

BzStR Stadt Bü zur Veröffentlichung auf der Internetseite der BVV

Die Antworten spiegeln den derzeitigen Sachstand vom 21.03.2019 wider und sind als Arbeitsstand zu verstehen.

Die Aussagen unterliegen der Veränderung, da sich die Untersuchungen aktuell noch in der Bearbeitung finden. Das gilt auch für die Antworten bezüglich der einzelnen Fachplanungen.

Fragen zur Art der Bebauung:

1. Werden seniorengerechte Wohnungen geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Grundsätzlich können in allen geplanten allgemeinen Wohngebieten seniorengerechte Wohnungen errichtet werden. Da kein konkretes Regelungserfordernis besteht, soll jedoch keine gesonderte planungsrechtliche Sicherung von Seniorenwohnungen im B-Plan 3-59 erfolgen.

2. Darf überhaupt an der Panke gebaut werden? Vor 2-3 Jahren hieß es noch öffentlich nein.

Aus Gründen der Hochwasservorsorge und des Hochwasserschutzes ist die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ein wesentliches Instrument. Am 23. Oktober 2018 wurden durch Erlass von Verordnungen fünf Überschwemmungsgebiete in Berlin festgesetzt, u.a. für das Gebiet der Panke. Das Plangebiet des B-Plans 3-59 liegt ca. 120 m von der Panke entfernt, ist nicht als gefährdetes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet, sodass dahingehend keine besonderen Schutzvorschriften und Restriktionen zu berücksichtigen sind. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung gelten Anforderungen, die von der zuständigen Wasserbehörde im laufenden B-Planverfahren 3-59 mitgeteilt wurden und entsprechend Berücksichtigung finden.

Warum jetzt eine 4-geschossige geschlossene Bauweise, die einen ungehinderten Zugang zu dem Fließgewässer versperrt?

Es ist keine vollkommen geschlossene Bauweise entlang der Gräben geplant, die den Zugang zum Fließgewässer versperrt. In welchem Umfang ein Zugang zu den Gräben möglich ist - unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - wird das Ergebnis der geplanten Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, schwerpunktmäßig für die beiden Baufelder WA 2 und WA 3, zeigen.

3. Kann im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die Begrenzung auf vier Geschosse als Zwang aufgefasst werden?

Zur Klarstellung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein laufendes Bebauungsplanverfahren handelt. Der Bebauungsplanentwurf 3-59 mit Stand vom 18.10.2018, der auch im Rahmen der Veranstaltung am 07. Januar 2019 vorgestellt wurde, sieht maximal vier Vollgeschosse vor. Das Stadtentwicklungsamt plant mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstgrenze ein ortsverträgliches Maß für die zukünftige Wohnbebauung an der Ludwig-Quidde-Straße.

Ist diese Begrenzung auch für weitere Flächen (rund um die Ludwig-Quidde-Straße) festschreibbar? Oder geht das nur über den Flächennutzungsplan?

Die grundstücksscharfe Begrenzung der geplanten Bebauung auf vier Vollgeschosse erfolgt grundsätzlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan von Berlin ist hingegen der vorbereitende Bauleitplan. Dieser Plan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in generalisierter Form im Maßstab 1:25.000 dar. Darüber hinaus ist das Planwerk rein behördenverbindlich und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dichtestufen für die Wohnbauflächen mit Benennung von GFZ-Obergrenzen entsprechen einem Orientierungswert, der auf nachgeordneter Planungsebene - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens – grundstücksscharf räumlich differenziert wird und nicht notwendigerweise ausgeschöpft werden muss.

4. Warum umfasst die im Flächennutzungsplan auf Dichtestufe W2 zu ändernde Fläche (FNP-Änderungsverfahren 08/17) auch Bereiche, die bereits mit Einfamilienhäusern bebaut sind?

Wie bereits im Rahmen der Beantwortung von Frage Nr. 2 dargelegt, erfolgt die Darstellung im Flächennutzungsplan generalisierend und nicht grundstücksscharf. Augenscheinlich wurde die bisher bestehende Flächengeometrie für die zu ändernde Teilfläche aufgegriffen und bezüglich der Planungsabsicht des B-Plans 3-59 geringfügig angepasst.

