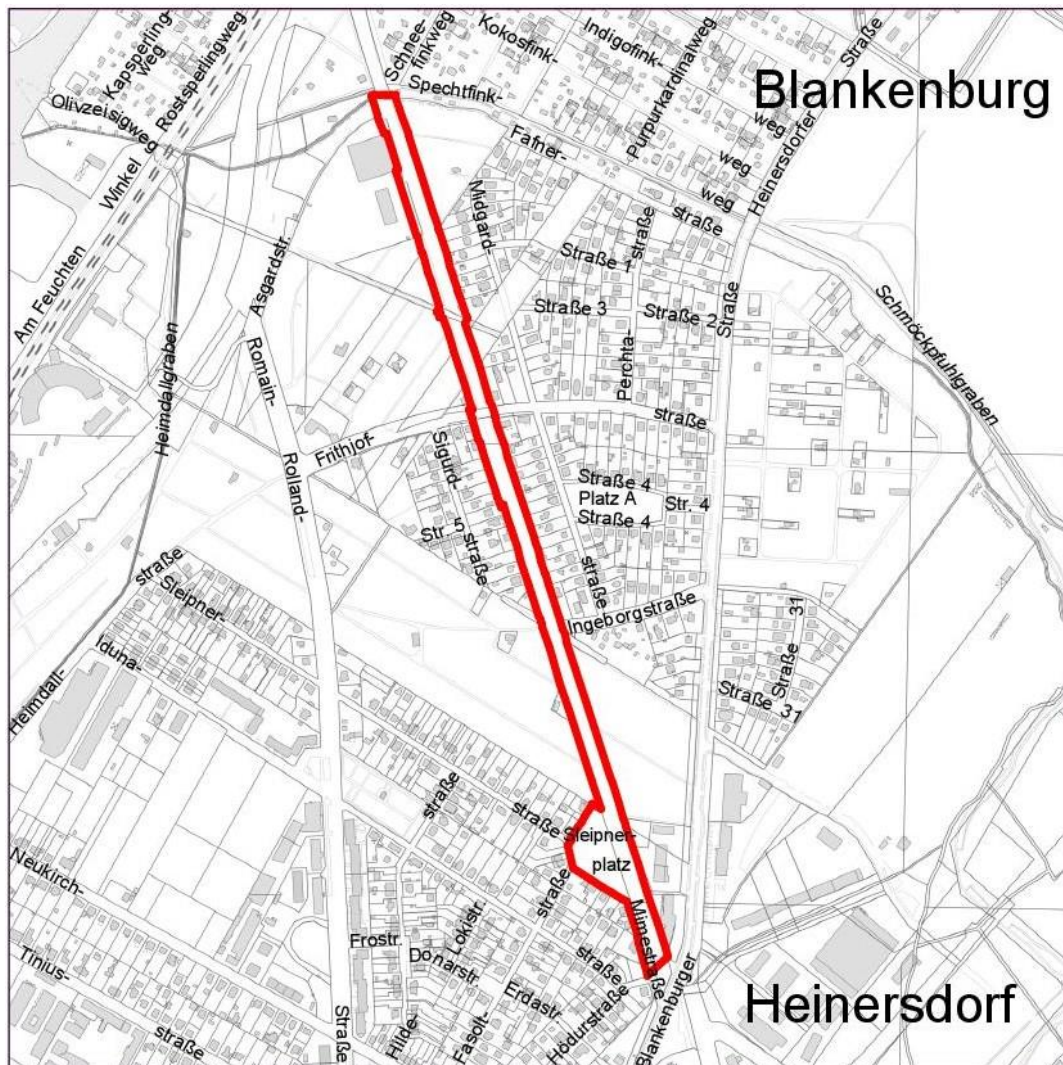


Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-69

für die Grundstücke südlich des Schmöckpfulgrabens auf der ehemaligen
Industriebahntrasse bis zur Hödurstraße, Sleipnerplatz sowie Abschnitte der
Wiesenstraße, der Frithjofstraße und der Mimestraße

im Bezirk Pankow, Ortsteile Blankenburg und Heinersdorf



zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Berlin, November 2021

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

A.	Begründung	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung.....	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand.....	8
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Technische Infrastruktur	10
2.7	Soziale Infrastruktur	10
2.8	Grüne Infrastruktur.....	11
2.9	Denkmalschutz	11
2.10	Umweltsituation	11
3.	Planerische Ausgangssituation	12
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	14
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	15
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	16
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.7	Sonstige Planungen (nicht beschlossen)	19
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	20
3.9	Sonstiges.....	20
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
II.	UMWELTBERICHT	22
1.	Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung	22
III.	PLANINHALT, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	23
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	23
3.	Begründung der Festsetzungen	24
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	24
3.2	Maß der Nutzung	25
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
3.4	Weitere Arten der Nutzung.....	27
3.4.1	Verkehrsflächen.....	27
3.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	27
3.4.3	Öffentliche Grünflächen	27
3.5	Immissionsschutz	28
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	28
3.7	Sonstige Festsetzungen	28
3.8	Städtebaulicher Vertrag	28
3.9	Flächenbilanz.....	29
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	29
IV.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	30
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	30
3.	Auswirkungen auf private Eigentümer.....	30

4.	Auswirkungen auf den Verkehr	31
5.	Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur	31
6.	Auswirkungen auf Umwelt.....	31
7.	Ordnungsmaßnahmen	31
V.	VERFAHREN	32
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	32
2.	Aufstellung.....	33
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	33

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplans 3-69 soll die künftige Nutzung der ehemaligen Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) planungsrechtlich sichern. Die Trasse verläuft von Tegel nach Friedrichsfelde und wurde bereits im Jahr 2001 durch die NEB aufgegeben. Die Freistellung der ehemaligen Industriebahntrasse von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erfolgte mit Freistellungsbescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 14.08.2007. Die ehemaligen Bahnflächen liegen seitdem brach.

Das Mobilitätsgesetz Berlin¹ verfolgt als Ziel ein „mobileres, sichereres und klimafreundlicheres Berlin“, womit der Ausbau der Fahrradwege und des Öffentlichen Personennahverkehrs im Vordergrund stehen. Ebenso gilt es, zur Verbesserung des Klimas Grünschnitten für die Kaltluftproduktion/Durchlüftung und die Erhaltung von Lebensräumen von Flora und Fauna durch Biotopvernetzungen zu schützen. Die ehemalige Industriebahntrasse ist zwischen Slepnerplatz und S-Bahnhof Blankenburg derzeit noch unbebaut und geeignet, künftig als Fahrrad- und Fußweg, aber auch als Korridor für Biotopvernetzungen genutzt zu werden. Um die Fläche langfristig für diese Art von Vorhaben zu sichern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung, die an die Bezirke Reinickendorf und Lichtenberg anschließen soll. Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 3-69 verläuft sie zwischen Schmöckpfehlgraben und Hödurstraße entlang der ehemaligen Industriebahntrasse der NEB. Anschließend an dieses Teilstück beabsichtigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den Radweg im Rahmen ihrer Planungshoheit für Gebiete von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 AGBauGB fortzuführen und so eine Verbindung von der Romain-Rolland-Straße über den Slepnerplatz zum S-Bahnhof Blankenburg zu schaffen. Dabei verläuft der südöstliche Abschnitt entlang der ehemaligen Industriebahntrasse bis zu den S- und Fernbahngleisen der Deutschen Bahn zwischen Gesundbrunnen Richtung Bernau und im nordwestlichen Bereich parallel zu diesen.

Die Radwegeverbindung soll ein attraktives und sicheres Wegenetz, möglichst frei vom Kraftfahrzeugverkehr sicherstellen und somit Anreize schaffen, das Mobilitätsverhalten dahingehend zu ändern, anstelle des motorisierten Individualverkehrs (MIV) häufiger das Fahrrad zu nutzen. Damit würde die Gesundheit sowohl des Einzelnen als auch der Gesamtheit verbessert werden (mehr Bewegung sowie weniger Emissionen durch Kraftfahrzeuge (KFZ)) und der Bezirk bezüglich des KFZ-Verkehrs entlastet werden.

