

B E S C H L U S S

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Klimafreundlicher Schlosspark-Kiez – verbindliche Bauleitplanung für Pankow!

Beschluss-Nr.: VIII-1839/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 02.03.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:
VIII-1272

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

2. Zwischenbericht

Klimafreundlicher Schlosspark-Kiez – verbindliche Bauleitplanung für Pankow!

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung der in der 35. Sitzung am 30.09.2020 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-1272

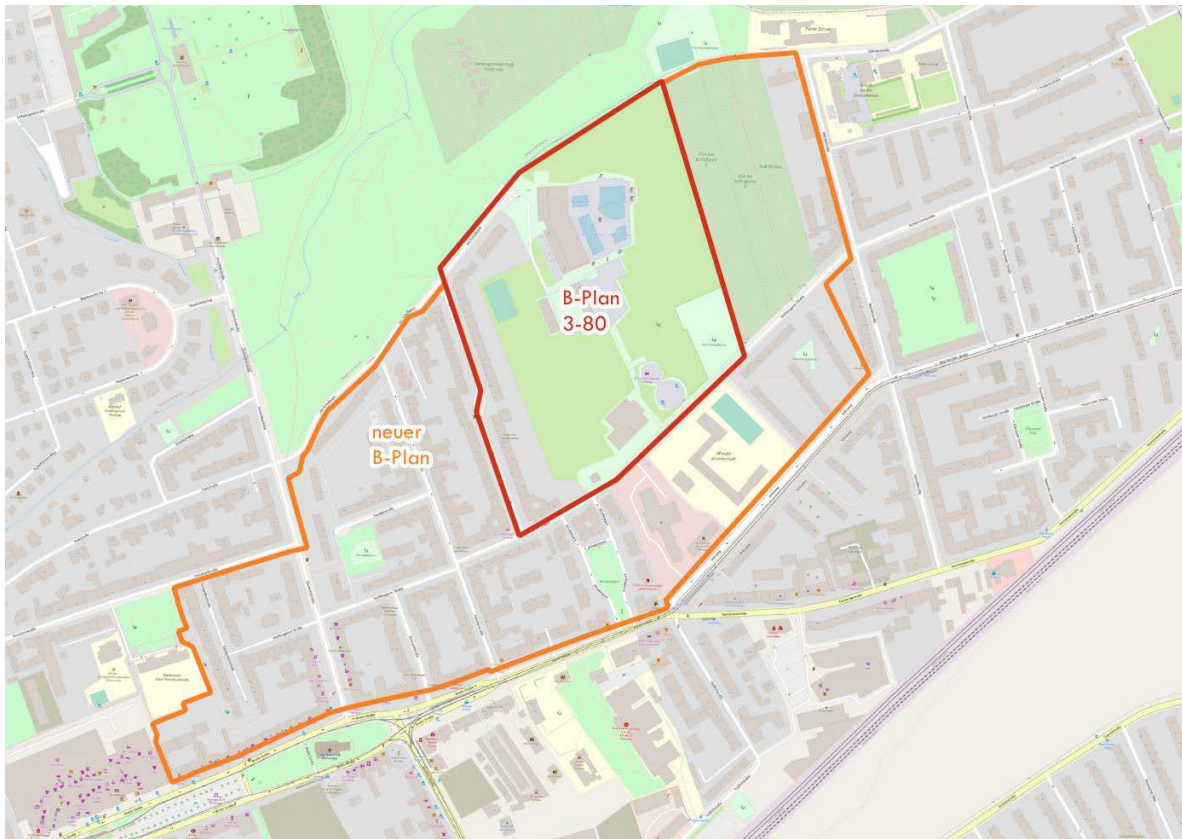
„Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt, das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans 3- 80 zu beschleunigen und die Realisierung des Schul- und Schwimmbadstandortes schneller als bisher voranzutreiben.

Um eine abgestimmte und klimafreundliche Entwicklung für den gesamten Umgebungsbe-
reich des Bebauungsplans 3-80 zu ermöglichen, soll für das in der Anlage dargestellte Quar-
tier ebenfalls ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziele dieses Bebauungsplans sollen die Sicherung der Kleingartenanlage, die Siche-
rung und Entwicklung der Standortes der Mendel-Grundschule sowie die klimafreundliche
Erhaltung der Blöcke mit Wohnbebauung im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Mo-
bilitätsangeboten und grüner Infrastruktur sein. Bezirkliche Konzepte (z.B. Entwicklung der
sozialen und energetischen Infrastruktur) sollen in die Planung einfließen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll unter der Beteiligung der Öffentlichkeit
eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Vorgeschlagener Geltungsbereich für den künftigen Bebauungsplan:



wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat zur Ertüchtigung der grünen und sozialen Infrastruktur am 21.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-80 gefasst. Neben der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Multifunktionsbades in Ergänzung zum bestehenden Sommerbad sollen im Rahmen dieser Planung die Voraussetzungen für die Errichtung einer dreizügigen Grundschule mit Sporthalle und eine Verlagerung des bestehenden Spielplatzes an der Wolfshagener Straße geschaffen werden.

