten „Entwicklungsgebiet Landsberger Straße in Mahlsdorf – Verkehrserschließung“, IVU Gesellschaft für Informatik, Verkehrs- und Umweltplanung mbH von 6/1996, erstellt. Dieses war sogar ausgerichtet auf eine Einwohnerzahl von 3.350. Durch die stetige Reduzierung der Einwohnerzahlen, erst auf 3.000 Einwohner*innen während des Bebauungsplanverfahrens und später im Rahmen der Bebauungsplanänderung dann auf 1.120 Einwohner*innen, und die damit verbundene Anpassung der Verkehrserschließung im östlichen Plangebiet durch den Verzicht auf Stichstraßen, wurde kein weiteres Verkehrsgutachten erforderlich.

Bezüglich der erwarteten Verkehrsbelastung wird weiterhin nur von Ziel- und Quellverkehren innerhalb des Wohngebiets ausgegangen. Durchgangsverkehre sind hier u.a. aufgrund der Straßenführung der Bismarckstraße und der schmalen Privatstraßen nicht anzunehmen. Die Bismarckstraße sowie die Seidenschwanzstraße sind Wohnstraßen, die als Mischverkehrsflächen angelegt wurden. Diese dienen der Erschließung der dortigen Grundstücke.

Die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt) geben auch nach heutigen Maßstäben für Wohnstraßen mit bis zu 400 Kfz pro Stunde eine empfohlene Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw von 4,75 m an. Die Fahrbahnbreite der Bismarckstraße von 5,0 m und die Fahrbahnbreite der Seidenschwanzstraße von 5,50 m entsprechen somit diesen Richtlinien. Der Ausbau der Stralsunder Straße erfolgt mit der Gesamtfertigstellung der Bauvorhaben.

Die Anbindung an den ÖPNV wird im Südwesten des Wohngebiets durch die Haltestellen Löwestraße und Lemkestraße/Kieler Straße der Buslinie 395, die im 20-Minuten-Takt in Richtung S-Bahnhof Mahlsdorf sowie U-Bahnhof Hönow verkehrt, gewährleistet. Die Haltestelle Löwestraße liegt ca. 650 m vom südöstlichen Plangebiet entfernt. Die Haltestelle Lemkestraße/Kieler Straße liegt ca. 650 m vom nordöstlichen Plangebiet entfernt.

Darüber hinaus ist nördlich des Plangebiets die Haltestelle Terwestenstraße in 350 m Entfernung fußläufig zu erreichen. Hier verkehrt stündlich die Buslinie 941 Richtung U-Bahnhof Hönow und S-Bahnhof Birkenstein. Durch die Festsetzung eines Fußweges in Verlängerung der südöstlichen Seidenschwanzstraße ist die fußläufige Anbindung an die Märkische Straße in Hoppegarten gewährleistet, die weiter über die Oderbruchstraße zum S-Bahnhof Birkenstein führt. Je nach Lage ergeben sich hier Wegelängen von 750 m bis 1.250 m.

5. Stadtbild

Soweit weiter vorgebracht wird, dass die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern einen gravierenden Eingriff in das Stadtbild darstelle und zugleich in die Ziele des Bebauungsplans eingreife, muss dem widersprochen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist eine aufgelockerte Wohnbebauung und eine kleinteilige Einzelhausstruktur (vgl. Planungsziele, Seite 14). Daher wurde in den östlichen Baugebieten eine geringe GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 sowie eine zulässige Vollgeschosszahl von II (d.h. Dach- oder Staffelgeschoss möglich) festgesetzt. Zudem wurde eine offene Bauweise mit einer Beschränkung auf eine Gebäudelänge von 18 m festgesetzt. In diesem Rahmen ist eine bauliche Entwicklung möglich und gewollt. Das heißt, die Kleinteiligkeit der Bebauung wird bewusst von den Maximalmaßen von 18 m x 18 m eines Baukörpers und einer Zweigeschossigkeit plus Staffelgeschoss definiert. In der Begründung steht dazu u.a. Folgendes: „Entsprechend der TF 2 beträgt die maximale Gebäudelänge 18,0 m. Somit soll die städtebauliche Zielstellung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur abgesichert werden, ohne die Gestaltungsspielräume bei der zukünftigen Bebauung der einzelnen Baugrundstücke zu stark einzuschränken.“ (vgl. Seite 17)