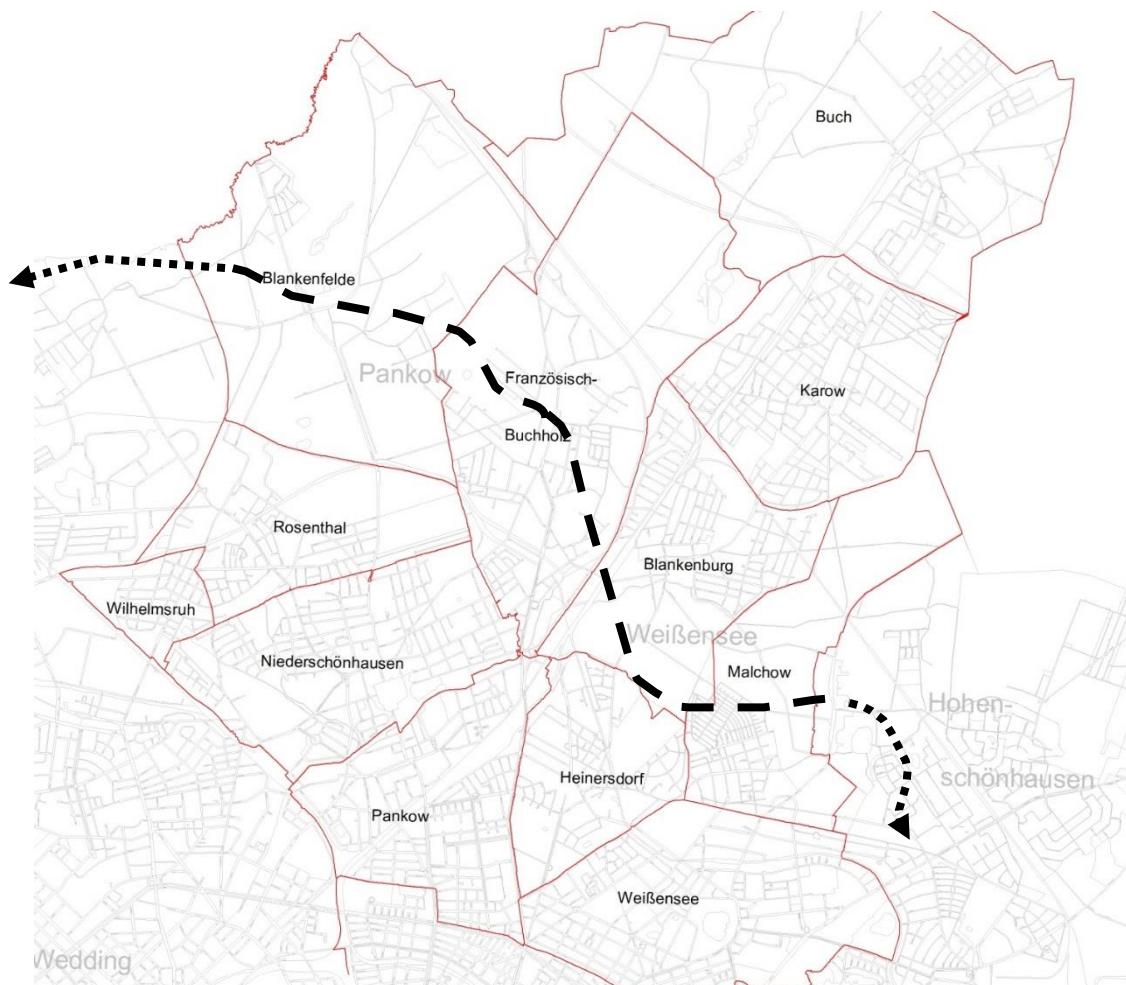
Gleichzeitig soll ein Korridor für Grünverbindungen geschaffen bzw. erhalten bleiben und die Biotopvernetzung gemäß Landschaftsprogramm 2016 ermöglichen. Die Fläche eignet sich auch, um Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Weiteres Ziel der Planung ist, eine kleinteilige Wohnnutzung zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße planungsrechtlich zu ermöglichen und somit das umgebende Bestandsquartier im Sinne der Innenentwicklung zu erweitern. Der Außenbereich soll hingegen zum Schutze der Natur vor Bebauung freigehalten werden.

¹ Berliner Mobilitätsgesetz vom 5. Juli 2018

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Die ehemalige Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn verläuft von Tegel (Bezirk Reinickendorf) durch den Bezirk Pankow nach Friedrichsfelde (Bezirk Lichtenberg). Vom Ortsteil Lübars des Bezirks Reinickendorf, wo sie entlang der Grenze zum Ortsteil Märkisches Viertel verläuft, führt sie in den Bezirk Pankow, Ortsteil Rosenthal. Dort verläuft sie entlang der Grenze Rosenthal-Blankenfelde (Pankow) nach Französisch-Buchholz (Pankow) und dort südlich des Nordgrabens. In Blankenburg (Pankow) verläuft sie in Richtung Südost und kreuzt dabei die A 114 und die S-Bahntrasse der S2/S8 zwischen den S- Bahnhöfen Heinersdorf und Blankenburg und verläuft weiterhin in Richtung Südost durch Heinersdorf (Pankow) zwischen der Romain-Rolland-Straße und Blankenburger Straße parallel zur Midgardstraße bis zur Rennbahnstraße. In Weißensee (Pankow) kreuzt sie die Rennbahnstraße zweimal und führt dann nördlich und parallel zur Liebermannstraße zur Bezirksgrenze nach Alt-Hohenschönhausen des Bezirks Lichtenberg und dort parallel zur Grenze Pankow-Lichtenberg in Richtung Süden nach Friedrichsfelde.



Karte 1: Übersichtsplan – Trassenverlauf der ehemaligen Industriebahntrasse

Im Abschnitt zwischen Schmöckpfuhlgraben und Frithjofstraße grenzen westlich eine gewerblich genutzte Fläche sowie Kleingärten an. Östlich grenzen ebenfalls Kleingärten sowie ein Wohngebiet an. Im Abschnitt zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße grenzen sowohl westlich als auch östlich Wohngebiete an. Hierbei handelt es sich um überwiegend eingeschossige, freistehende Einzelhäuser. Im Abschnitt zwischen Ingeborgstraße und Sleiernerplatz grenzen sowohl westlich als auch östlich Kleingärten an.

Im Abschnitt zwischen Sleiernerplatz und Hödurstraße grenzt westlich an den Sleiernerplatz ein Wohngebiet an, welches durch ebenfalls überwiegend eingeschossige, freistehende Einzelhäuser geprägt ist. Östlich grenzen gewerblich genutzte Flächen (KFZ-Handel/ -Werkstatt) an.

Die Industriebahn Tegel-Friedrichsfelde wurde vom Kreis Niederbarnim in eigener Regie geplant und gebaut. Sie war als Güterbahnstrecke geplant und diente als Ergänzung der Wasserstrassen für die wasserarmen Gemeinden Wittenau, Rosenthal, Franz. Buchholz Heinersdorf bis zum Magerviehhof im Friedrichshain, Ausgangspunkt war der Hafen in Tegel. Der erste Bauabschnitt wurde zwischen Friedrichsfelde und Blankenburg 1907 in Betrieb genommen, vollendet wurde die Stecke 1908. Zu Hochzeiten wurden bis 300 Güterwagen täglich transportiert.²

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch den Spechtfinkweg,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Breite Straße 38 und Schulstraße 4,
- im Süden durch die Schulstraße,
- im Westen durch die öffentliche Grünanlage Bleichröder Park.

Das Geltungsbereich befindet sich in den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf des Bezirks Pankow und ist insgesamt rund 3,78 ha groß. Den überwiegenden Teil bildet ein Trassenabschnitt der ehemaligen Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft. Außerdem liegen der Sleiernerplatz sowie Abschnitte der Wiesenstraße, der Frithjofstraße und der Mimestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Die Flurstücke 37, 36, 35, 68, 420, 237, 66, 287, 285, 288, 286, 289 der Flur 306 sowie die Flurstücke 34, 394, 395, 146, 388 der Flur 296 sowie Flurstücke 570, 561 (Teilstück), 106 (Teilstück), 569 (Teilstück) der Flur 286.

Die Flurstücke 37, 36 und 35 der Flur 306 (< 70 m²) am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich im Ortsteil Blankenburg, die restlichen Flurstücke befinden sich im Ortsteil Heinersdorf.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der ehemaligen Industriebahntrasse befinden sich im Eigentum der Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft. Für die Flurstücke 289, 286 der Flur 306 sowie Flurstück 34 und eine Teilfläche des Flurstücks 391 (seit dem 25.07.2018 als Flurstücke 394 und 395 fortgeführt, der Flur 296) liegt laut Grundbuchauszug vom 16.01.2019 eine Eigentumsübertragungsvormerkung für einen privaten Eigentümer vor. Der Sleiernerplatz, die Flurstücke der Frithjof-, Wiesen- und der Mimestraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 388 der Flur 296 und 569 der Flur 286 befinden sich in Privateigentum.

² Die Heidekrautbahn, Chronik Pankow, Hrsg. Bezirksamt Pankow 1999

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Abschnitt Schmöckpfehlgraben – Frithjofstraße

Der Abschnitt zwischen Schmöckpfehlgraben und Frithjofstraße ist derzeit öffentlich zugänglich. Südlich des Schmöckpfehlgrabens bis hin zur Frithjofstraße besteht entlang der ehemaligen Bahntrasse ein breiter Schotterweg mit Fahrrinnen. Die Randflächen werden teilweise kleingärtnerisch genutzt und sind durch Zäune oder Hecken abgegrenzt. Neben dem Schotterweg sind die Flächen mit Gehölzen, Sträuchern, Bäumen, Rasen bedeckt. Das Flurstück 420 ist durch Betonmauern von der Trasse abgetrennt. Das Gebäude (zugehörig zum Grundstück Asgardstr. 7) wirkt aufgrund der kaputten Fenster desolat. Das Flurstück 66 wird als Wegeverbindung genutzt und verlängert die Wiesenstraße zur Rosenstraße hin.