Um die Rahmenbedingungen zu klären und einen abgestimmten Bebauungsplanentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu erstellen, waren zusätzlich zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie weitere Untersuchungen (Schall-, Artenschutz-, Altlasten- und eine Verkehrsuntersuchung mit Mobilitätskonzept) erforderlich. Zudem musste auf veränderte Musterraum- und Freiflächenprogramme der Schulverwaltung entwurfsseitig reagiert werden. Die frühzeitigen Beteiligungen sollen danach im 1. Halbjahr des Jahres 2021 erfolgen.

Wie bereits im 1. Zwischenbericht zur Drucksache-Nr. VIII-1272 am 19.12.2020 mitgeteilt wurde, ist ein Planerfordernis zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Fläche der Kleingartenanlage „Möbius“ nicht gegeben.

Für die Mendel-Grundschule und die im vorgeschlagenen Geltungsbereich befindlichen weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten Mendelstraße 49 und 51 auf landeseigenen Grundstücken) ist eine planungsrechtliche Sicherung ebenfalls nicht erforderlich. Zur Steuerung einer baulichen Entwicklung bei Bedarfsanpassungen dieser Einrichtungen reichen die Regelungen des § 34 BauGB aus.

Es handelt sich hier um Vorhaben der öffentlichen Hand, bei denen die einschlägigen Ver-

waltungsvorschriften und Beschlüsse der BVV zur Hebung der energetischen Standards und zur Anpassung an den Klimawandel gleichermaßen zu beachten sind.

Belange der Versorgung mit grüner und sozialer Infrastruktur:

Aus den bestehenden bezirklichen Konzepten (Konzept für die soziale und grüne Infrastruktur für den Bezirk Pankow - Bezirksamtsbeschluss vom 21.06.2016, BA-Nr. VII-1629, BVV-Kenntnisnahme Drucksache-Nr. VII-1189 vom 13.07.2016) und der bezirklichen Spielplatzplanung ergibt sich kein Planerfordernis für die Sicherung von Flächen für die grüne oder soziale Infrastruktur in diesem Bereich. Die Wohnungsbauentwicklung und daraus resultierender Bevölkerungszuwachs werden ständig überwacht. So hat sich aus dem Schulmonitoring zwischen den Bezirken und der Senatsbildungsverwaltung ergeben, dass in der Schulregion 7, zu der das Gebiet südlich des Schlossparks gehört, neben den bereits realisierten Erweiterungen der Grundschule An der Strauchwiese und an der Mendel-Grundschule voraussichtlich zwei neue Grundschulstandorte entwickelt werden sollen. Im Investitionsprogramm des Landes Berlin verankert sind ein Grundschulstandort in der Vesaliusstraße auf einer landeseigenen Freifläche und ein neuer Grundschulstandort auf dem Gelände des Sommerbades an der Wolfshagener Straße, der mit dem B-Plan 3-80 prioritär gesichert wird.

Zum 01.01.2021 haben sich die Grenzen der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) geändert. Der vorgeschlagene Geltungsbereich berührt zwei Planungsräume. Westlich der Ossietzkystraße den Planungsraum 22 (Parkstraße) und östlich der Ossietzkystraße den Planungsraum 24 (Wolfshagener Straße).

Der Planungsraum 24, in dem zum Stichtag 31.12.2019 laut Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 7.541 Einwohner gemeldet waren, ist vergleichsweise gut mit Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** ausgestattet. Es gibt zwei Grundschulen (An der Strauchwiese und Mendel-Grundschule). Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 verfolgte Planung einer neuen dreizügigen Grundschule wird zudem Vorsorge getroffen, dass im Planungsraum 24 und in angrenzenden Stadtgebieten der Schulregion 7 auch Kapazitäten für den erwarteten Bevölkerungszuwachs zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es zwei Förderzentren und eine Privatschule. Des Weiteren befinden sich mehrere Kindertagesstätten im Planungsraum. Zwei kommunale Einrichtungen (Mendelstraße 49 und Mendelstraße 51/Am Schlosspark) eine größere Kita in freier Trägerschaft in der Vesaliusstraße und sechs kleinere Kinderbetreuungseinrichtungen mit einer Kapazität von 123 Plätzen, die in den Erdgeschossen vorhandener Wohnbebauung integriert sind.

