

# Bebauungsplanverfahren 3-59 Ludwig-Quidde-Straße

digitale Informationsveranstaltung | 23.11.2021 | 18.00 – 20:00 Uhr

## Ablauf

1. Begrüßung und Einführung
2. Aktueller Planungsstand des Bebauungsplanverfahrens 3-59, Vorstellung des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs
3. Fragen und Hinweise der Bürger\*innen
4. Ausblick und Verabschiedung

An der digitalen Veranstaltung nahmen 120 Personen teil.

Die Moderation erfolgte durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung „die raumplaner“.

Verantwortlich für das Protokoll: die raumplaner

## 1 BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG

Rona Tietje, Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Bürgerdienste, und Klaus Risken, Leiter des Stadtentwicklungsamts begrüßen die Teilnehmenden. Der Bereich um die Ludwig-Quidde-Straße war bereits in den 1990er Jahren ein Wohnungsbaupotenzialgebiet und ist heute Teil des Wohnungsbaubündnisses Wohnen zwischen Senat und Bezirk. Zur Schaffung von Planungsrecht wird seit mehreren Jahren das Bebauungsplanverfahren 3-59 für die Flächen an der Ludwig-Quidde-Straße durchgeführt. Geplant ist die städtebauliche Entwicklung der brachliegenden, ehemals als Ackerland genutzten Fläche zu einem neuen Wohnquartier mit rund 450 Wohnungen. Im Jahr 2019 fand bereits eine Informationsveranstaltung statt, in deren Rahmen Bürger\*innen verschiedene Hinweise eingebracht haben. Seitdem haben unterschiedliche Untersuchungen, u.a. zu den Themen Boden, Artenschutz, Schallschutz und Verkehr, stattgefunden. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs, welche auf der digitalen Informationsveranstaltung von Mitarbeiter\*innen des Bezirksamts Pankow erläutert wird.

## 2 AKTUELLER PLANUNGSSTAND DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS 3-59, VORSTELLUNG DES STÄDTEBAULICHEN IDEEN- UND REALISIERUNGSWETTBEWERBS

In einer Präsentation wurde der aktuelle Verfahrensstand zum Bebauungsplan vorgestellt. Die Präsentation zur Veranstaltung kann auf der Seite des Stadtentwicklungsamtes abgerufen werden.

(Link: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1143595.php>)

Seit der Einwohnerversammlung im Jahr 2019 wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen sind auf Seite 8 der Präsentation aufgelistet.

Aufgrund von Hinweisen zum Vorkommen besonders schützenswerter Böden durch verschiedene Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Gebiet um die Ludwig-Quidde-Straße ein bodenkundliches Gutachten erarbeitet. Das Ergebnis der bodenkundlichen Untersuchung wird auf *Seite 10* der Präsentation abgebildet. Je dunkler bzw. röter die Färbung der Flächen, desto schützenswerter sind die Flächen aus bodenkundlicher Sicht. Weniger schützenswert sind die gelb dargestellten Bereiche. Nicht überformt und von keiner hohen Schutzwürdigkeit sind die grau ausgewiesenen Flächen. Vor diesem Hintergrund wurde von einer Bebauung westlich der Ludwig-Quidde-Straße Abstand genommen, sodass sich die bauliche Entwicklung nunmehr auf die Flächen östlich der Ludwig-Quidde-Straße konzentriert.

Der Verfahrensfortschritt wird durch die Gegenüberstellung der Bebauungsplanentwürfe aus 2018 und 2021 auf *Seite 11* der Präsentation veranschaulicht.

Im "Entwurfsstand 2021" wird im Wesentlichen auf eine Bebauung westlich der Ludwig-Quidde-Straße verzichtet. In diesem Bereich wird stattdessen eine öffentliche naturnahe Grünfläche/ naturnahe öffentliche Parkanlage vorgesehen. Die lila eingefärbte Fläche stellt im Bebauungsplanentwurf eine Gemeinbedarfsfläche dar, womit der Standort für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Wohngebiete werden auf die Bereiche östlich der Ludwig-Quidde-Straße konzentriert. Ziel im Sinne des Bodenschutzes ist, die Wohngebiete möglichst wenig zu versiegeln. Vor diesem Hintergrund wird eine geringe bauliche Dichte mit einer Grundflächenzahl von 0,3<sup>1</sup> planungsrechtlich vorgehalten. Hiermit wird bestimmt, dass nur max. 30% der Gesamtfläche in den einzelnen Wohngebieten überbaut werden darf. Östlich des Plangebiets, entlang des Grabens wird planungsrechtlich eine Grünverbindung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt der Ludwig-Quidde-Straße wird im Bebauungsplanentwurf im Vergleich zum Bestand vergrößert, um die Voraussetzung für eine mögliche Nutzung der Straße durch eine „Kiezbuslinie“ zu schaffen.