Südlich der Wiesenstraße ist derzeit nur der Schotterweg entlang der Bahntrasse zugänglich, da die restlichen Flächen privat genutzt werden und durch Zäune oder Hecken abgegrenzt sind. Zur Frithjofstraße hin sind noch Bestandteile der Gleisanlage erkennbar.

Westlich dieses Abschnittes grenzen die Kleingartenanlagen „Grabenwinkel“ sowie „Dreieck Nord“ an. Über die derzeitige Nutzung des Grundstücks Asgardstraße 7 liegen keine Kenntnisse vor. Östlich des Abschnittes grenzen ebenfalls Parzellen der Kleingartenanlage „Dreieck Nord“ sowie Wohngebäude an, die über die Midgardstraße erschlossen werden.

Die Frithjofstraße mit den Flurstücken 285 und 288 der Flur 306 wird als befestigte Erschließungsstraße genutzt. Auf der Straße sind die Gleise noch vollständig erhalten.

Abschnitt Frithjofstraße – Ingeborgstraße

Von der Frithjofstraße aus ist der südlich angrenzende Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse aufgrund der starken Vegetation nicht zugänglich. Das an das Grundstück Frithjofstraße 48A angrenzende Flurstück 286 der Flur 306, Gemarkung Weißensee, ist eingezäunt. Von der Ingeborgstraße aus ist es möglich, in Richtung Norden den Abschnitt in Richtung Frithjofstraße zu begehen. Hier verläuft ein Trampelpfad entlang der Trasse. Die Randflächen sind teilweise eingezäunt und werden privat genutzt. Der gesamte Abschnitt ist komplett mit Vegetation bedeckt.

Sowohl westlich als auch östlich grenzt an diesen Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse eine offene Wohnbebauung an, die im Westen von der Sigurdstraße und im Osten von der Midgardstraße erschlossen wird.

Die Grenze der Flurstücke 394 und 395 der Flur 296 wird derzeit als Verlängerung der Ingeborgstraße als Weg bzw. Knotenpunkt zwischen Ingeborgstraße, Ringstraße und Krumme Straße genutzt. Über diesen unbefestigten Weg werden auch die Grundstücke Ingeborgstraße 20 und 22 erschlossen. Für die Erschließung liegt ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 394 der Flur 296 vor. Der breite Kreuzungsbereich wird zusätzlich als Stellplatzfläche genutzt.

Abschnitt Ingeborgstraße - Sleipnerplatz

Im Abschnitt südlich der Ingeborgstraße bis hin zum Sleipnerplatz ist die Trasse aufgrund der dichten Vegetation nicht zugänglich. Es befindet sich nahe der Ingeborgstraße ein desolater Schuppen auf der Strecke. Auf Höhe der Mittelstraße wurde ein Stellplatz für einen Pkw angelegt. Luftbildern nach werden auch weitere Teile der Fläche kleingärtnerisch sowie als Stellplatzfläche genutzt. Ein schmaler Trampelpfad ermöglicht eine Durchwegung bis zum Sleipnerplatz. Vermutlich liegt dieser jedoch schon auf dem Grundstück der östlich angren-

zenden Kleingartenanlage. Unmittelbar nördlich des Sleipnerplatzes wird die Trasse ebenfalls als private Stellplatzfläche genutzt. Westlich sowie auch östlich grenzt die Kleingartenanlage Nordland an die ehemalige Bahntrasse an.

Abschnitt Sleipnerplatz - Hödurstraße

Der Sleipnerplatz lässt sich aktuell vor Ort nicht von der ehemaligen Bahntrasse abgrenzen. Der gesamte Platz ist stark bewachsen und nur schlecht zugänglich. In der Vergangenheit wurden hier nach Aussagen von Anwohnern illegal Gartenabfälle und Schutt abgeladen. Die Straßen am Sleipnerplatz sind, mit Ausnahme des Abschnitts nördlich der Sleipnerstraße, asphaltiert und im schlechten Zustand. Der nördliche Abschnitt besteht lediglich aus Schotter. Die Mimestraße ist mit einem Kopfsteinpflaster befestigt.

Westlich und südlich an den Sleipnerplatz grenzt Wohnbebauung in offener Bauweise an. Südlich des Sleipnerplatzes wird ein Teil der Trasse (Flurstück 388 der Flur 296 sowie 569 der Flur 286) vom östlich angrenzenden KFZ-Betrieb genutzt und wird durch einen Zaun abgegrenzt.

Südlich des Geltungsbereichs

Die Mimestraße führt über die Hödurstraße hinweg zur Blankenburger Straße und endet hier. Die Blankenburger Straße gilt als übergeordnete Straßenverbindung. Südöstlich wird die ehemalige Bahntrasse als Stellplatzfläche des angrenzenden Discountermarktes genutzt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach §§ 34 und 35 BauGB. Der Bereich der Trasse, der von Wohnbebauung umgeben ist (zwischen Frithjof- und Ingeborgstr.), richtet sich nach § 34 BauGB, die restlichen Flächen (angrenzend an die Kleingartenanlagen) nach § 35 BauGB.

Zur Flächensicherung einer neuen Straßenverbindung und der Vervollständigung der Verkehrslösung der Ortslage Heinersdorf nach damaligem Stand hat die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 8. März 2013 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-55 für die Trasse der Alten Industriebahn aufzustellen (Amtsblatt von Berlin vom 22.03.2013). Nachdem diese Trassenführung für die so genannte Verkehrslösung Heinersdorf verworfen wurde, wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-55 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Beschluss vom 22. August 2016 aufgehoben (Amtsblatt von Berlin vom 02.09.2016).

2.5 Verkehrserschließung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine ehemalige Eisenbahntrasse, die in der Vergangenheit für den Industrieisenbahnverkehr genutzt wurde. Im Abschnitt zwischen dem Schmöckpfehlgraben und Frithjofstraße hat sich zwischenzeitlich eine Wegeverbindung, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer etabliert.

Die Trasse kann über die querenden Straßen Frithjofstraße und Ingeborgstraße sowie die Straßen am Sleipnerplatz und die Mimestraße mittels motorisierten Verkehrs erreicht werden. Die Straßen am Sleipnerplatz werden über die Sleipnerstraße, Fasoltstraße und die Mimestraße erreicht. Die Mimestraße kann darüber hinaus von der Hödurstraße und Blankenburger Straße erreicht werden. Bei den genannten Straßen handelt es sich um öffentlich gewidmetes Straßenland.

Darüber hinaus gibt es mehrere Wege in den angrenzenden Kleingartenanlagen, die zur Trasse führen und nur begrenzt mit Kraftfahrzeugen befahrbar sind. Dazu gehören nördlich an das Plangebiet angrenzend der Hauptweg / Apfelweg / Rotkardinalweg / Spechtfinkweg /

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Schneefinkweg. Südlich des Schmöckpfuhlgrabens der Dahlienweg, Brunnenweg, Wiesenstraße / Rosenstraße, Ostweg. Im Bereich der Ingeborgstraße die Ringstraße und Krumme Straße. Weiter südlich die Kurze Straße, Mittelstraße, Hauptstraße, Ringstraße.

Von der Frithjofstraße aus, sind die Blankenburger Straße sowie Romain-Rolland-Straße zu erreichen. Die Blankenburger Straße ist ebenfalls von der Ingeborgstraße und der Mimestraße zu erreichen. Vom Slepnerplatz aus kann neben der Mimestraße (die zur Blankenburger Straße führt), auch über die Slepnerstraße die Romain-Rolland-Straße erreicht werden.

Übergeordnetes Straßennetz

Die Blankenburger Straße ist im übergeordneten Straßennetz im Bestand als Stufe II / übergeordnete Straßenverbindung deklariert. Die Romain-Rolland-Straße wird im Netz der Stufe IV / Ergänzungsstraßen zugeordnet.

Westlich des Plangebiets befindet sich mit der Prenzlauer Promenade die Bundesstraße B 109, die in Richtung Norden in die Autobahn A 114 in Richtung Prenzlau übergeht. In 500 bis 1.400 m Luftlinie zum Plangebiet befindet sich die Ausfahrt 4 Pasewalker Straße.

Schienerverkehr / ÖPNV

Parallel zur Autobahn A 114 verläuft auch die S-Bahn-Trasse der S2 (Blankenfelde – Bernau) und S8 (Zeuthen – Birkenwerder) mit den Bahnhöfen Pankow-Heinersdorf sowie Blankenburg. Die Straßenbahnlinie (Tram M2, Heinersdorf – S+U Alexanderplatz/ Dircksenstraße) endet an der Romain-Rolland-Straße und ist vom Slepnerplatz in ca. 600 m zu erreichen. Entlang der Blankenburger Straße liegen mehrere Bushaltestellen der Buslinie 158 / N58.

Radverkehr

Südlich des Plangebietes verläuft entlang der Neukirchstraße ein Abschnitt des Fahrradhaupttroutennetzes, welches westlich der Autobahn auf den Radfernweg trifft. Nördlich des Plangebietes verläuft entlang des Spechtfinke- und Rotkardinalwegs ein Ergänzungsnetz, welches ebenfalls zum Radfernweg Berlin-Usedom führt. Darüber ist entlang der S-Bahntrasse der Radschnellweg Panketrail vorgesehen.