Aufgrund seiner Nähe zum Schlosspark Schönhausen ist der Planungsraum 24 vergleichsweise gut mit wohnungs- bzw. siedlungsnahen Grünflächen ausgestattet. Für die Bereitstellung **grüner Infrastruktur** in Form zusätzlicher öffentlicher Parkanlagen besteht kein Planerfordernis. Auch die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist nicht defizitär. Im Planungsraum 24 gibt es drei öffentliche Spielplätze, den Spielplatz Wolfshagener Straße 105 mit 4.729 m² Nettospielfläche, den Spielplatz Paracelsusplatz mit 984 m² Nettospielfläche und den Spielplatz Vesaliusstraße mit 2.202 m² Nettospielfläche.

Mit insgesamt 7.915 m² Nettospielfläche ist der Planungsraum 24, in dem nach zuletzt vorliegenden Daten 7.594 Einwohner gemeldet waren, mehr als ausreichend versorgt. Die nicht ganz optimale räumliche Verteilung wird sich durch die im Bebauungsplan 3-80 vor-

gesehene Verlagerung des bestehenden Spielplatzes Richtung Kavaliertstraße verbessern.

Weder aus dem bezirklichen Konzept der grünen und sozialen Infrastrukturaus dem Jahr 2016 noch aus der bezirklichen Spielplatzplanung ergibt sich ein Planerfordernis für weitere Spielplätze, solange die vorhandenen Spielplätze in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spielplätzen aus den bereits genehmigten Vorhaben der Gesobau am Stiftsweg mit dem daraus resultierenden Bevölkerungszuwachs (~ 206 EW) und weiteren nach § 34 BauGB zulässigen Nachverdichtungen bis 84 WE (~168 EW) dürfte mit 374 m² Nettospielfläche über dem rechnerischen Bedarf nach § 4 Kinderspielplatzgesetz abgedeckt sein, so dass auch insoweit kein Planerfordernis besteht.

Für die in den Umgriff des BVV-Ersuchens einbezogenen Baublöcke wurde daher geprüft, welches Potential an Nachverdichtung mit Wohnungsneubau in diesem Bereich noch zu erwarten ist und ob es gravierende Abweichungen zu den im Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss zur Kenntnisnahme vom 21.06.2016, BA-Nr. VII-1590, BVV-Kennntnisnahme Drucksache-Nr. VII-1188 vom 13.07.2016) und im StEP Wohnen und im WoFIS 2030 transportierten Potentialen und den darauf fußenden Prognosen gibt.

Der östliche Bereich des vorgeschlagenen Geltungsbereichs zwischen Stiftsweg und Wolfshagener Straße (mit dem Gesobau-Geschäftssitz Stiftsweg 1, Feuerwehr, Mendel-Grundschule, Gesobau-Grundstück Wolfshagener Straße/Stiftsweg 11 – 43) verfügt über keine Nachverdichtungspotentiale mehr. Mit der am 22.06.2020 erteilten Baugenehmigung für die Sanierung der Bestandsgebäude, Aufstockung und mehrere Ergänzungsbauten (103 WE Neubau/Aufstockung) auf dem Grundstück der Gesobau Stiftsweg 11 – 43/ Wolfshagener Straße sind alle Nachverdichtungspotentiale in diesem Bereich ausgeschöpft. Der Wohnungsbau auf dieser im WoFIS geführten Fläche Wo304_134 befindet sich in der Realisierung und ist bei allen vorbereitenden Planungsebenen (StEP Wohnen, bezirkliches Wohnbaukonzept, Bezirkliches Konzept der grünen und sozialen Infrastruktur) und auch bei Planungen der Bedarfsträger für die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur (Spielplätze, Kitas, Schulen) berücksichtigt worden. Ein Bebauungsplan ist hier wegen der bereits genehmigten Bebauung weder zielführend im Sinne des Antrags, noch erforderlich, weil die Gestaltung und Begrünung der nichtüberbauten Grundstücksflächen von der Baugenehmigung eingeschlossen sind.

Auch die unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage „Amalienpark“ verfügt über keine Potentiale einer Nachverdichtung mehr. Die zugehörigen Grün- und Freiflächen sind Bestandteil des Denkmalensembles.

Mit Ausnahme der Kleingartenanlagen befinden sich die in den Umgriff des Ersuchens einbezogenen Blöcke sämtlich im unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für den sich der Zulässigkeitsmaßstab aus der näheren Umgebung, insbesondere der vorhandenen Bebauung nach Lage, Größe, Höhe und Tiefe der Überbauung ableitet. Gänzlich unbebaute Grundstücke gibt es in den im Umgriff der BVV für einen Bebauungsplan enthaltenen Bau-

blöcken nicht mehr.

Der Baublock nördlich der Wolfshagener Straße zwischen Kavaliertstraße Schlosspark, Cruemarkstraße ist straßenbegleitend geschlossen bebaut. Die Grundstückstiefen lassen unter Einhaltung der Abstandflächen keine weitere Bebauung im Blockinnenbereich zu. Auch ergibt sich durch die vorhandene Struktur kein Zulässigkeitsrahmen für bauliche Nachverdichtungen.