5. In den auf der Einwohnerversammlung vorgestellten Projektplänen sind für die Wohngebäude am nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets Bauten in offener Bauweise (Stadt villen) ausgewiesen. Nach Aussage von Herrn Brenn (Mitglied Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV Pankow) wurde im Stadtentwicklungsausschuss Pankow beschlossen, dass auch diese (nördlichen und südlichen) Wohngebäude in geschlossener Bauweise als Riegelbebauung zu planen und auszuführen sind. Ist diese Aussage zutreffend?

Nein. Wie in der Einwohnerversammlung am 07. Januar 2019 vorgestellt wurde, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 Metern in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 und einer maximalen Gebäudelänge von 25 Metern im Allgemeinen Wohngebiet WA5 vorgesehen, um einen verträglichen Übergang zu schaffen.

Fragen zur Infrastruktur:

1. Wo sollen die Fahrzeuge der über 550 neuen Wohneinheiten abgestellt werden?

Für die zukünftigen Bewohner soll ein entsprechendes Stellplatzangebot hergestellt werden. Anzahl und Lage der Stellplätze werden im weiteren Verfahren festgelegt.

2. Wo werden die erforderlichen Parkflächen für die Pkw geplant oder werden Tiefgaragen vorgesehen?

siehe Antwort auf Frage 1.

3. Was ist mit der Parkplatzsituation rund um die Ludwig-Quidde-Straße?

Die hohe Stellplatznachfrage im südlichen Abschnitt der Ludwig-Quidde-Straße und der Ferdinand-Buisson-Straße resultiert im Wesentlichen aus dem Stellplatzbedarf der Beschäftigten im Gewerbepark sowie aus dem Stellplatzbedarf der auf diesen Gewerbepark bezogenen Besucher- und Wirtschaftsverkehre. Eine Lösung dieses Problems kann nur durch eine Vergrößerung des Stellplatzangebotes innerhalb des Gewerbeparks erreicht werden.

4. Wie sieht es mit der Infrastrukturentwicklung der angrenzenden Gebiete aus?

Hierzu wird derzeit im Auftrag des Stadtentwicklungsamts unter Mitwirkung des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirkes Pankow von Berlin ein Verkehrsgutachten erarbeitet.

5. Ist der vorherige Ausbau sozialer Infrastruktur geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Der Ausbau der sozialen Infrastruktur ist durch die Planung einer Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 3-59 beabsichtigt. Die Planung einer Kindertagesstätte mit 100 Plätzen soll den zusätzlichen Bedarf aus dem Wohnungsbauvorhaben und den prognostizierten Mehrbedarf an Plätzen in der Bezirksregion III decken. Ziel ist es, dass die Errichtung der Kita parallel zur Errichtung der geplanten Wohnungen stattfindet.

Die bezirkliche Schulplanung plant perspektivisch den Ausbau der Filiale an der Jeanne-Barez-Schule in der Berliner Straße 19 zu einer 3,5-zügigen Grundschule. Weiterhin ist der Ausbau des Hauptstandortes der Jeanne-Barez-Schule in der Hauptstraße 66 auf 4 Züge in der Realisierungsphase und soll voraussichtlich im Jahr 2021 abgeschlossen sein.

6. Wann werden die Hauptstraße und die Bahnhofstraße für Fußgänger ertüchtigt? An der Hauptstraße gibt es vor der Kirche bis zu Aldi keine befestigten Gehwege.

Die unbefestigten Gehwege in den benannten Straßen können leider nicht im Rahmen der sehr begrenzten Möglichkeiten der Straßenunterhaltung ertüchtigt werden. Stellenweise haben sich die Wurzeln der angrenzenden Bäume stark in den fußläufigen Bereich ausgeweitet, sodass das Einbauen einer Gehwegbefestigung ohne Schädigung der Baumwurzeln nicht möglich ist. Nur im Zuge eines grundhaften Ausbaus der Straßenzüge über die bezirkliche Investitionsplanung ist auch eine Gehwegbefestigung möglich und zu gegebener Zeit geplant.