Fußverkehr

Nördlich des Plangebiets, in einer Entfernung von 450 m, verläuft auf Höhe des Grünkardinalwegs einer der 20 grünen Hauptwege „Humboldt-Spur“, welcher nach ca. 500 m Richtung Westen, an der Panke, den Hauptweg „Lindenberger Korridor“ kreuzt.

2.6 Technische Infrastruktur

Der Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt. Angaben zur gegenwärtig bestehenden technischen Infrastruktur sollen im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt werden.

2.7 Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in einem Umkreis von 1,5 km bis 1,9 km, darunter im Südwesten die Grundschule am Wasserturm (Tino-Schwierzina-Str. 66) sowie im Nordosten die Grundschule „Unter den Bäumen“.

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten liegen in einem Umkreis von 1,1 km bis 1,7 km, darunter u.a. im Südwesten die Evangelische Kita Heinersdorf (Romain-Rolland-Str. 52), im Westen der Kinderladen „Sterntaler“ (Dettelbacher Weg 28) und die Kita Granitzstraße (Gra-

nitzstr. 38), im Nordwesten die Kita „Internationaler Bund“ (Vesaliusstr. 68) sowie im Nordosten die Kita „Blankenburger Wichtel“ (Heinersdorfer Str. 200) und die Kita „Spatzenburg/Kigä NordOst“ (Priesterstege 6)

2.8 Grüne Infrastruktur

Laut Umweltatlas (Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“) liegt der Geltungsbereich in einem nicht versorgten Bereich, grenzt jedoch an Bereiche im Westen mit einem „hohen Versorgungsgrad“ mit privatem Grün (aufgelockerte Siedlungsbebauung) von unter 0,1 m² pro Einwohner sowie im Osten mit einer Versorgung mit öffentlichen Grün und einem „hohen Versorgungsgrad“ mit privatem Grün (aufgelockerte Siedlungsbebauung) von 6 m² pro Einwohner. Die Fläche um den Platz A ist als öffentliche Grünanlage dargestellt. Insgesamt ist demnach das Plangebiet als unzureichend mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün versorgt einzustufen.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet, sowie auch in der näheren Nachbarschaft, befinden sich keine Denkmale.

2.10 Umweltsituation

Der Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3. Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Gemäß § 5 Abs. 1 des LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro (Zielsetzung des Vorrangs Innenentwicklung vor der Außenentwicklung) werden bei der Planung berücksichtigt. Demnach sollen vorrangig Innenentwicklungspotenziale erkannt und für die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur genutzt werden. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

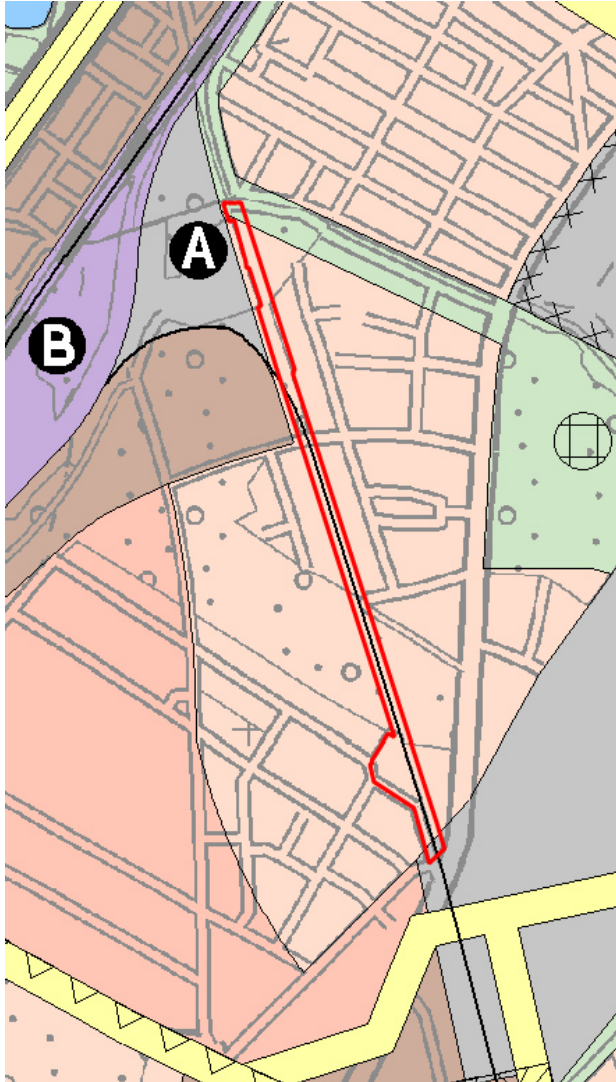
Der LEP HR stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit den Planungszielen (Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets) im Einklang.

Mit dem Schreiben vom 10.12.2019 hatte die gemeinsame Landesplanungsabteilung auf Grundlage des LEP HR, des LEPro 2007 sowie dem FNP bestätigt, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Dabei werden die Grundzüge der Planung dargestellt, die Spielräume in der Konkretisierung durch andere Planungsebenen lassen.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. S. 147) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.



Karte 3: Flächennutzungsplan Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (Ausschnitt). Geltungsbereich 3-69 Rot.

Angrenzend an die Geltungsbereichsgrenzen im Nordwesten und Südosten stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche sowie eine gewerbliche Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 3-69 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar. Weitere Informationen zum Flächennutzungsplan können aus dem Kap. III.2 „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ entnommen werden.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) formuliert für das Grundstück in vier Teilplänen vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den gesamten Geltungsbereich als Pflege/ Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (Grünzüge, Bahnböschungen sowie breite, unbefestigte Strassenränder) dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich als Innenstadtbereich dargestellt. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Fauna und Flora (Hof-, Wand- und Dachbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren i. V. m. bebauten Bereichen – Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung gekennzeichnet. Dabei steht die Verbesserung der öffentlichen Grünflächen im Vordergrund:

- Erschließung von Freiflächen mit Erholungspotentialen,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Planbereich als Innenbereich aus. Als Gestaltungsanforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumbepflanzung; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Im Teilplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** erfolgt für den Großteil des Plangebiets eine Darstellung als Siedlungsgebiet i. V. m. den Darstellungen als Vorsorgegebiet Klima sowie sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit, an die u.a. folgende Anforderungen gestellt werden.

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Vermeidung/ Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßgaben für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf.

StEP Mobilität und Verkehr 2030

Der StEP Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen und löst den StEP Verkehr 2025 ab. Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Es ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende. Durch zahlreiche Maßnahmen sollen ÖPNV, Rad- und Fußverkehr gestärkt werden und der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der ÖPNV 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer Verkehre.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Der Abschnitt wird im weiteren Verfahren ergänzt.

StEP Klima und Klima KONKRET

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Primäres Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Bevölkerung unter den sich zukünftig verändernden klimatischen Bedingungen.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der im Juni 2016 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo (Reflexionsstrahlung) durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Auf den Themenkomplex Klima und die Auswertung des StEP wird im Rahmen der Umweltprüfung näher eingegangen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Beschlossene städtebauliche Planungen des Senats sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und daher in der Begründung des Bebauungsplanes in der planungsrechtlichen Ausgangssituation darzustellen.

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat durch Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 liegt in keinem der zehn Transformationsräume.

Lärminderungsplan 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.), Lärminderungsplanung, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mittels der Lärmaktionspläne sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet und Maßnahmen vorbereitet werden, die durch die zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind.

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der

bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Da das Plangebiet außerhalb der in der Lärmaktionsplanung konkretisierend dargestellten Gebietskulisse liegt und in der näheren Umgebung keine Maßnahmen verortet wurden, können dem Lärmaktionsplan für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmenvorschläge entnommen werden. Grundsätzlich sind dann die für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten, u.a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“. Demnach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelastigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärm-situationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-69 findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung. Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung untersucht und Maßnahmen sowie Festsetzungen empfohlen werden, um die bestehenden Lärmkonflikte abzumildern bzw. zu beseitigen.

Weiterhin erlauben die Lärmindizes der verschiedenen strategischen Lärmkarten eine erste Einschätzung hinsichtlich der Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Luftreinhalteplan 2018-2025

Der Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025 (2. Fortschreibung) wurde am 23.07.2019 vom Senat beschlossen und enthält Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Luftqualität, vor allem durch Absenkung des Anteils von Feinstaub und Stickoxiden. Ein Großteil der Maßnahmen bezieht sich auf den Straßenverkehr, um dessen Schadstoffausstoß weiter zu senken. Über das Plangebiet wird im Luftreinhalteplan 2018-2025 keine gesonderte Aussage getroffen.

Kleingartenentwicklungsplan

Am 25. August 2020 hat der Senat den Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 beschlossen. Nunmehr liegt der Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vor.