Ebenfalls der Präsentation zu entnehmen sind die Festsetzungen zu den Themen Boden und Klima, städtebauliche Dichte und Bauweise. Auch für die Wohnbebauung werden klimaschutzrelevante Festsetzungen verankert, darunter die extensive Begrünung von Dachflächen.

Die Wohngebiete (WA 1-3) weisen eine Geschossflächenzahl<sup>2</sup> von 1,0 im nördlichen Bereich des Plangebiets und in den übrigen Bereichen eine 1,2 auf. Dies ist der gängige Nutzungswert gemäß Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (WA). Im Übergang zum Wohngebiet sollen Einzelbauten (Stadtviellen) mit einer Gebäudelänge von max. 20m zulässig sein. Im Süden ist im Übergang zur Bestandsbebauung ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Die geplante Bebauung lässt sich mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit mit dem überarbeiteten Bebauungsplan nicht mehr erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch ist im September dieses Jahres umgesetzt worden. Die eingegangenen Anmerkungen und

---

<sup>1</sup> Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Prozent des Grundstücks von Gebäuden bedeckt sein dürfen. Eine GRZ von 0,3 bedeutet, dass 30 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

<sup>2</sup> Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Stockwerksfläche je Quadratmeter des Grundstücks gebaut werden dürfen.

Stellungnahmen werden in der Folge unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Wettbewerbsverfahrens ausgewertet und abgewogen.

Vor der Festsetzung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Projektträgern abgeschlossen.<sup>3</sup> Der Anteil an belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum liegt nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei 30%. Nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb wird eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung („Offenlage“ nach § 3 (2) Baugesetzbuch) durchgeführt. Die Öffentlichkeit hat noch einmal die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.

Um die beste städtebauliche Idee für das neue Wohnquartier zu finden, haben die Projektträger Gewobag/ Interhomes gemeinsam mit dem Bezirksamt Pankow von Berlin im Juli 2021 einen städtebaulichen nicht-offenen und einphasigen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Wettbewerbsverfahren erfolgt auf Grundlage der „Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW vom 31. Januar 2013) und unterliegt strengen Regularien, deren Einhaltung durch die Architektenkammer mit einer Registrierung bestätigt wurde. Insgesamt haben sich 22 Büros aus Teams von Architekten/Stadtplanern/Landschaftsarchitekten für den Wettbewerb beworben, wovon 12 Teams für die Erarbeitung eines Wettbewerbsbeitrags ausgewählt wurden.

Interessierte haben am 1. und 2. Dezember 2021 die Möglichkeit, auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) die Wettbewerbsbeiträge zu kommentieren. Die Kommentare werden aufbereitet und der Wettbewerbsjury zur Berücksichtigung in ihre Entscheidung übergeben. Die Sitzung des Preisgerichts findet am Montag, den 6. Dezember 2021 statt. Nach der Sitzung werden die Wettbewerbsergebnisse ebenfalls auf [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) vorgestellt.

Mit den Ergebnissen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie aus dem städtebaulichen Wettbewerb findet eine Überarbeitung des Bebauungsplans statt. Anschließend wird die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 FRAGEN UND HINWEISE DER BÜRGER\*INNEN

Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit im Chat Fragen zu stellen und Hinweise zum Verfahren zu geben. Diese werden auf den folgenden Seiten thematisch gegliedert wiedergegeben.

Alle Planungen, die das Vorhaben betreffen – Wohnungen, (ruhender) Verkehr, soziale Infrastruktur, Freiraum, Schall-, Arten- und Bodenschutz – werden im Verfahren von den Fachverwaltungen parallel bearbeitet und fortwährend aufeinander abgestimmt, bevor die bauliche Umsetzung erfolgt.

---

<sup>3</sup> Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist eine einheitliche Verfahrensweise zum Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin. Inhalte sind die Kostenübernahme für soziale und technische Infrastruktur sowie die Umsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.