Derzeit befindet sich nur die Bahnhofstraße in der bezirklichen Investitionsplanung. Mit den Planungen/Bauvorbereitungen wurde aber bisher nicht begonnen, da hier sowohl personelle Kapazitäten fehlen, als auch Planungsbefangenheit hinsichtlich einer ggf. geplanten Weiterführung einer Tram-Trasse bis zur Berliner Straße und erforderlicher Querschnittsverbreiterung mit Grunderwerb über ein erforderliches Planfeststellungsverfahren besteht.

7. Welche Rolle spielt die Dr.-Markus-Straße bei einer Anbindung an die Ludwig-Quidde-Straße?

Für die bauliche Entwicklung, die mit dem Bebauungsplan 3-59 ermöglicht werden soll, spielt die Dr.-Markus-Straße hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung im Kfz-Verkehr keine Rolle.

8. Wie wird die Busführung (Verlauf, Haltestellen) der vorgesehenen Stadtteilbuslinie geplant?

Derzeit wird die Machbarkeit einer Buslinienführung von der Hauptstraße im Norden über die Parkstraße, die Straße 72, die Ludwig-Quidde-Straße und die Ferdinand-Buisson-Straße bis zur Bahnhofstraße im Süden vertiefend geprüft.

9. Die Erneuerung der Ludwig-Quidde-Straße ist vorerst nur im Süden bis zum Baugebiet vorgesehen. Was ist mit dem nördlichen Bereich der Ludwig-Quidde-Straße und den weiterführenden Straßen 73 und 74 (ggf. einschließlich Gravensteinstraße)? Gibt es da auch schon Planungen? Wenn ja: Wie sehen diese Planungen aus?

Für die Ludwig-Quidde-Straße nördlich des B-Plan-Gebietes gibt es derzeit noch keine konkreten Planungen. Sie befinden sich auch nicht in der bezirklichen Investitionsplanung.

10. Warum wurden Nizza- und Lyonstraße nicht eingebunden, damit der neue Verkehr der Ludwig-Quidde-Straße abfließen kann? Warum baut man ein solch abgeschottetes Wohngebiet auf Kosten der anderen Anwohner?

Die Anbindung der Lyonstraße und Nizzastraße an die Erschließungsstraßen des Plangebietes hätte zur Folge, dass diese den Parkgraben und den geplanten Grünzug queren müssten, der als öffentliche Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten und entwickelt werden soll. Auch die Gewässer sind in ihrer Funktion zu erhalten und zu schützen. Eine Zerschneidung durch Straßen, die für den Kfz-Verkehr befahrbar wären, würde diesem Ziel widersprechen. Außerdem sollen Lyonstraße und Nizzastraße als attraktive Wegeverbindung aus dem Plangebiet vorrangig für den Fußgänger- und für den Radverkehr zur Straßenbahn-Haltestelle „Rosenthaler Straße“ dienen. Eine zusätzliche Belastung dieser Straßen durch Kfz-Verkehr würde dieser Absicht ebenfalls widersprechen. Ursprünglich war von Seiten des Straßen- und Grünflächenamts im Rahmen des B-Plans XIX-48b eine verkehrliche Verbindung für den motorisierten Individualverkehr über die Straße 160 beabsichtigt. Dagegen gab es von den Anwohnern erheblichen Widerstand. In der Abwägung wurde sich auf eine verkehrliche Verbindung nur für Radfahrer und Fußgänger geeinigt.

11. Ist die vorgesehene Straßenbreite der Ludwig-Quidde-Straße auf der ganzen Länge vorgesehen?

Der südliche Abschnitt der Ludwig-Quidde-Straße wurde im Rahmen der bisherigen Investitionsplanung in den bestehenden Grenzen mit einer Gesamtbreite von ca. 15 m betrachtet. Für die Führung einer Buslinie kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass eine Fahrbahnbreite von 6,50m erforderlich ist, um eine Begegnung zu ermöglichen. Die entsprechende Untersuchung befindet sich noch in Bearbeitung.

12. Am S-Bahnhof Blankenburg stehen schon jetzt nicht genügend Fahrradstellplätze zur Verfügung. Wie soll das Problem gelöst werden?