Entsprechend Kleingartenentwicklungsplan 2030 grenzt das Plangebiet an Bereiche der Entwicklungskategorien „Sonstige“ sowie Langfristige Nutzungsperspektive“, die zudem mit einer Wegeverbindung das Plangebiet auf Höhe Straße 3 durchquert.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (EHZK) wurde vom Bezirksamt Pankow am 24. Mai 2016 und durch die Bezirksverordnetenversammlung am 01. Juni 2016 beschlossen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 aktualisiert das bezirkliche Zentrenkonzept 2005.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow nicht gesondert gekennzeichnet. In der des Geltungsbereich befinden sich die Ortskerne Blankenburg und Heinersdorf, die als Nahversorgungszentren dargestellt sind.

Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 um 16 % wurde eine Überprüfung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Aus diesem Grund wurde im Auftrag des Bezirks Pankow ein Infrastrukturkonzept erstellt (Planungsgruppe WERKSTADT: Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur, Berlin, Mai 2016). Im Rahmen des Infrastrukturkonzepts wurden der Bestand an öffentlichen und privaten Schulen, an Kindertagesstätten, an Jugendfreizeiteinrichtungen, an öffentlichen Spielplätzen und wohnungsnahen Grünflächen, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Seniorenfreizeiteinrichtungen bezogen auf die jeweils maßgeblichen Bezugsräume untersucht und vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bewertet. Ferner wurden Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der Infrastrukturversorgung des Bezirks empfohlen. Das Infrastrukturkonzept wurde am 21.06.2016 vom Bezirksamt beschlossen.

Unter Berücksichtigung seiner Größe wurde der Bezirk im Infrastrukturkonzept in unterschiedliche Bezirks- und Schulregionen untergliedert, um so eine räumlich differenzierte Betrachtung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 liegt dabei innerhalb des Prognoseraums 3 Nördliches Weißensee. Innerhalb des Prognoseraums liegt das Plangebiet in der Bezirksregion VII Blankenburg / Heinersdorf / Märchenland, die sich wiederum in die Planungsräume Blankenburg, Heinersdorf und Märchenland untergliedert. Die Beurteilung der Schulversorgung erfolgt im Grundschulbereich hingegen nach Schulregionen und im Bereich der weiterführenden Schulen (ISS und Gymnasien) für den gesamten Bezirk. Das Plangebiet befindet sich in der Schulregion 5 Weißensee / Heinersdorf, die die Bezirksregionen IX, X und Teile der Bezirksregion VII umfasst. Im Konzept zur sozialen und grünen Infrastruktur wird dargestellt, dass die Bezirksregion VII, in der das Plangebiet liegt, mit Schul- und KiTa-Plätzen, Jugend- und Freizeiteinrichtungen sowie mit Spielplätzen unterversorgt ist. Lediglich die Versorgung mit Seniorenfreizeitstätten wird als ausreichend bezeichnet. Der rechnerische Wert im Bereich der wohnungsnahen Grünflächen ist aufgrund der zahlreichen landschaftlich geprägten Flächen mit 309 % zwar sehr hoch, dabei ist jedoch zu beachten, dass im direkten Wohnumfeld der Siedlungsbereiche nur wenige Flächen zur Erholung zur Verfügung stehen. Als wohnungsnahen Grünflächen werden dabei Flächen mit größer als 5.000 m² einbezogen. Die vorhandenen siedlungsnahen Grünflächen (> 10 ha) Märchenlandpark, Neue Wiesen I und Stadtrandpark Neue Wiesen sind mit Ausnahme des Märchenlandparks nur eingeschränkt als Erholungspotential zu werten, da die Erreichbarkeit bzw. ÖPNV-Anbindung der Flächen nicht gut ist und die Ausstattung dieser naturnahen Areale die Benutzbarkeit einschränkt. Hier ist jedoch im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts weniger eine quantitative Erweiterung als vielmehr eine qualitative Aufwertung der bestehenden Anlagen durch eine bessere Vernetzung, Anbindung und Ausstattung erforderlich.

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage und Zuschnittes nur wenig zur Versorgung der Bezirksregion mit sozialer Infrastruktur beitragen. Es laufen in der Bezirksregion bereits weitere Bebauungsplanverfahren, durch welche die Versorgung der Bezirksregion verbessert werden soll – diese sind im Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur bereits benannt und eingeplant. Da im Plangebiet nur geringfügig Wohnungsbau vorgesehen ist, ergibt sich

auf Grundlage des Konzepts der sozialen und grünen Infrastruktur nur wenig Handlungsbedarf für die hiesigen Planungsziele. Die Versorgung für den geplanten Wohnungsneubau wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Biotopverbundplanung

Die Biotopverbundplanung hat das Ziel, naturnahe und halbnatürliche Lebensräume nachhaltig zu sichern und funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln. Die bezirkliche Biotopverbundplanung wurde am 16.07.2019 beschlossen.

In der Karte 4 „Biotopverbund der Still- und Fließgewässer“ der Biotopverbundplanung ist der Schmöckpühlgraben als Fließgewässer – regional dargestellt. In der Karte 5 „Biotopverbund der Trockenlebensräume“ der Biotopverbundplanung ist die ehemalige Industriebahntrasse als Gleisanlage dargestellt. In der Karte 6 „Biotopverbund der naturnahen Park- und Grünanlagen“ der Biotopverbundplanung ist der südliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-69 als Kleingärten mit Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Darüber hinaus trifft die Biotopverbundplanung keine weiteren Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69.

3.7 Sonstige Planungen (nicht beschlossen)

Rahmenplan Heinersdorf

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 9. Juni 2020 und Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung am 17. Juni 2020 (Drucksache VIII-1163) ist der Ergebnisbericht zum Rahmenplan Heinersdorf als bezirkliche Arbeitsgrundlage beschlossen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt im Bereich des Rahmenplans. Der Ortskern von Berlin Heinersdorf ist geprägt durch eine Vielzahl von Bauepochen, die ihre Spuren hinterlassen haben, deren bauliche Ergebnisse aber nie zu einem einheitlichen Ortsbild geführt haben. So sind um die mittelalterliche Kirche noch Reste der bäuerlichen Bebauung des 19. Jahrhunderts zu finden, direkt neben Gebäuden der Blockrandbebauung des beginnenden 20. Jahrhunderts. Ein Ausbau der Straßen angesichts des wachsenden Verkehrs hat nicht stattgefunden. Planungen der 1990er Jahre sind nicht fortgeführt worden, so dass der Ortskern stark durch Durchgangsverkehr geprägt ist.

Der Rahmenplan sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Auftrag des Bezirksamts Pankow durch verschiedene externe Büros erarbeitet bzw. durchgeführt. Im Rahmenplan ist die ehem. Industriebahntrasse ein wichtiges Element der Grün- und Freiraumversorgung. Insbesondere bei der Vernetzung hat die Inanspruchnahme der Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) parallel zum Bau des Netzelementes N2 über den Ortskern hinaus ein großes Potenzial, attraktive Wege für Fußgänger und Fahrradfahrer zu schaffen.

Vorbereitende Untersuchungen Blankenburger Pflasterweg/Heinersdorfer Straße („Blankenburger Süden“)

Der Senat hat in seiner Sitzung am 30.08.2016 beschlossen, dass für den Bereich Blankenburger Pflasterweg/ Heinersdorfer Straße im Bezirk Pankow vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §165 (4) BauGB („Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“) durchgeführt werden. Verantwortlich hierfür ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. In diesem Zusammenhang wurde am 09.01.2018 ebenfalls beschlossen, dass dieses Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 AGBauGB ist, so dass die Planungshoheit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 grenzt sowohl im Nordwesten, als auch im Südosten an das Gebiet außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 AGBauGB an.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Radschnellverbindung „Panke-Trail“

Die Senatsverwaltung für Verkehr, Umwelt und Klimaschutz verfolgt das Ziel, verschiedene Fahrradschnellwege herzustellen. Eine geplante Route ist der sogenannte „Panke-Trail“, der vom S-Bahnhof Karow (Bezirk Pankow) parallel zur S-Bahn in Richtung Zentrum verläuft und sich am S- und U-Bahnhof Pankow in zwei Strecken teilt. Eine davon verläuft über den Bahnhof Gesundbrunnen zum S-Bahnhof Nordbahnhof (Bezirk Mitte), die andere über Prenzlauer Berg zur Torstraße (Bezirk Mitte). Auf Höhe Midgardstraße ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-69 als Kategorie „Weitere bewertete Route“ gekennzeichnet.

Dazu wird derzeit im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der der konkrete Trassenverlauf herauskristallisiert werden soll.

Übergeordnetes Fahrradrouthenetz von Berlin

In der durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz konzipierten Karte „Übergeordnetes Fahrradrouthenetz von Berlin“ ist die ehemalige Industriebahntrasse als Ergänzungsnetz dargestellt.

Machbarkeitsstudie „Schaffung einer neuen grünen Infrastruktur im Bezirk Pankow“

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow hat die Machbarkeitsstudie „Schaffung einer neuen grünen Infrastruktur“ erstellen lassen. Diese untersucht verschiedene Trassenvarianten, um eine durchgehende Radwegeverbindung von Reinickendorf nach Lichtenberg herzustellen. Eine der Varianten führt über die ehemalige Industriebahntrasse und damit durch den Geltungsbereich.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Südlich des Geltungsbereichs grenzen mehrere sich in Aufstellung befindende Bebauungspläne an. Da diese alle im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 AGBauGB liegen, liegt die Planungshoheit bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Südöstlich grenzt an die Blankenburger Straße der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan XVIII-39a an, an welchen wiederum der Bebauungsplanentwurf XVIII-39b sowie der Bebauungsplanentwurf 3-48-VE angrenzen.

