

BESCHLUSS

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Aufstellung des Bebauungsplans 3-92 für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Beschluss-Nr.: VIII-1807/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 16.02.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

- I. Für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-92 aufgestellt.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-92 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.
Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.
- III. Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG

Aufstellung des Bebauungsplans 3-92 für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 16.02.2021 folgenden Beschluss gefasst:

- I. Für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-92 aufgestellt.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-92 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin beauftragt.

Begründung

Zu I.

Der Bebauungsplan 3–92 soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Maßgabe des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB gewährleisten.

Anlass der Planung ist, die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 im Planungsraum Weißenseer Spitze als Grün- und Spielflächen für die Zwecke des Fachamtes dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, um das Defizit an öffentlichen Spielplätzen zu mindern.

Der Senat von Berlin hat am 25.06.2019 den Beginn Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Pankow – Langhansstraße beschlossen (Senatsbeschluss Nummer S-2377/2019). Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 am 05.07.2019 auf Seite 4122 wurde der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und die damit erfolgte Festlegung des Untersuchungsgebiets verkündet.

Die seit dem 25.06.2019 für das Gebiet „Langhansstraße“ laufenden Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für die Festlegung eines Sanierungsgebiets haben ein erhebliches Defizit an öffentlichen Spielplatzflächen festgestellt. Zur Verringerung des Defizits wird der Grunderwerb von unbebauten Grundstücken zur Sicherung von Standorten (öffentliche Grün- und Freifläche) vorgesehen. Als Sanierungsziel wird die Schaffung neuer wohnungsnaher öffentlicher Grün- und Freiflächen für alle Altersgruppen explizit benannt. Zur Behebung des mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen defizitären Gebietes müssen alle Maßnahmen erwogen werden, um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben.

Der städtebauliche Rahmenplan liegt im Entwurf zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, Stand Januar 2021 vor und stellt für die Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ dar. Die Aufnahme der Maßnahme „Errichtung eines Spielplatzes (Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6)“ in das Maßnahmenkonzept sowie in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist vorgesehen.

Planerische Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Grundstücke liegen zudem im Geltungsbereich zweier Erhaltungsverordnungen. Die Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) „Weißenseer Spitze“ sowie die Erhaltungsverordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) „Soziales Erhaltungsgebiet Langhansstraße“. Für Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen besteht gemäß § 173 BauGB eine Genehmigungspflicht. Im Erhaltungsgebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart unterliegen auch Neubauvorhaben dieser Genehmigungspflicht.

Die Grundstücke im Geltungsbereich liegen in planungsrechtlicher Hinsicht in einem Bereich, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Somit sind Vorhaben nach Maßgabe von § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücke sind Bestandteil des von der Langhans-, der Jacobsohn-, der Charlottenburger und der Gustav-Adolf-Straße umrahmten Baublocks. Hinsichtlich der Nutzungsmerkmale sind das Wohnen und wohnnahe Nutzungen vorherrschend. Untergeordnet sind auch kleingewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzungen vorhanden (Läden, Büros, Werkstätten).

Die unmittelbare nähere Umgebung des Geltungsbereichs an der Langhansstraße ist hauptsächlich charakterisiert durch am Blockrand befindliche, traufständige, bis dreigeschossige Gebäude in halboffener Bauweise, aber auch durch eine von der straßenseitigen Begrenzungslinie aus in die Grundstückstiefe reichende, mehrheitlich zweigeschossige Remisenstruktur beidseitig der Nachbargrenzen.

Es besteht ein Antrag auf Vorbescheid für das 256 m² große Grundstück Langhansstraße 71 für einen Neubau eines Wohnhauses mit sieben Wohnungen. Die Entscheidung über den Antrag des Vorhabens wurde mit Bescheid vom 18.03.2020, zugestellt am 25.03.2020 für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 141 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 15 BauGB zurückgestellt. Das

erfragte Bauvorhaben beeinträchtigt die Durchführung der vorgesehenen Planungen. Durch die Zurückstellung werden die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung und die Entwicklung der Sanierungsziele, hier die Planung von öffentlichen Grünflächen -Spielplatz gesichert. Darüber hinaus wurde für das Grundstück Langhansstraße 71 eine Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft am 05.01.2021 angeordnet.

Um die 256 m² große private Fläche des Grundstücks Langhansstraße 71 in Verbindung mit dem 323 m² Grundstück Jacobsohnstraße 6 langfristig als öffentliche Grünfläche zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Zur Sicherung der Planung besteht die Möglichkeit eine Veränderungssperre für das Grundstück Langhansstraße 71 zu erlassen, da durch die Bauabsicht zu befürchten ist, dass die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens unmöglich gemacht würde.