Die Blöcke südlich der Wolfshagener Straße, beidseits der Eintrachtstraße sind ebenfalls straßenbegleitend geschlossen bebaut, weisen aber größere, von Bebauung weitgehend freigehaltene begrünte Blockinnenbereiche auf. Eine Nachverdichtung ist hier nach geltendem Planungsrecht aber nicht möglich, da der Zulässigkeitsrahmen durch faktische hintere Baugrenzen bestimmt wird und eine zusätzliche Bebauung nicht her leitbar ist.

Im Ergebnis der Analyse wurden neben dem im WoFIS, im bezirklichen Wohnbaukonzept und im StEP Wohnen bereits transportierten Nachverdichtungspotential an der Kavaliertstraße noch drei weitere Standorte im vorgeschlagenen Geltungsbereich identifiziert, auf denen kleinere Solitärbauten (Wolfshagener Straße 84 – 88 und Breite Straße 3) bzw. ein Anbau an ein bestehendes Quergebäude auf dem Nachbargrundstück möglich wären (Mendelstraße 47). Bei den drei Grundstücken ergäben sich im Blockinnenbereich Möglichkeiten einer Nachverdichtung mit einem Potential von insgesamt ca. 30 WE.

Das Nachverdichtungspotential in der Kavaliertstraße ist als WoFIS Fläche Wo304_178 seit 2017 mit einem Potential bis 145 WE enthalten und wurde in der Bevölkerungsprognose 2018 – 2030 berücksichtigt, die nach Aussage der Fachämter bei allen Planungen für die soziale Infrastruktur, einschließlich Schulmonitoring, Grundlage ist.

Im StEP Wohnen 2030 wurde der Bereich Kavaliertstraße als räumlicher Schwerpunkt A „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“ unter 200 WE aufgeführt. Als Untersuchungsgebiet der Priorität 1 besteht Konsens über die Weiterentwicklung, jedoch auch weiterer Planungsbedarf für eine konkrete Umsetzung.

Von der Drucksache VIII-1272 erfasst werden auch drei Baublöcke westlich der Ossietzkystraße. Diese befinden sich im neu gebildeten Planungsraum 22 (Parkstraße). In dem vergleichsweise kleinen Planungsraum 22 lebten zum Stichtag 31.12.2019 nach den Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 3.705 Einwohner. Bestandteil des Planungsraums 22 ist der nördliche Angerbereich des Hauptzentrums Pankow mit zwei kommunalen Kitas, einer Jugendfreizeitstätte, einem großen öffentlichen Spielplatz, dem Paule-Park und weiteren Grün- und Erholungsanlagen im Blockinnenbereich. Eine weitere Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 100 Plätzen, die von einem freien Träger auf dem Grundstück Pestalozzistraße 5 – 8 geplant wurde, ist genehmigt worden. Der Planungsraum erstreckt sich nördlich über die Panke hinaus auf kleinteilig bebaute Villenbereiche um den Majakowski-Ring, in denen weitere Kindertages- und Jugendfreizeitstätten vorhanden sind, die den Bedarf über den Planungsraum 22 hinaus decken. Dafür gibt es im Planungsraum 22 keine Schule.

Der hier zu betrachtende südliche Teil des Planungsraums gehört zum Einschulungsbereich 0327 der Elisabeth-Shaw-Grundschule in der Grunowstraße (jetzt Planungsraum 23).

Im südlichen Bereich des Planungsraums 22 zwischen Panke und Breite Straße befinden sich vier öffentliche Spielplätze (Elisabethweg 1, Pestalozzistraße 9 – 11, Paule-Park, Pestalozzistraße neben 8A) mit insgesamt 5.274 m² Nettospielfläche vorhanden. Der Bedarf im Planungsraum 22 von 3.705 m² Nettospielfläche nach § 4 des Kinderspielplatzge-

setzes ist durch den Bestand an nutzbarer Spielplatzfläche mehr als gedeckt.

Nach dem Entwicklungskonzept für die soziale und grüne Infrastruktur des Bezirks Pankow und auch nach erfolgter Abfrage bei den Fachämtern sind im Bereich des Planungsraums 22 keine zusätzlichen Flächen für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu sichern.