Der Bebauungsplan 3-71 grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des 3-69 an, jedoch an den XVIII-39b und erstreckt sich zwischen Malchower Str. und Romain-Rolland-Str. Er verläuft ebenfalls entlang der ehemaligen Industriebahntrasse in einem südlicher gelegenen Abschnitt. Dieser hat ebenso zum Ziel, eine überörtliche Rad- und Fußverkehrsverbindung zu schaffen sowie ggf. als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung Blankenburger Süden zu dienen. Zusätzlich werden Flächen für die ggf. erforderliche Querschnittserweiterung des geplanten Netzelements N2 der Verkehrslösung Heinersdorf sowie zur möglichen Durchführung der Trasse für die Straßenbahn gesichert.

3.9 Sonstiges

Baulasten

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Geltungsbereich Baulasten eingetragen sind.

Grunddienstbarkeiten

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Grundstücke im Plangebiet mit Grunddienstbarkeiten belastet sind.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht (Geoportal Berlin / Schutzgebiete nach Naturschutzrecht).

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Nutzung der Trasse zu Bahnzwecken wurde 2001 durch die NEB aufgegeben und die Strecke 2007 freigestellt. Seit dem wurden Abschnitte der Trasse im gesamten Streckenverlauf veräußert und teilweise überbaut.

Anschließend bestanden von Seiten der Bezirks- bzw. Senatsverwaltung aufgrund von Verkehrsuntersuchungen die Überlegungen, auf der Trasse der ehemaligen Industriebahn eine Straße zur Entlastung des historischen Kerns Heinersdorf zu errichten. Diese sollte das Netzelement N4 (insgesamt 4 Netzelemente) darstellen. Als im August bzw. September 2012 ein Bauantrag zum Grundstück Frithjofstr. 48 B einging, bestand dringender Handlungsbedarf um die Trasse zu sichern, da das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Da das Bezirksamt der Anweisung des Senats nicht folgte, einen Bebauungsplan aufzustellen, zog der Senat das Verfahren an sich und fasste am 08.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-55. Zuvor wurde die Zurückstellung des Baugesuchs, nach Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre (24.10.2013-22.11.2015) für das besagte Grundstück verhängen. Um die Trasse mittels eines Bebauungsplans zu sichern, musste parallel der FNP geändert werden. Der Beschluss erfolgte am 22.03.2013. Gegen den FNP-Änderungsbeschluss und auch den B-Plan gingen eine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (11.11.2013-13.12.2013) eine Vielzahl an Einwendungen von Bürgern ein, weshalb eine erneute Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde. Die erneute Verkehrsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, das Netzelement N4 auf einer anderen Trasse zu realisieren (über den Schmöckpfuhlgraben). Da das Erfordernis der Trassenfreihaltung der ehemaligen Industriebahntrasse durch die neue Routenplanung entfiel, hob der Senat den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 3-55 am 22.08.2016 wieder auf. Im Rahmen der Beteiligungen gab es Anregungen, die ehemalige Industriebahntrasse für eine Radwege- und Grünverbindung zu nutzen.

Seit dem liegt die Trasse nach wie vor brach bzw. wird durch Anrainer gärtnerisch genutzt. Da Investoren erneut planen, den Trassenabschnitt zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße zu bebauen, beabsichtigte die Bezirksverwaltung einen Bebauungsplan mit dem Ziel einer Flächensicherung für eine übergeordnete Radwegeverbindung und Biotopvernetzung aufzustellen. Da mit diesen Zielen keine Einigung zwischen Politik und Verwaltung hergestellt werden konnte, um den Aufstellungsbeschluss zu fassen, wurde sich darauf verständigt, im Abschnitt zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße auch eine Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 3-69 wurde folglich am 12.11.2019 gefasst.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz ist derzeit dabei, ein übergeordnetes Radwegenetz mit Tangentialverbindungen zu entwickeln, wobei die Flächen der ehemaligen Industriebahntrasse mitbetrachtet werden.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit der Durchführung dieses Verfahrensschritts ausdrücklich aufgefordert, Äußerungen zu dem aus ihrer fachbezogenen Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Der Umweltbericht wird entsprechend Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB erarbeitet.

1. Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung

Zur Erfassung und Bewertung des Biotopbestandes wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens eine Biotoptypenerhebung und die artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt werden. Hinweise über die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen können durch das Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben werden.

III. PLANINHALT, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Vordringliches Ziel des Bebauungsplans 3-69 ist die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen für die Herstellung einer übergeordneten Radwegeverbindung sowie eines Korridors zur Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen bzw. einer Biotopvernetzung. Weiteres Ziel der Planung ist es, eine kleinteilige Wohnnutzung zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße planungsrechtlich zu ermöglichen und somit das umgebende Bestandsquartier im Sinne der Innenentwicklung zu erweitern. Der Außenbereich soll hingehen zum Schutze der Natur vor Bebauung freigehalten werden.

Ziel der Berliner Landesplanung ist es, Berlin als Gesamtstadt entsprechend Berliner Mobilitätsgesetz „mobiler, sicherer und klimafreundlicher“ werden zu lassen. Um dieser Zielstellung Rechnung zu tragen, soll die Umweltverbindung und damit auch insbesondere der Fuß- und Radverkehr gestärkt und in Folge dessen der individuelle motorisierte Verkehr reduziert werden. Um den Fuß- und Radverkehr zu stärken, benötigt es attraktive und sichere Wegeverbindungen. Im Bebauungsplan sollen demnach neben Verkehrsflächen für den Slepnerplatz Frithjofstraße sowie für die Mimestraße entlang der ehemaligen Industriebahntrasse Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Des weiteren bietet die ehemalige Industriebahntrasse großes Potenzial mittels der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, Biotope sowie Flächen für den Ausgleich von Eingriffen planungsrechtlich zu sichern. Für die Grundstücke zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße sollen die bestehenden Strukturen durch Wohnnutzungen mittels Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets ergänzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Der Bebauungsplan soll insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sollen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der Weiterentwicklung des Ortsbildes, der Schutz zentraler Versorgungsbereiche, des Umweltschutzes, der Wirtschaft und des Verkehrs berücksichtigt werden.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Konfliktbewältigung sollen bei Erforderlichkeit immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Zur Wahrung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur und zur Konfliktbewältigung sollen bei Erforderlichkeit verkehrstechnische Maßnahmen ergriffen werden.

In Bezug auf die Umwelt wird geprüft, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bebauungsplan vorbereitet wird sowie ob und wie dieser vermieden und ausgeglichen werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB).

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. S. 147) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 dargestellt. Als Wohnbauflächen W4 werden ausgedehnte Einfamilienhausgebiete der städtischen Peripherie dargestellt. Diese Gebiete der offenen Bauweise können durch den Bau zusätzlicher Einzel- und Doppelhäuser auf bisher unbebauten Flächen oft noch verdichtet werden.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bei Realisierung der ergänzenden Bebauung kann sich die gegenwärtige Bebauungsdichte somit noch erhöhen. Lediglich die Geltungsbereichsgrenzen im Nordwesten und Südosten sind als Grün- bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP gibt dafür einen Rahmen vor, der Spielräume für eine örtliche und inhaltliche Konkretisierung der Planung lässt. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ist im Bebauungsplan 3-69 eine GFZ bis 0,6 sowie eine GRZ von 0,3 vorgesehen und erlaubt damit ein höheres Maß der Bebauung als der FNP vorgibt. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 des Flächennutzungsplans geben die Geschossflächen der Wohnbauflächen Obergrenzen an, deren Überschreitung bei Flächen bis 3 ha zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Da der FNP nur überörtlich bedeutsame Verkehrs- und Grünflächen darstellt, ist die Entwicklung von Verkehrs- und Grünflächen, die nur eine örtliche Bedeutung besitzen, grundsätzlich mit den Zielen der Flächennutzungsplanung vereinbar. Damit ist auch die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Somit sind aus den o.g. Gründen die geplanten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Zudem ist die Fläche des allgemeinen Wohngebietes mit ca. 5.510 m² deutlich kleiner als der Generalisierungsrahmen des FNP (3 ha).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll für die Grundstücke zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind u. a. Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Zielen des Landes Berlin zur Entwicklung attraktiver Wohngebiete in innenstadtnaher Lage und trägt zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation in Berlin bei. Die Wohnnutzung im geplanten Wohngebiet fügt sich nach der Art Nutzung in die umliegende Umgebung ein.

Die im vorliegenden Bebauungskonzept vorgesehenen Nutzungen sind mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar. Das Bebauungskonzept sieht für die Grundstücke zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße die Realisierung von mehreren Einfamilien-, Doppelhäusern sowie vereinzelt kleinen Mehrfamilienhäusern vor. Die besondere Eignung des Plangebiets zur Nutzung als Wohngebiet ergibt sich auch aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzung auf den umgebenen Grundstücken. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur in erster und zweiter Reihe entlang der Midgardstraße und der Sigurdstraße.