Im Rahmen des Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB wurde das 323 m² große Grundstück Jacobsohnstraße 6 durch Kaufvertrag im August 2020 vom Land Berlin für die Anlage eines Spielplatzes erworben.

Das private Grundstück Langhansstraße 71 kommt für die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ in besonderem Maße in Betracht, weil durch seine Lage direkt angrenzend an das bereits erworbene Grundstück Jacobsohnstraße 6 die Möglichkeit besteht, beide Flächen gemeinsam zu einem ausreichend großen Spielplatz mit insgesamt 579 m² zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Bedarf an öffentlichen Spielplätzen

Die Grundstücke sind im Planungsraum (Nr. 03050934) Weißenseer Spitze zwischen der Pistoriusstraße, Roelckestraße, südliche Grenzen der Grundstücke entlang der Lehderstraße, Prenzlauer Promenade und der Straße Am Steinberg gelegen, der mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen stark unterversorgt ist. Sowohl die öffentliche Spielplatzversorgung als auch die öffentliche Grünflächenversorgung ist im Planungsraum hoch defizitär.

Für die 9.762 melderechtlich registrierten Einwohnerinnen und Einwohner im Planungsraum Weißenseer Spitze im Jahre 2019 gibt es bis auf eine kleine Grünanlage entlang der Langhansstraße keine wohnungsnaher Grünanlage, die für die Erholungsnutzung geeignet ist.

Das Kinderspielplatzgesetz (Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze in der Fassung vom 20.06.1995, GVBl. S. 388, geändert durch Art. XI des Gesetzes vom 17.12.2003, GVBl. S. 617) weist im § 4 Abs. 1 als Versorgungsrichtwert pro Planungsraum 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner aus. Mit den 2 öffentlichen Spielplätzen Pistoriusstraße 95 und Lehderstraße 68 verbleibt im Planungsraum Weißenseer Spitze (Planungsraum Nr. 03050934) ein derzeitiges Spielplatzdefizit in Höhe von 8.324 m² Nettospielfläche.

Mit den Planungsstandorten Goethestraße 9, 11/Lehderstraße 73, Charlottenburger Straße 75 und Jacobsohnstraße 6 könnte das Nettospielflächendefizit um 1.470 m² reduziert werden. Demnach würde nach Realisierung der Planungsstandorte ein Defizit von 6.854 m² verbleiben. Der Versorgungsrichtwert läge nach Umsetzen der hier benannten Planungsstandorte bei lediglich 0,3 m² Nettospielfläche pro Einwohner.

Durch die vorliegenden Zahlen wird die Notwendigkeit der Realisierung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ verdeutlicht.

Das Grundstück Langhansstraße 71 kommt in Besonderen Maß in Betracht, weil durch seine direkte Lage angrenzend an das landeseigene Grundstück Jacobsohnstraße 6 gemeinsam eine ausreichende Spielplatzfläche von insgesamt 579 m² ermöglicht werden kann. Verfügbare Alternativen bzw. andere geeignete (insbesondere landeseigene) Grundstücke zur ausreichenden Versorgung des Wohngebietes mit öffentlichen Spielplätzen gibt es in der näheren Umgebung nicht und auch in angrenzenden Gebieten sind in zumutbarer Entfernung Spielplätze nicht ausreichend vorhanden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung der Grundstücke Langhansstraße 71 und Jacobsohnstraße 6 als **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“**.

Die Regelung der entstehenden Entschädigungen auf die Entziehung der privaten Nutzung für das Grundstück Langhansstraße 71 und der Grundstücksankauf soll auf dem Verhandlungsweg über die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im künftigen Sanierungsgebiet eingesetzten Treuhänder erfolgen und finanziert werden.

Die Mitteilung der Planungsabsicht wird gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) mit Planungsziel „Öffentlicher Spielplatz“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt.

Zu II.

Der Bebauungsplan 3-92 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bei der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Versorgung eines bestehenden Wohngebietes mit Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur dient. Die hierfür erforderlichen, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegt und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Somit soll für das Bebauungsplanverfahren 3-92 das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Für das Grundstück Langhansstraße 71 werden Grunderwerbskosten anfallen. Der Grundstücksankauf soll über die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingesetzten treuhänderischen Sanierungsträger erfolgen. Die Grunderwerbskosten sind entsprechend Bodenrichtwert bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV C angemeldet und werden Teil der Kosten- und Finanzierungsplanung des künftigen Sanierungsgebiets Langhansstraße. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird Bestandteil der Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Damit ist die Finanzierung in der eingestellten Höhe im Sanierungszeitraum abgesichert. Die Finanzierung erfolgt über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Dem Bezirksamt entstehen keine Grunderwerbskosten.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