## 3.1 Wohnen

Frage/Hinweis	Antwort
3.1.1: Wie viele Wohneinheiten und Stockwerke sind geplant?	3.1.1: In dem geplanten Wohngebiet sollen ca. 450 Wohneinheiten realisiert werden. Im Bebauungsplanentwurf werden vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss planungsrechtlich vorgehalten.
3.1.2: Die umliegende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser mit 2-3 Stockwerken geprägt. Eine höhere Bebauung würde sich nicht gut in die Umgebung einfügen und Sichtachsen stören. Die geschätzte Anzahl von 1.200 neuen Einwohner*innen wirkt für das Gebiet um die LQS überdimensioniert.	3.1.2: Aufgrund des steigenden Wohnraumbedarfs in Berlin besteht eine erhöhte Dringlichkeit zur Schaffung neuer Wohnungen. Um eine behutsame und landschaftsbildverträgliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das Umfeld zu finden, wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Planungsrechtlich übertreffen die Abstandsflächen zur Bestandsbebauung sogar die Vorgaben aus der Baunutzungsverordnung.
3.1.3: Wann wäre der mögliche Baubeginn?	3.1.3: Vor einem möglichen Baubeginn muss zunächst das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. Losgelöst von der Finanzplanung der Projektträger ist ein Baubeginn nicht vor den Jahren 2023/2024 zu erwarten.
3.1.4: Werden Miet- oder Eigentumswohnungen realisiert?	3.1.4: Grundsätzlich ist das Land Berlin bestrebt, nach den umfangreichen Privatisierungen in den 1990er und 2000er Jahren den Anteil an kommunalen Wohnungen zu erhöhen. Im aktuellen Planungsstand ist eine Realisierung sowohl von Miet- als auch Eigentumswohnungen angedacht.
3.1.5: Wie viele mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen sind geplant?	3.1.5: Nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind mindestens 30% der Geschossfläche Wohnen für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vorzuhalten.

<p>3.1.6: Wie ist es zu erklären, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans über das geplante Wohngebiet hinaus geht?</p>	<p>3.1.6: Nach dem Baugesetzbuch muss bei einem Vorhaben die Erschließung gesichert sein. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich eines Bebauungsplans immer so gewählt, dass die Erschließung nachgewiesen bzw. wie im Fall der Ludwig-Quidde-Straße über Ertüchtigungsmaßnahmen sichergestellt werden kann.</p>
<p>3.1.7: Welche Quellen gibt es, dass andere Gebiete außerhalb Berlins schlechter zu bebauen sind?</p>	<p>3.1.7: Die Bewertung, ob Flächen für den Wohnungsbau in Frage kommen, erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan legt für die Flächen der Stadt auf Grundlage der beabsichtigten städtebauliche Entwicklung die Art der Bodennutzung fest (u.a. Freiflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen oder auch Wohnbauflächen). Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>

### 3.2 Infrastruktur und Einzelhandel

Frage/Hinweis	Antwort
<p>3.2.1: Wie steht es um die Planung von Grund- und Sekundarschulplätzen? Die Kitas und Grundschulen sind ausgelastet. Im Pankower Norden gibt es nur ein Gymnasium und eine Sekundarschule, die beide nicht in Französisch Buchholz sind und hohe Zulassungsbeschränkungen haben.</p>	<p>3.2.1: Für das Vorhaben findet das Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Damit wird sichergestellt, dass die aus dem Wohnungsneubauvorhaben resultierenden Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur gedeckt und über einen städtebaulichen Vertrag in Bezug auf ihre Finanzierung und Herstellung sichergestellt werden. Für die Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Kindertagesstättenplätze sieht der Bebauungsplan eine Kita mit ca. 100 Plätzen vor.</p> <p>Für den zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen muss im Rahmen des städtebaulichen Vertrags ein Ausgleich erfolgen. Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung wird dabei mit den Planverfahren neuer</p>