Die in den von der BVV vorgeschlagenen Geltungsbereich einbezogenen Baublöcke westlich der Ossietzkystraße wurden ebenfalls hinsichtlich möglicher Nachverdichtungspotentiale und deren Auswirkung auf die grüne und soziale Infrastruktur analysiert. Die blockweise Prüfung ergab, dass nur noch kleinere Nachverdichtungspotentiale bestehen. Das betrifft das 1.642 m² große Grundstück Pestalozzistraße 18. Dieses liegt im Blockinnenbereich. Es ist durch eine Zufahrt über das Flurstück 83 von einer öffentlichen Straße erschlossen. Eine zusammenhängend begrünte Fläche, wie in den Baublöcken östlich der Ossietzkystraße besteht nicht. Derzeit befinden sich ein kleineres zweigeschossiges Wohngebäude im südlichen Bereich des Grundstücks und mehrere eingeschossige Nebengelasse an den Grundstücksgrenzen zur Pankgrafenstraße 4 – 6. Unter Abriss bzw. Erweiterung des Wohngebäudes auf bisher unversiegelte teilweise begrünte Freiflächen wäre eine Bebauung, vergleichbar mit der auf dem südlich angrenzenden Grundstück Wolfshagener Straße 59 vorhandenen dreigeschossigen Bebauung möglich. Damit einher ginge der Verlust mindestens eines größeren Baumes. Das Potential wäre mit 9 – 12 WE voraussichtlich erschöpft.

Auf dem Grundstück Breite Straße 14 wäre nach geltendem Recht ein vier- bis fünfgeschossiger Ersatzneubau für das bestehende zweigeschossige Vorderhaus ggf. mit Seitenflügel oder einem Anbau an das Quergebäude an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Breite Straße 15 im Rahmen der ortsüblichen Bebauungstiefen denkbar. Diese Möglichkeit soll im Hauptzentrum des Bezirks aber erhalten bleiben. Potentiell könnten hier, neben Handel und Gewerbe im EG, Gewerbeflächen für Dienstleistungen im 1.OG noch weitere ca. 15 – 20 Wohnungen entstehen.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Breite Straße 13, 13A – C und auf den Grundstücken an der Pankgrafenstraße ist eine weitere Bebauung in zweiter Reihe aufgrund geringer Grundstückstiefe auszuschließen und auch für das mit einem eingeschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bebaute Grundstück Pankgrafenstraße 1.

Der einzige Hofbereich, dessen Größe und Durchgrünung an Bedeutung den fünf Baublöcken im Planungsraum 24 vergleichbar wäre, befindet sich auf dem Grundstück Breite Straße 11, 11A, 12/Ossietzkystraße 1/5. Hier bestünde die Möglichkeit, in Analogie zur bestehenden Bebauung mit einem Seitenflügel und Quergebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Ossietzkystraße 7 nach geltendem Recht einen Anbau zu erwirken. Dies würde jedoch die Schließung der zahlreichen Fensteröffnungen in der Grenzbebauung und die Herstellung einer Brandwand erfordern. Zudem gibt es keine Durchfahrt zum Hofbereich und somit auch keine Anbindung an eine öffentliche Straße. Es ist daher sehr unwahrscheinlich, dass der (stark begrünte) Hofbereich durch einen Anbau an den Seitenflügel und Giebel des Quergebäudes in Anspruch genommen wird.

Die in den vom Umgriff des BVV-Ersuchens erfassten Blöcken identifizierten Neubaupotentiale (ca. 24 – 32 WE) führt zu keinem Einwohnerzuwachs, der nennenswerte Auswirkungen auf die bestehende Versorgungssituation im Planungsraum 22 hätte.

Fazit zu den Belangen der grünen und sozialen Infrastruktur:

Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung soweit den Belangen

der ausreichenden Infrastrukturversorgung entsprochen werden soll, nicht erforderlich.

Belange der Mobilitätsangebote:

Ein Bebauungsplan, der aufgrund seiner Zielstellung (Beschränkung zusätzlicher Nachverdichtung, Erhaltung von Freiräumen) keine zusätzlichen Bedarfe auslöst, ist nicht das Instrument, mit dem in einem überwiegend bebauten Gebiet möglicherweise bereits bestehende oder durch nach geltendem Recht zulässige Vorhaben ausgelöste Mobilitätsprobleme bewältigt werden könnten. Hierzu sind über das Gebiet hinausgehende verkehrliche Untersuchungen zur Identifizierung der Konfliktlagen erforderlich, um ggf. mit den Anbietern für die Verkehrsinfrastruktur erforderliche Maßnahmen abzustimmen bzw. an die Fachplanungsbehörden heranzutragen.

Für die mit dem Bebauungsplan 3-80 verfolgten öffentlichen Einrichtungen und daraus resultierenden Mobilitätsanforderungen erfolgen im Bebauungsplanverfahren 3-80 verkehrliche Untersuchungen mit integriertem Mobilitätskonzept. Dabei wird die Bestandssituation über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus und bestehende Konfliktlagen an den Knotenpunkten zum übergeordneten Netz analysiert und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Belange der energetischen Infrastruktur:

Um Konzepten der energetischen Infrastruktur durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan Geltung zu verschaffen, bedarf es dieser Konzepte erst einmal und es muss deutlich sein, dass diese nicht auf schon geltender Rechtsgrundlage umsetzbar sind und wegen bodenrechtlicher Bezüge in diesem räumlich begrenzten Gebiet einen Bebauungsplan erfordern. Ein Konzept zur energetischen Infrastruktur aus dem sich Festsetzungen von Versorgungsflächen für derartige Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ableiten ließen, ist nicht bekannt. Zudem handelt es sich bei einem Bebauungsplan im Wesentlichen um eine Angebotsplanung im Sinne einer Flächensicherung für bestimmte Zwecke. Das Auf- bzw. Anbringen von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien als Nebenanlage zu bestehender Bebauung ist auch im Rahmen des geltenden Bau- und Planungsrechts zulässig und ein Bebauungsplan insoweit ebenfalls nicht erforderlich. Eine Verpflichtung zur Errichtung dieser Anlagen kann zudem mit dem Instrument eines Bebauungsplans nicht bewirkt werden. Hierzu bedarf es anderer Instrumente.

Belange klimafreundlicher Erhaltung/Anpassung an den Klimawandel:

Hinsichtlich der gewünschten klimafreundlichen Erhaltung der Baublöcke ist ein Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Nach den Festsetzungsmöglichkeiten, die der § 9 Absatz 1 BauGB bietet, kommen dafür insbesondere Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen vor weiterer Bebauung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und ggf. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGB) in Betracht, oder die Festsetzung von (privaten) Grünflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit dementsprechendem Entzug von ggf. bestehenden Baurechten. Dabei müssen die jeweiligen Festsetzungen nachvollziehbar und tragfähig begründet werden. In der Abwägung sind alle öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen und gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen. Bei unzumutbaren Eingriffen in bestehende Baurechte (Sonderopfer) können ggf. Entschädigungsan-

sprüche geltend gemacht werden.

Die Analyse der Baublöcke ergab, dass im Unterschied zu den innenstadtnäheren Gründerzeitgebieten im Prenzlauer Berg eine stärkere Durchgrünung der Baublöcke besteht. Die größeren zusammenhängend begrünten Blockinnenbereiche leisten einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen und sind eine städtebauliche Qualität, die bei sich vollziehenden Nachverdichtungen in den Blockinnenbereichen gefährdet wäre.

Mit Blick auf notwendige Strategien zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel sollen diese geschützt, erhalten und ggf. weiterentwickelt werden.

Das trifft insbesondere auf die Blöcke nördlich der Wolfshagener Straße, beidseits der Kavalierstraße und auf die drei Baublöcke südlich der Wolfshagener Straße, insbesondere auf die zwei Quartiere beidseits der Eintrachtstraße zu. Aber auch der Block zwischen Kavalierstraße bis zur Wohnanlage „Amalienpark“ weist trotz bereits vorhandener Bebauung im Blockinnenbereich noch größere zusammenhängend begrünte Flächen (Teile des ehemaligen „Wildparks Pankow“ auf, die im Sinne des BVV-Ersuchens und wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Stadtklima erhaltens- und schützenswert sind.

Daher besteht die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Erhaltung dieser zusammenhängend begrünten Blockinnenbereiche zum Ziel hat.

Die Planungsabsicht beschränkt sich hierbei auf 5 Baublöcke im Planungsraum 24 zwischen der Straße Am Schlosspark, Crusemarkstraße, der Wohnanlage „Amalienpark“, Breite Straße, Ossietzkystraße einschließlich der Kavalierstraße, Eintrachtstraße, sowie einen Abschnitt der Wolfshagener Straße und einen Abschnitt der Straße Am Schlosspark, unabhängig davon, ob nach geltendem Recht noch Baupotentiale gesehen werden. Mit einer Bindung an die Erhaltung von Bepflanzungen soll sichergestellt werden, dass wertvoller Baumbestand erhalten und bei Abgang ggf. ersetzt werden muss. Ziel ist es grundstücksübergreifend möglichst größere zusammenhängend begrünte Flächen mit positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld, das lokale Klima in den Blockinnenbereichen zu erhalten.

Gegebenenfalls nach geltendem Recht bestehende Baupotentiale sollen somit auf Bereiche am Blockrand bzw. auf Bereiche gelenkt werden, die weniger wertvollen Baumbestand aufweisen. Grundlage der Beurteilung soll weiterhin § 34 BauGB bleiben. Daher soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden und neben der Art der Nutzung (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen Allgemeine Wohngebiete) im Wesentlichen nur die Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beinhalten.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat die Planungsabsicht der Senatsverwaltung gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt, um Auskunft über die Vereinbarkeit mit gesamtstädtischen Planungszielen zu erhalten. Sollten Bedenken seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erhoben werden, wird gemäß § 13 BezVG erneut berichtet.

Sollten keine Bedenken erhoben und eine Vereinbarkeit mit den Gesamtinteressen Berlins festgestellt werden, erhält die BVV eine Vorlage zur Kenntnisnahme über den Aufstellungsbeschluss.