Dass diese maximal mögliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher nicht ausgeschöpft wurde, liegt u.a. an der Parzellierung. Die Parzellierung der Baugrundstücke ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Das Gebot des Einfügens betrifft unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB und ist hier irrelevant. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

6. Gemeinbedarfsflächen

Auch dem Verweis, dass aufgrund der erhöhten Einwohnerzahl die Bedarfsberechnung für Kita- und Schulplätze auf falschen Zahlen beruht, muss widersprochen werden.

Entsprechend dem Begründungstext wurde der Bedarf wie folgt ermittelt:
Auszug aus der Begründung, Seite 22:

„Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von 2001 wurde ein rechnerischer Bedarf von ca. 252 Kindertagesstättenplätzen angesetzt (Versorgungsgrad von 70 % der bis unter 10-jährigen Kinder: 3.000 EW x 12 % x 70 % = 252). Inzwischen ist aufgrund der geänderten Konzeption die Zahl der Wohneinheiten von 1.000 auf ca. 350 reduziert. Dementsprechend wird, nunmehr ausgehend von einer langfristigen Belegungsdichte von 2,0 EW/WE (anstatt anfänglich 3,0 EW/WE) und einer Jahrgangsstärke von 1,0 %, im Plangebiet ein Dauerbedarf von 48 Kitaplätzen angesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine ca. 2.000 m² große Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ festgesetzt werden; diese dient dem Nachweis von ca. 100 Plätzen.“

Trotz der reduzierten Einwohnerzahl wurde die ursprünglich geplante Flächengröße des Kita-Standortes dennoch beibehalten. Am vorgesehenen Standort wurde seitens der degewo eine Kita errichtet und an den Bezirk übertragen. Es werden hier derzeit 80 Plätze (laut Internetseite Kita Grashüpfer) angeboten und damit 32 Plätze mehr als ermittelt.

Ausgehend von den 264 zuzüglichen Einwohner*innen (vgl. hierzu Ausführungen zu Punkt 2. Einwohnerdichte) käme man bei einer Jahrgangsstärke von 1 % bei 6 Jahrgängen (0- bis unter 7-Jährige) und bei einem Versorgungsgrad von 70 % auf zusätzliche 11 Kita-Plätze. Diese wären damit bereits hergestellt.

Dass darüber hinaus in der gesamten Bezirksregion Mahlsdorf ein weiterer Bedarf an Kita-Plätzen besteht, ist dem Bezirksamt bewusst. Im Rahmen des SIKOs 2018 wurden Vorhalteflächen für Kitas z.B. in der Dahlwitzer Straße definiert.

Entsprechend des Informationsstandes des Schul- und Sportamtes Marzahn-Hellersdorf ist der Neubau der Oberschule in Planung. Nach bisheriger Aussage der bauenden Behörde (SenStadtWohn) ist eine Fertigstellung für 2025 avisiert. Die konkrete (Teil-)Nutzung der Räumlichkeiten ggf. für Grundschüler*innen ist nicht ausgeschlossen.

Der ISS-Neubau zielt auf eine Bedarfsdeckung der Schulplätze innerhalb des Bezirks Marzahn-Hellersdorf ab. Weiterführende Schulen haben de facto ein etwas größeres Einzugsgebiet als Grundschulen, dennoch kann nicht von einem „überregionalen“ Einzugsbereich die Rede sein. Mit der Lage des Schulstandortes an der Landsberger Straße ist eine gute Verkehrserschließung gesichert. Die Bushaltestelle Löwestraße der Buslinie 395 liegt fußläufig 450 m entfernt.