Einschränkung und Ausschluss von Nutzungen

Die Einschränkung und der Ausschluss von Nutzungen wird im weiteren Verfahren geprüft und ggf. ergänzt.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Festsetzungen zur Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF), Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Grund- und Geschossfläche

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden. Eine GRZ von 0,3 entspricht bei einer Flächengröße des WA von ca. 5.510 m² einer GR von ca. 1.655 m². Eine GFZ von 0,6 entspricht einer GF von 3.305 m².

Die geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß orientieren sich an der Umgebungsbebauung und wurden aus dem Bebauungskonzept abgeleitet. Mit dem geplanten Nutzungsmaß kann eine angemessene Einbindung des Neubauprojektes in die umliegende Siedlungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der dort vorzufindenden Dichtewerte erfolgen.

Orientierungswerte des § 17 Baunutzungsverordnung

Im allgemeinen Wohngebiet werden die festgelegten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten. Mit einer geplanten GRZ von 0,3 wird der in § 17 BauNVO empfohlene Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um 0,1 unterschritten. Die geplante GFZ von 0,6 unterschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO deutlich um einen Wert von 0,6. Gleichzeitig überschreitet die geplante GFZ von 0,6 die Vorgaben des Flächennutzungsplans von 0,4 um einen Wert von 0,2.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 des Flächennutzungsplans geben die Geschossflächen der Wohnbauflächen Obergrenzen an, deren Überschreitung bei Flächen bis 3 ha zulässig ist, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Überschreitung begründet sich aus dem Erfordernis der erhöhten Wohnungsbaunachfrage. In städtebaulicher Hinsicht ist das erhöhte Nutzungsmaß vertretbar, da dieses in Anbetracht des gesamten allgemeinen Wohngebietes lediglich eine geringfügige Überschreitung um 0,2 darstellt und sich weiterhin aus der umliegenden Bestandsbebauung mit historisch gewachsenen, vereinzelt dichteren Baukörperstrukturen ableiten lässt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Zahl der Vollgeschosse

Damit die geplanten Gebäude des Plangebiets in ihrer Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbildes und dessen Weiterentwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept geordnet und reguliert werden, wird im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die nähere Umgebung entlang entlang der Midgardstraße und der Sigurdstraße in der ersten und zweiten Reihe ist überwiegend von Bestandsbauten mit Gebäudehöhen von ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Um die städtebauliche Struktur aufzunehmen und fortzuführen, wird daher im allgemeinen Wohngebiet eine Geschossigkeit von maximal zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Firsthöhen gemäß § 18 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter festgesetzt und entsprechen den tatsächlichen Gebäudehöhen laut Baukonzept des Vorhabenträgers.

Festgesetzt wird eine Firsthöhe von 10,50 m (über Gehwegkante). Mit dieser Vorgabe lassen sich zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss, als nicht Nicht-Vollgeschoss umsetzen. Mit der geplanten Festsetzung einer Firsthöhe, die sich an den entsprechenden Höhen der umliegenden Bestandsbauten orientiert, soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung, den durch die östlich und westlich gelegene Bebauung an der Midgard- und der Sigurdstraße, den gesetzten Maßstab nicht überschreitet und an das Ortsbild angepasst ist.

Im weiteren Verfahren werden ggf. mittels textlicher Festsetzung weitere Bezugspunkte z.B. über NHN oder Gehweg in Abstimmung mit dem Vermessungsamt ergänzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Zur planungsrechtlichen Sicherung der im Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur soll für das allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt werden.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise entspricht der benachbarten städtebaulichen Umgebung. Die Festsetzung der offenen Bauweise dient zum einen der Einfügung des neu entstehenden Wohnquartiers in das Ortsbild der umliegenden Siedlungsgebiete, das überwiegend von einer Einfamilienhaus- bzw. Solitärstruktur in offener Bauweise geprägt ist. Zum anderen kann damit auch eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen erfolgen.

Im allgemeinen Wohngebiet erfolgt eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit den festgesetzten Baugrenzen soll eine möglichst hohe Flexibilität in der Stellung der künftigen Gebäude gewährleistet werden und zugleich die Struktur des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts gesichert werden. Die Baugrundstücke sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der festgesetzten GRZ zu bebauen.

Entlang der östlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, der Frithjofstraße sowie zu den angrenzenden Nachbargrundstücken werden nicht überbaubare Grundstücksflächen zum Erhalt der für das Siedlungsgebiet typischen von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert.

Die nördlichen und südlichen Abstände der Baugrenzen sind so gewählt, dass zum einen ein angemessener Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Zum anderen nimmt die Baugrenze im Norden entlang der Frithjofstraße die Flucht der östlichen und westlichen angrenzenden Bestandsgebäude auf. Im Süden orientiert sich die Baugrenze an der Gebäudeflucht des südlichsten Bestandsgebäudes (Ingeborgstraße 16) angrenzend an der Ingeborgstraße.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Verkehrsflächen

Die Frithjofstraße, Straße Sleipnerplatz und Mimestraße sind im Bestand bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und hergestellt und sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Straße Sleipnerplatz befindet sich mit Ihrem kompletten nordöstlichen und südöstlichen Straßenquerschnitt sowie im westlichen Teilbereich bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Des Weiteren befinden sich die Mimestraße mit Ihrem kompletten Straßenquerschnitt und einer Länge von ca. 103 m sowie die Frithjofstraße mit Ihrem kompletten Straßenquerschnitt und einer Länge von ca. 30 m im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Straße Sleipnerplatz, die Mimestraße und die Frithjofstraße als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien entsprechend ihrer Widmung festgesetzt. Ergänzend wird ein Teilstück westlich angrenzend an der Ingeborgstraße mit einem Straßenquerschnitt von 8 m und einer Länge von ca. 18 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch soll den verkehrlichen Belangen Rechnung getragen werden.

3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um dem Ziel der Planung des Bebauungsplans 3-69 Rechnung zu tragen, eine Fuß- und Radwegeverbindung zu sichern, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Diese verläuft durch den gesamten Geltungsbereich von Nordwest nach Südost in einer Breite von 6 m. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes zwischen der Frithjof- und Ingeborgstraße ist die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg auf 8 m erweitert, um auch die Erschließung der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet durch die Anlieger zu gewährleisten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Festsetzungs- bzw. Regelungserfordernisse erforderlich sind, um die Erschließungsrechte (Befahrbarkeit des Fuß- und Radwegs) der Benutzer und Besucher sowie der Versorgungsträger der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen.

3.4.3 Öffentliche Grünflächen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sollen die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-69 befindlichen Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, um somit die geplante Biotopvernetzung sicherzustellen. Da die Zweckbestimmung als „Öffentliche Grünfläche“ sehr restriktiv hinsichtlich der Zulässigkeit zur Errichtung baulicher Anlagen ist, wird im weiteren Verfahren die Zweckbestimmung geprüft und ggf. angepasst.

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dienen insbesondere der Erholung, der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds. Vorrangig bietet die ehemalige Industriebahntrasse großes Potenzial mittels der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, Biotop sowie Flächen für den Ausgleich von Eingriffen planungsrechtlich zu sichern. Die dauerhafte Sicherung der vorhandenen Grünflächen soll das übergeordnete Planungsziel zur Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen sowie der Biotopvernetzung Rechnung tragen und folgt damit auch Teilzielen des Landschaftsprogramms.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob ggf. Festsetzungsergänzungen getroffen werden, um in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu sichern sowie Querungen von der Fuß- und Radwegeverbindung zu den Kleingartenanlagen zu ermöglichen.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

3.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll im weiteren Verfahren die Erforderlichkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung geprüft werden, die die Auswirkungen der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ermittelt. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der möglichen Untersuchung sollen im weiteren Verfahren geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welche Festsetzungsergänzungen getroffen werden, um in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu sichern. Dazu werden die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hinsichtlich konkreter Maßnahmen abgefragt. Die Erforderlichkeit zur Erstellung eines der Maßnahmen zugrundeliegenden Grünordnungsplans oder Landschaftsplanerischen Begleitplans im Auftrag der Fachbehörden wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Zusätzlich zum geplanten Netz aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die Erschließungssituation welche derzeit die Bestandsgrundstücke Gemarkung Weißensee Flurstücke 365, 44, 390 und 45 der Flur 296 über das private Grundstück der ehemaligen NEB-Industriebahntrasse erfolgt, soll neu geregelt werden. Über den Knotenpunkt Krumme Straße – Ingeborgstraße - Ringstraße i. V. m. den Flurstücken 45 und 390 (Flur 296) werden derzeit die Bestandsgrundstücke Flurstück 365 und Flurstück 44 erschlossen. Um auch weiterhin eine Erschließung der zum Wohnen genutzten Bestandsgrundstücke gewährleisten zu können und zudem einen Anschluss an die Krumme Straße sicherzustellen, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht durch das allgemeine Wohngebiet zu Gunsten der Allgemeinheit ausgehend von der Ingeborgstraße gesichert. Der Querschnitt soll auf 3 m festgesetzt werden. Die konkrete Dimensionierung sowie ggf. die Einschränkung auf einen bestimmten Nutzerkreis des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt und ggf. die Ergänzung von Festsetzungen im weiteren Verfahren geprüft.