Sollten die danach erforderlichen Gespräche mit der Antragstellerin (einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft) eines dem Bezirk vorliegenden Antrags auf vereinfachte Baugenehmigung über 103 WE im Innenbereich des Baublocks Ossietzkystraße, Am Schlosspark, Kavallerstraße, Wolfshagener Straße, welches den Planungszielen teilweise zuwider laufen würde, weil es den Verlust besonders wertvoller vitaler Bäume zur Folge hätte, nicht zu einer Antragsänderung mit dem Ziel der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Planungsabsicht führen, erhält die BVV nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Pankow von Berlin zum Bebauungsplan eine Vorlage zur Entscheidung über den Erlass einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Antragstellerin hat bereits angekündigt, sollte das Vorhaben zurückgestellt oder auf der Grundlage einer Veränderungssperre versagt werden, Rechtsmittel zur Durchsetzung Ihrer Bauinteressen einzulegen. Im Falle eines Rechtsstreits könnten sich für den Bezirk Pankow noch nicht bezifferbare Kosten ergeben.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

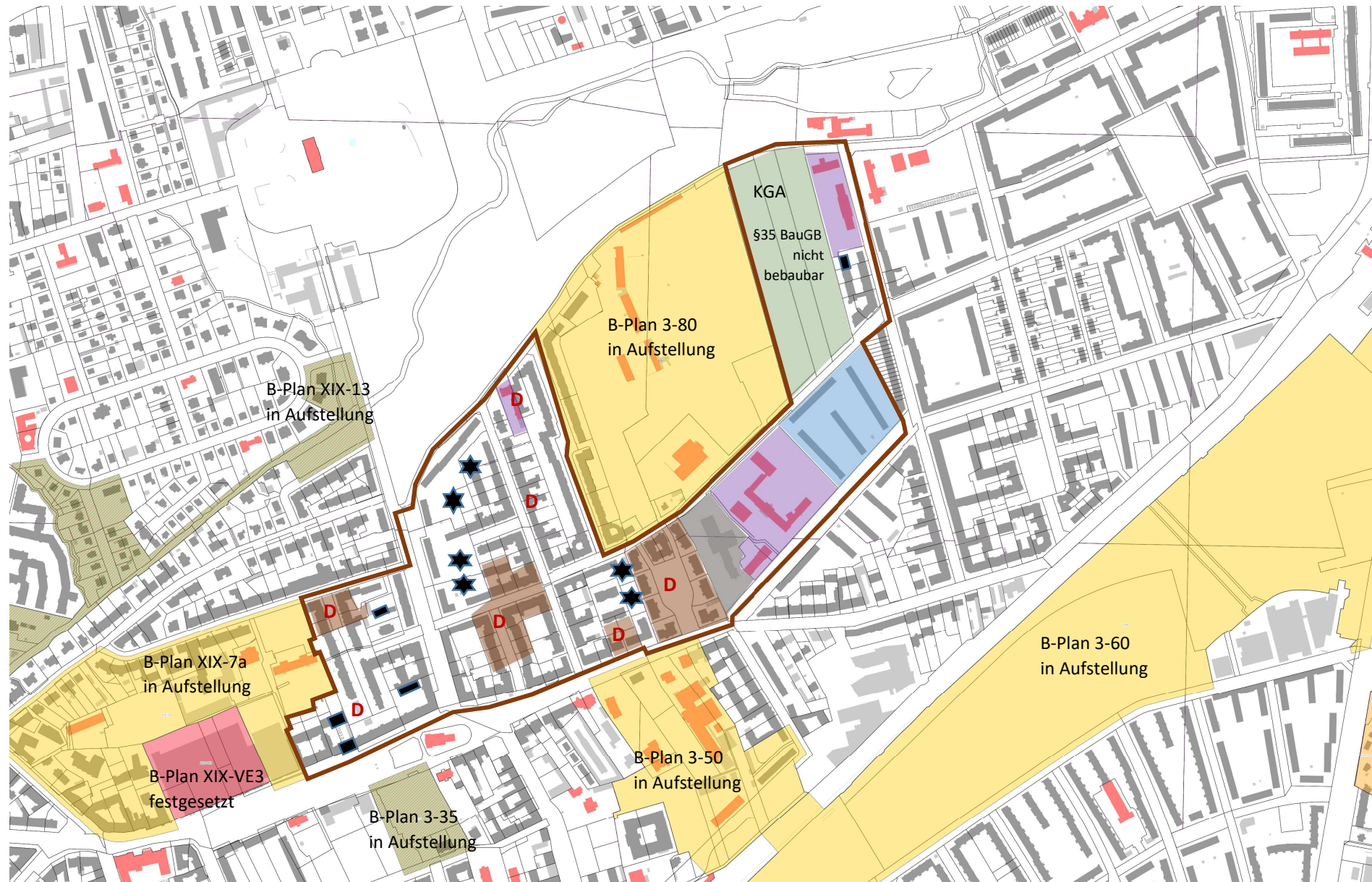
Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