Seit Februar 2019 wird u.a. zur Fahrradabstellanlage am S-Bahnhof Blankenburg eine Standort- und Potentialanalyse durch die Infra-Velo GmbH durchgeführt. Nach Vorlage der Ergebnisse sollen Maßnahmen zur Lösung des Standortdefizits empfohlen werden.

13. Wie wird gewährleistet, dass der (neue) Wohngebietsverkehr nicht über die nördlichen Wohngebiete geführt wird?

In einem durchgängig für den Kfz-Verkehr befahrbaren Straßennetz kann eine Lenkung der Verkehrsströme nur bedingt beeinflusst werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes nach Süden soll für den Kfz-Verkehr durch den Ausbau der südlichen Ludwig-Quidde-Straße und der Ferdinand-Buisson-Straße zukünftig attraktiv gestaltet werden. Über die bestehenden Straßen nördlich des Plangebietes ist die Fahrstrecke zum übergeordneten Straßennetz wesentlich länger als nach Süden zur Bahnhofstraße und wegen der zahlreichen Knotenpunkte mit der Vorfahrtregelung „rechts vor links“ weniger attraktiv.

Die wesentlichen Ziele der zukünftigen Bewohner werden vor allem im Süden liegen. Aus den beschriebenen Gründen ist davon auszugehen, dass der zusätzlich entstehende Kfz-Verkehr überwiegend das Plangebiet aus Richtung Süden erreichen und in Richtung Süden verlassen wird.

14. Wie soll die geplante Erneuerung der Ludwig-Quidde-Straße aussehen? Die Straße verfügt über keine Regenentwässerung. Wenn eine Versiegelung der Randbereiche mittels Gehsteig erfolgen soll, wie wird das Problem der Straßenentwässerung gelöst? Wenn keine Anlage von Gehsteigen vorgesehen ist (aktueller Zustand), wie soll das schon jetzt bestehende Problem der akuten Fußgängergefährdung durch den Straßenverkehr gelöst werden?

Im Rahmen der laufenden Planungen zur Ferdinand-Buisson-Straße und Ludwig-Quidde-Straße (Investitionsplanung) sowie auch des Abschnittes der Ludwig-Quidde-Straße im Geltungsbereich des B-Plans 3-59 müssen alle diese Themen bearbeitet und gelöst werden, d. h. es müssen u. a. auch neue Gehwege sowie Regenentwässerungsanlagen geplant werden. Für die Regenentwässerung sind im Ergebnis erster Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben (BWB) im Querschnitt der Ludwig-Quidde-Straße und abschnittsweise der Ferdinand-Buisson-Straße straßenbegleitende Mulden je nach Flächenverfügbarkeit vorgesehen. Die weitere Objektplanung erfolgt durch die Berliner Wasserbetriebe. Die Vorplanung der bezirklichen Investitionsmaßnahme "Ausbau Ferdinand-Buisson-Straße/Ludwig-Quidde-Straße bis B-Plan 3-59/Straße 55" ist für eine Vorstellung im Ausschuss für Verkehr und öffentliche Ordnung am 28.03.2019 angemeldet.

15. Wo sollen die neu hinzugezogenen Kinder zur Schule gehen? Die Schulen vor Ort sind jetzt schon überfüllt.

Siehe Antwort auf Frage Nr. 5.

16. Wer pflegt die geplanten neuen Grünanlagen? Die bereits bestehenden Grünanlagen in ganz Pankow verkommen, weil es keine Arbeitskräfte dafür gibt.

Die geplanten Grünanlagen gehen in das Fachvermögen des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamtes über. Gegebenenfalls kann im Rahmen eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags geregelt werden, dass für einen befristeten Zeitraum die Anwuchs- und Entwicklungspflege von den Vertragspartnern erbracht wird, wenn es sich um Ausgleichsmaßnahmen handelt. Diese Fragen werden im weiteren Verfahren geklärt.

