

übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der FNP Berlin enthält im Umfeld und innerhalb des Bebauungsplanes 10-72 folgende Darstellungen (Erläuterung von Nord nach Süd):

- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße für die Straße Alt Mahlsdorf (Bundesstraße B1/5),
- eine gemischte Baufläche M2 entlang B1/5,
- eine gewerbliche Baufläche östlich der Pilgramer Straße zwischen dem Grundstück des Holzhandels und der B1/5,
- eine Wohnbaufläche westlich der Pilgramer Straße,
- eine Grünachse als Bestandteil eines übergeordneten Grünzuges in Richtung der östlich angrenzenden offenen Landschaft,
- eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) südlich der Grünachse, beginnend an der Apfelgartensiedlung; die Wohnbaufläche wird überlagernd als landschaftlich geprägt gekennzeichnet,
- unmittelbar entlang der Stadtgrenze verläuft ebenfalls eine Grünachse.

Für den Bebauungsplan 10-72 ist der Grundsatz 8 innerhalb der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) maßgeblich, Zitat: „ ... In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.“

Das im Bebauungsplan 10-72 festzusetzende Mischgebiet ist in der Summe der drei Teilgebiete etwa 4,5 ha groß. Das Mischgebiet ist dennoch aus der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt, da das Mischgebiet keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur hat.

Auch die weiteren Inhalte des Bebauungsplanes 10-72 sind aus dem FNP entwickelt. Das betrifft:

- die Grünachse, welche durch die öffentliche Grünfläche entwickelt wird,
- das allgemeine Wohngebiet an der Apfelgartensiedlung, mit dem die landschaftlich geprägte Wohnbaufläche entwickelt wird,
- die Freifläche entlang der Stadtgrenze, die in Form der Fläche für die Landwirtschaft entwickelt wird.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes 10-72 übernimmt der FNP nachrichtlich die Grenze des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kaulsdorf. Die betreffende Fläche ist Bestandteil der Zone III B des Wasserschutzgebietes. Die nachrichtliche Übernahme gilt als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt.

Die planerischen Vorgaben der verschiedenen Stadtentwicklungspläne des Landes Berlin (zum Beispiel zu den Themen Verkehr, Zentren, Wohnen) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-72 berücksichtigt.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-72 bestehen keine spezifischen Planungsvorgaben aus bezirklichen Entwicklungskonzepten für den Bebauungsplan.