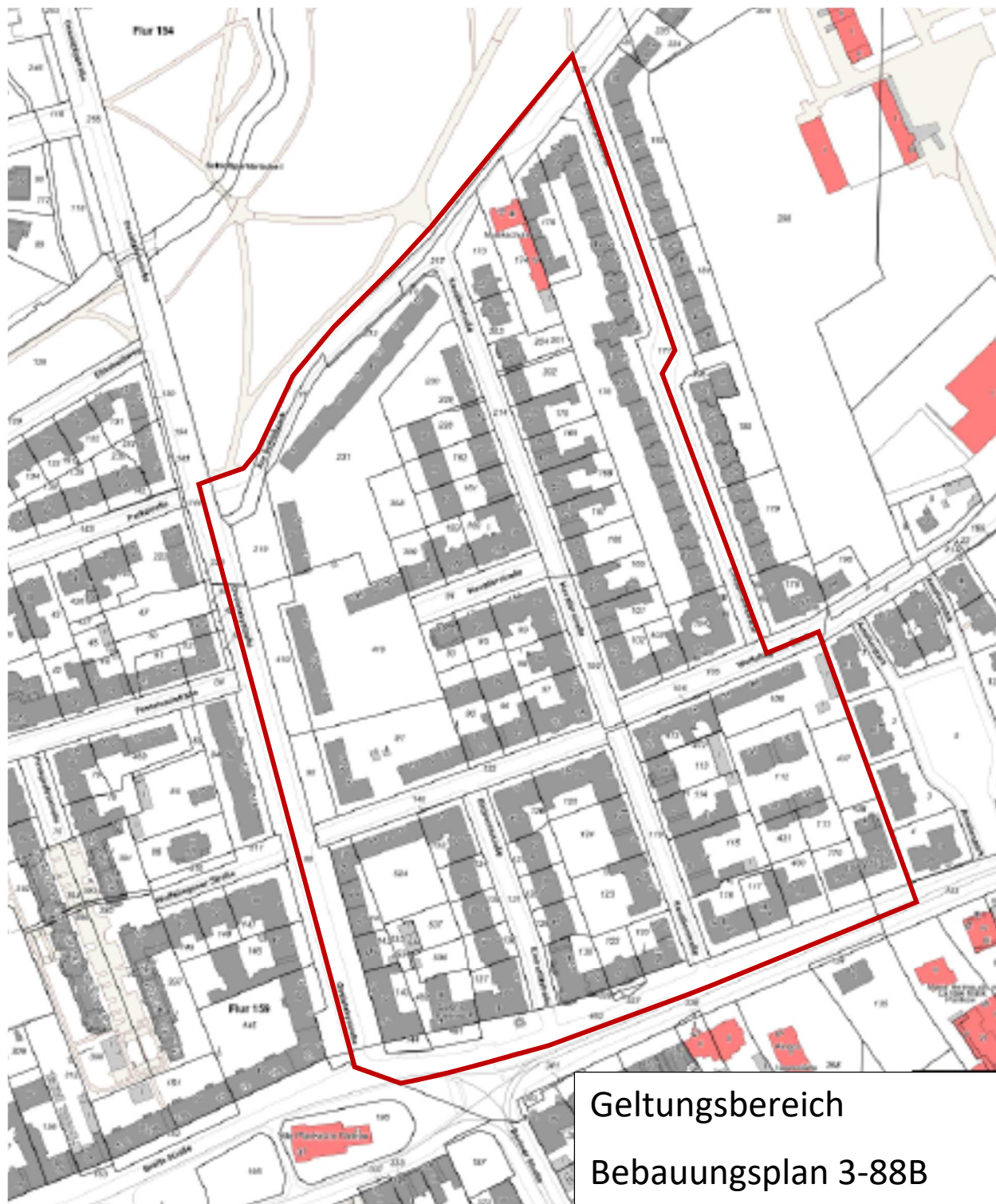
Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

Anlagen



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Abgrenzung B-Plan im BVV-Ersuchen Drs VIII-1272 |  | nach geltendem Recht mögliche Nachverdichtungspotentiale |
|  | Denkmale D/-Bereiche |  | Gemeinbedarfsflächen |
| | |  | Gewerbeflächen |
| | |  | erteilte Baugenehmigungen |



Geltungsbereich

Bebauungsplan 3-88B

für das Gelände zwischen der Straße Am Schlosspark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietykystraße einschließlich der Kavalierstraße, Eintrachtstraße sowie einen Abschnitt der Wolfschlagener Straße und einen Abschnitt der Straße Am Schlosspark im Bezirk Pankow