Fragen zum Lärmschutz:

1. Ist für die geplante Stadtteilbuslinie zur Lärminderung der Einsatz von E-Bussen vorgesehen?

Die Planung einer Buslinienführung durch das Gebiet befindet sich zzt. noch am Anfang in der konzeptionellen Phase. Daher kann zu diesem Zeitpunkt über den Betrieb und den zum Einsatz kommenden Linienfahrzeugen noch keine Aussage gemacht werden. Unabhängig davon beabsichtigt die BVG im Rahmen ihrer Flottenerneuerung den vollständigen Umstieg auf Elektromobilität. Ein Realisierungshorizont bis zum Jahr 2030 wird für möglich gehalten. Angesichts der geringeren Reichweite von Elektrofahrzeugen gegenüber dieselbetriebenen Fahrzeugen, sollen die elektrisch betriebenen Buslinienfahrzeuge zunächst vorrangig auf kürzeren Buslinien eingesetzt werden. In diesem Zusammenhang wäre der Linienbetrieb eines elektrisch betriebenen Linienbusfahrzeugs für diese Verbindung gut vorstellbar.

2. Wie soll der Lärmschutz für die Anwohner der Ferdinand-Buisson-Straße, der vorderen und hinteren Ludwig-Quidde-Straße und den zwischen den geplanten Riegeln und der Autobahn liegenden Kleingarten- und Erholungsanlagen (Pankepark, Pankewiesen) künftig gesichert werden?

Die Planung einer Buslinienführung durch das Gebiet befindet sich zzt. noch am Anfang in der konzeptionellen Phase. Die Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen und die Betrachtung der damit verbundenen Lärmauswirkungen erfolgt im weiteren Prozess. Zum Schutz vor Verkehrslärm für die neuen Bewohner des Gebietes sind umfangreiche Regelungen im Rahmen des B-Planverfahrens 3-59 vorgesehen. Darüber hinaus sieht der B-Plan Regelungen für schallabsorbierende Fassaden zum Schutz der Bewohner östlich des Plangebietes („KGA Pankepark“) vor.

3. Kann der Lärmschutz nicht auch mit einer Lärmschutzwand entlang der A114 realisiert werden, statt mit einer Riegelbebauung?

Die A114 grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet am Fließgewässer „Panke“, so dass dort keine Lärmschutzwand errichtet werden kann.

4. Wer soll durch die geplante Riegelbebauung vor dem Autobahnlärm geschützt werden? Die dahinter liegende (westlich gelegene) grüne Wiese?

Die geplante Riegelbebauung soll die zukünftigen Bewohner westlich dieser Bebauung, innerhalb des B-Plangebietes 3-59, vor Verkehrslärm der Autobahn A 114 und vor Schienenverkehrslärm schützen.

Sonstige Fragen:

1. Werden für die Erneuerung/den Ausbau der Ludwig-Quidde-Straße Anliegerbeiträge erhoben? Wenn ja, in welcher Höhe?

Für die Herstellung des Abschnitts der Ludwig-Quidde-Straße im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Pans 3-59 ist die Regelung der Herstellungsverpflichtung im Erschließungsvertrag vorgesehen.

Für den geplanten grundhaften Ausbau der Ludwig-Quidde-Straße wird im Zuge der bezirklichen Investitionsplanung geprüft, ob die Voraussetzungen für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vorliegen.

2. Werden zur Erschließung des Geländes ggf. Enteignungen durchgeführt?

Zur Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes vom B-Plan 3-59 ist der abschnittsweise Ausbau der Ludwig-Quidde-Straße vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich sechs Flurstücke, die im Zuge der bezirklichen Investitionsplanung auf dem Weg des freihändigen Erwerbs angekauft werden sollen, damit die Ludwig-Quidde-Straße in diesem Bereich vollständig ausgebaut werden kann. Sofern der freihändige Erwerb scheitert, kann als letztes Mittel eine Enteignung in Betracht gezogen werden, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

3. Welche Investoren kommen bei dem Bauvorhaben zum Zuge?

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat mit zwei Projektträgern im Jahr 2016 Kostenübernahmeverträge gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung geschlossen, die gleichzeitig Privateigentümer der Grundstücke sind.

4. Wie wird der Baustellenverkehr direkt auf die Berliner Straße geführt und nicht über die nördlichen Wohngebiete umgeleitet?

Die Führung des Baustellenverkehrs wird mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und erfolgt zum späteren Zeitpunkt im Zuge der konkreten Planung.



Klaus Risken