7. Textliche Festsetzungen

Zur vermeintlich nachgewiesenen Überschreitung der GRZ:

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz geprüft. Gemäß der Festsetzung ist eine GRZ von 0,25 zulässig. Dies gilt für die baulichen Hauptanlagen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ u.a. die versiegelten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Hierzu zählen beispielsweise auch die von Ihrer BI angesprochenen Lagerboxen. Die Grundflächen dieser Anlagen dürfen allerdings die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten. Dies entspräche dann einer GRZ von 0,365. Weitere Überschreitungen dieser Anlagen in geringfügigem Ausmaß können nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Die von Ihrer BI ermittelte GRZ von 0,26 bis 0,28 in den WA 8, 9, 14a und 14b bezieht sich ausschließlich auf die baulichen Hauptanlagen. Diese überschreiten nach derzeitigem Planungsstand die zulässige GRZ von 0,25 um 0,01. Eine Überschreitung der GRZ bezogen auf die baulichen Hauptanlagen ist grundsätzlich nicht zulässig und würde im Genehmigungsverfahren eine Befreiung nach § 31 BauGB erfordern. Hier wird im Gegensatz zu den Nebenanlagen kein Ermessensspielraum eingeräumt. Es sei jedoch daraufhin gewiesen, dass es sich hier um eine sehr geringe Überschreitung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht in Frage stellt. Darüber hinaus werden mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 2021 grundsätzlich viel weitere Befreiungsmöglichkeiten eingeräumt. Ich werde jedoch die degewo bitten, ihre Kubaturen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Auch die Einhaltung der GFZ wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Bebauungsplan ist eine GFZ von 0,5 festgesetzt und es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Bei der Ermittlung der GFZ werden nach § 20 Abs.1 BauNVO nur Vollgeschosse angerechnet. Gemäß § 2 Abs. 2 BauO Bln sind Dachgeschosse und Staffelgeschosse, die weniger als zwei Drittel der Grundfläche mit einer lichten Geschosshöhe von 2,30 m einnehmen, keine Vollgeschosse.

Mit den Festsetzungen dieser geringen GRZ und GFZ bleibt die Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleistet.

In den bereits realisierten Baugebieten entlang der Bisamstraße gibt es übrigens zahlreiche Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und darüber hinaus vier Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

8. Weiteres

Zu den weiteren Einwänden Ihrer BI:

In der Begründung des Bebauungsplans wird tatsächlich stets von 1.120 Einwohner*innen in 350 WE ausgegangen, was in der Tat der Einfamilienhausbebauung auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts von 2007 mit Grundstücken von um die 600 qm entspricht. Da eine Parzellierung nicht Regelungsinhalt im Bebauungsplan ist und hier auch keine einzelnen Baukörper, sondern lediglich großzügige Baufenster festgesetzt wurden, ist eine Umsetzung des Konzepts 1:1 nicht planerischer Wille. Planungsziel ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern, „ohne die Gestaltungsspielräume bei der zukünftigen Bebauung der einzelnen Baugrundstücke zu stark einzuschränken“ (vgl. Seite 17).

Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten mit Baukörpermaßen von max. 18 m x 18 m unter Einhaltung der GRZ von 0,25 und GFZ von 0,5 sind nachweislich als Gestaltungsspielraum des/der Bauherr*in gewünscht bzw. werden im Rahmen des Bebauungsplans bewusst ermöglicht.

Die Anzahl an Wohneinheiten und Einwohner*innen wird im Bebauungsplan nicht begrenzt. Somit ist die Erhöhung der Einwohnerzahl um 264 EW bei 280 WE unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der Nutzung möglich und zulässig.

Im Ergebnis entspricht die geplante Bebauung mit Ausnahme der sehr geringen Überschreitung der GRZ den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch unter Inbezugnahme der aktuellen Planung wäre das Abwägungsergebnis im Jahre 2012/2013 nicht anders ausgefallen. Der Wohnraum wird dringend benötigt. Die Erhöhung der Einwohnerdichte hat durch den überwiegend bereits abgedeckten Folgebedarf nur geringfügige Auswirkungen auf den Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Verkehrsinfrastruktur sowie die Flächengrößen der sozialen Infrastrukturen haben sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan von 2001, der auf 3.000 EW ausgerichtet war, wenn überhaupt, nur unerheblich geändert, somit ist ein Mangel im Abwägungsergebnis oder ein neues Planerfordernis nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dagmar Pohle