3.8 Städtebaulicher Vertrag

Da im Bebauungsplan tlw. neues Planungsrecht für Wohnungsnutzungen entstehen soll, wird im weiteren Verfahren die Erforderlichkeit zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow und dem Projektträger der Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 3-69 geprüft. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll die Beteiligung des Vorhabenträgers an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Bauvorhabens dienenden Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sowie deren Finanzierung geregelt werden. Die konkreten Inhalte des städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Fachämtern erarbeitet. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB müssen die zu vereinbarenden Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des zukünftigen Wohnquartiers für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Gas, Strom, Telekommunikation u. ä.

sollen von dem Vorhabenträger mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen vertraglich vereinbart und koordiniert werden.

3.9 Flächenbilanz

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich die folgenden Grundflächenwerte (überschlägig ermittelt und gerundet):

Bezeichnung	Fläche in m²	zulässige Grundfläche gemäß GRZ in m²	zulässige Geschossfläche gemäß GFZ in m²
Baugebiete	5.510 m²	1.655 m²	3.305 m²
davon:			
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.510 m ²	1.655 m ²	3.305 m ²
Grünflächen	23.100 m²		
Verkehrsflächen	9.200 m²		
davon:			
öffentliche Verkehrsfläche	2.840 m ²		
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestim- mung	6.360 m ²		
Geh-, Fahr-, und Lei- tungsrecht zuguns- ten der Allgemeinheit	65m ²		
Geltungsbereich	37.810 m²		

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren werden die berührten öffentlichen und privaten Belange im Sinne des Baugesetzbuchs ermittelt gegeneinander und untereinander abgewogen.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer übergeordneten Fuß- und Radwegverbindung, zur Schaffung öffentlicher Grünflächen i. V. m. einer übergeordneten Biotopverbindung sowie eines allgemeinen Wohngebietes im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB geschaffen werden. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden dargestellt und abgewogen. Durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit seinen zulässigen Nutzungen ermöglicht der Bebauungsplan stadtverträgliche Nutzungen im Siedlungsbereich von Heinersdorf. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets zwischen Frithjofstraße und Ingeborgstraße kann zudem die das Angebot an Wohnraum erweitert werden.

Die geplanten Festsetzungen als Grünflächen tragen für die bestehenden umliegenden Wohngebiete dazu bei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stärken. Zudem finden die Belange der Erholung durch die Sicherung und Schaffung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet besondere Berücksichtigung.

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet sollen gewährleisten, dass nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Berliner Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies soll ebenso wie die vorgesehenen Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke zur Schaffung eines durchgrüneten Wohn- und Arbeitsumfeldes beitragen.

Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Folge der Planung nicht zu erwarten.

2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind finanzielle Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Planverfahren einschließlich der notwendigen Gutachten sowie die Kosten für die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Folgemaßnahmen (Grünflächenerrichtung/pflege, Erschließung etc.) zu erwarten. Kostenbeteiligungen von den Projektträgern für die Einrichtung von Erschließungen des allgemeinen Wohngebietes werden im weiteren Verfahren geprüft und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB geregelt.

3. Auswirkungen auf private Eigentümer

Den Belangen der privaten Eigentümer der Grundstücke wird durch die geplante Festsetzung eines Baugebiets (allgemeines Wohngebiet) entsprochen. Dies bietet den Eigentümern die Möglichkeit neues Planungsrecht für Wohnungsnutzungen zu erhalten. Für das Grundstück zwischen der Frithjofstraße und der Ingeborgstraße werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (Beurteilung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB) erweitert. Dies entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans und stellt gleichzeitig eine Aufwertung für den/die privaten Grundstückseigentümer dar.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Grünflächen zur Gewährleistung der Biotopverbindung sowie der übergeordneten Fuß- und Radverbindung wird im weiteren Verfahren der Erwerb zusätzlicher privater Grundstücksflächen durch das Land

Berlin in den Teilbereichen im Süden Mimestraße / Ingeborgstraße und im Norden Frithjofstraße / Spechtfinkweg im Geltungsbereich geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die die privaten Interessen der Eigentümer einschränken (siehe dazu Kapitel A.1.2.2), dienen der Sicherung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird. Im Rahmen der Neuordnung der Grün- und Verkehrsflächen im Plangebiet sind bestehende Konflikte im Bebauungsplanverfahren zu lösen.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen auf die Verkehrsarten sind im weiteren Verfahren zu untersuchen. Im Verfahren soll das planbedingte Verkehrsaufkommen prognostiziert und die Anbindung des Plangebietes an die bestehende Straßeninfrastruktur und den ÖPNV untersucht sowie Lösungen für die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsarten erarbeitet werden. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen fließen in die weitere Planung ein.

5. Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden Baurechte und damit Bedarfe an soziale Infrastruktureinrichtungen erzeugt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan aufgrund der in den Geltungsbereich einbezogenen tlw. Zulässigkeit nach § 34 BauGB zwischen der Frithjofstraße und der Ingeborgstraße kein bis kaum weiterer Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur erzeugt wird.

Die geplanten Festsetzungen als Grünflächen tragen für die bestehenden umliegenden Wohngebiete dazu bei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stärken. Zudem finden die Belange der Erholung durch die Sicherung und Schaffung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet besondere Berücksichtigung.

6. Auswirkungen auf Umwelt

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren einfließen werden. Der Umweltbericht wird Teil der vorliegenden Begründung (Kap. II).

7. Ordnungsmaßnahmen

Bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans sind vsl. u. a durch die o.g. dargestellte Herstellung des Fuß- und Radwegs, der öffentlichen Grünflächen Grenzvermessungen und Grundbucheintragungen für die betroffenen Grundstücke vorzunehmen.

Bebauungsplan 3-69

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Absicht, einen Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Industriebahntrasse im Regelverfahren aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 02.08.2018 gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt. In diesem Schreiben wurde lediglich die Absicht der Radwegeverbindung sowie auch eine mögliche Tramverbindung sowie der Biotopvernetzung angezeigt, da zu dem Zeitpunkt noch kein allgemeines Wohngebiet vorgesehen war. Außerdem war der geplante Geltungsbereich des B-Plans 3-69 größer gefasst und reichte im Südosten bis zur Blankenburger Straße und folgte im Nordwesten weiterhin der ehemaligen Industriebahntrasse bis zur S-Bahntrasse und verlief darüber hinaus parallel zu der S-Bahntrasse zum S-Bahnhof Blankenburg. Damit lagen Flächen teilweise im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 AGBauGB und somit in der Planungshoheit der Senatsverwaltung.

Als Antwort auf die Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 03.09.2018 mit, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar sei und die Planung durch die Radwegeverbindung und die in Untersuchung befindliche Straßenbahnverbindung dringende Gesamtinteressen gem. § 7 AGBauGB berührt. Die Abteilung IV wies darauf hin, dass ein Großteil der Flächen im Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 AGBauGB und somit ihrer Planungshoheit liegt. Sie forderte den Bezirk auf, den Bebauungsplan nur für die Flächen aufzustellen, die in der Zuständigkeit des Bezirkes liegen.

Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte in der Antwort vom 03.09.2018 mit, dass keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sind und die beabsichtigten Festsetzungen im Siedlungsbereich nach Festlegungskarte 1 des LEP B-Bs grundsätzlich zulässig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-69 wurde daraufhin auf den Abschnitt zwischen dem Schmöckpfuhlgraben und Hödurstraße begrenzt. Dieses wurde den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg in einem erneuten Schreiben am 10.09.2018 mitgeteilt. Der Antwort vom 22.10.2018 ist zu entnehmen, dass der Aufstellung des Bebauungsplans nichts entgegensteht und die Ziele durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie auch der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgetragen und unterstützt werden.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 29. November 2019 auf Seite 7500 bekannt gemacht und die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mit dem Schreiben vom 26.11.2019 darüber unterrichtet.

Auf die Unterrichtung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 3-69, teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 28.11.2019 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte in der Antwort vom 10.12.2019 mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

2. Aufstellung

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. November 2019 beschlossen, für die Grundstücke südlich des Schmöckpfuhlgrabens auf der ehemaligen Industriebahntrasse bis zur Hödurstraße, den Slepnerplatz sowie Abschnitte der Wiesenstraße, Frithjofstraße und der Mimestraße im Bezirk Pankow, in den Ortsteilen Blankenburg und Heinersdorf, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-69 „Ehemalige Industriebahntrasse“ aufzustellen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 29. November 2019 auf Seite 7500 bekannt gemacht und die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mit dem Schreiben vom 26.11.2019 darüber unterrichtet.

Als Antwort auf die Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 28.11.2019 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, keine Bedenken bestehen. Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte in der Antwort vom 10.12.2019 mit, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

Aufgestellt:

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Berlin, den 10 .11.2021

Im Auftrag


Sabine Thierbach
Fachbereichsleiterin Stadtplanung