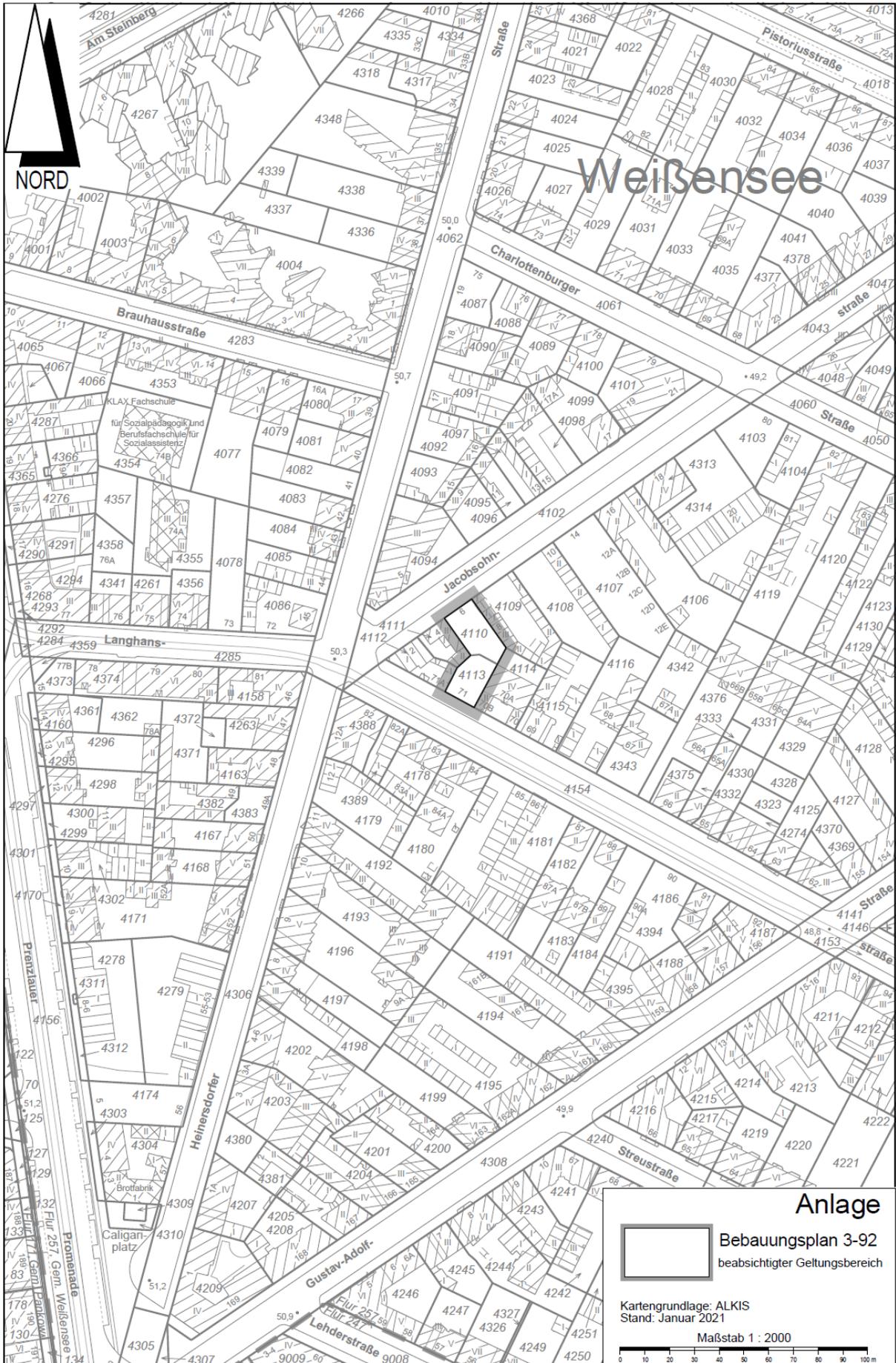
siehe Anlage 2

Kinder- und Familienverträglichkeit

Die geplante Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes wird sich positiv auf die Lebensbedingungen von Kindern und Familien auswirken

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste



2. Anlage Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen	
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ
1. Fläche - Versiegelungsgrad		x			
2. Wasser - Wasserverbrauch		x			
3. Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie	x				
4. Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen	x				
5. Verkehr - Verringerung des Individualverkehrs - Anteil verkehrsberuhigter Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege	x				
6. Immissionen - Schadstoffe - Lärm	x				
7. Einschränkung von Fauna und Flora		x	x		
8. Bildungsangebot	x				
9. Kulturangebot					
10. Freizeitangebot		x	x		

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen	
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	quali
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen		x			
12. Arbeitslosenquote	x				
13. Ausbildungsplätze	x				
14. Betriebsansiedlungen	x				
15. Wirtschaftliche Diversifizierung nach Branchen	x				

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