	<p>Wohnungsbauvorhaben kontinuierlich fortgeschrieben und angepasst. Grundlage sind die (prognostizierten) Schüler*innenzahlen.</p>
<p>3.2.2: Die Jeanne-Barez-Grundschule wurde 6-zügig ausgebaut. Das Grundstück lässt keinen modularen Ergänzungsbau zu. An welcher Schule ist somit für einen modularen Ergänzungsbau gedacht?</p>	<p>3.2.2: Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Jeanne-Barez-Schule. Die Schule wurde zum Schuljahr 2021/2022 bereits erweitert. Für den Filialstandort der Jeanne-Barez-Schule (Berliner Str.19) ist eine Erweiterung um einen Zug mittels Pankower Modulbauten angedacht.</p>
<p>3.2.3: Wird die geplante Sekundarschule an der Elisabeth-Aue vor dem Wohngebiet realisiert?</p>	<p>3.2.3: Am Rosenthaler Weg ist der Bau einer weiterführenden Schule geplant. Das Bebauungsplanverfahren dazu beginnt voraussichtlich im nächsten Jahr.</p>
<p>3.2.4: Werden die Anwohner*innen bei dem Bauvorhaben der Kita einbezogen?</p>	<p>3.2.4: Eine Beteiligung der Anwohner*innen in Bezug auf die Planungen zur Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>3.2.5: Sind bei dem Bauvorhaben Einzelhandel und Gastronomie in Planung? In Französisch Buchholz gibt es nur wenige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ebenso fehlt es an medizinischen Einrichtungen (Arztpraxen, Kinderarztpraxen, Physiotherapie).</p>	<p>3.2.5: Grundsätzliches Anliegen ist es, bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren eine Nutzungsmischung vorzusehen bspw. über Gastronomie und Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossbereichen.</p> <p>Für die Ansiedlung von Einzelhandel und medizinischen Einrichtungen braucht es Betreiber, die erfahrungsgemäß jedoch Standorte an Verkehrs- oder ÖPNV-Knotenpunkten wählen. Ob und in welchem Umfang eine Ansiedlung an diesem Standort umgesetzt werden kann, wird sich mit Konkretisierung der Planung zeigen.</p>
<p>3.2.6: Auch die Sicherheitsinfrastruktur und Polizei ist bei der Planung neuer Wohngebiete mitzudenken. Was ist hierzu geplant?</p>	<p>3.2.6: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Polizei als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten. Hinweise und</p>

	Anregungen der Polizei und zur Sicherheitsinfrastruktur können damit in das laufende Verfahren einfließen.
3.2.7: Die Sportstätten (Fußballplätze und Turnhallen) sind überlastet. Welche Planungen bestehen hierzu?	3.2.7: Die Neuplanung, Sanierung und Aufwertung von Sportstätten wird u.a. mit der bezirklichen Schulentwicklungsplanung kontinuierlich abgestimmt und fortgeschrieben. Im Bestand werden im Rahmen der Integrierten kommunalen Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Pankow von Berlin einzelne Standorte hinsichtlich ihrer Aufwertungspotentiale einer Analyse unterzogen, darunter u.a. auch die SpA Nordendarena, Dietzgenstraße 187/189, 13158 Berlin.
3.2.8: Was ist zum Ausbau der digitalen Infrastruktur geplant? Aktuell ist laut Telekom kein weiterer Ausbau geplant. Bereits jetzt sind Engpässe festzustellen, wenn viele Menschen von zu Hause arbeiten.	3.2.8: Die Entwicklung der digitalen Infrastruktur fällt in die Zuständigkeit der Senatsverwaltung. Weitere Informationen zur Entwicklung der digitalen Infrastruktur sind auf den Seiten der Senatsverwaltung Abteilung Wirtschaft unter <a href="https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/digitalisierung/digitale-infrastruktur/">https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/digitalisierung/digitale-infrastruktur/</a> abzurufen.

### 3.3 Verkehr und Mobilität

Frage/Hinweis	Antwort
3.3.1: Die Verkehrssituation in Französisch Buchholz bzw. in Pankow ist angespannt, die Situation wird sich durch die verschiedenen Wohnbauprojekte weiter verschärfen. Insbesondere die Berliner Straße ist viel befahren. Hier ist eine Umfahrungsmöglichkeit notwendig. Welche verkehrliche Infrastruktur wird (vorher) geschaffen?	3.3.1: Die Frage nach einer möglichst sinnvollen und effizienten Umfahrung kann nur bei einer Betrachtung auf makroskopischer Ebene substantiell beantwortet werden. In diesem Zusammenhang wird darüber informiert, dass aktuell die Erstellung eines gesamtbezirklichen Verkehrs- und Mobilitätskonzepts vorbereitet wird. Hierzu finden Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen statt. Das integrative Verkehrs- und Mobilitätskonzept soll unter Berücksichtigung der bezirklichen städtebaulichen Entwicklungen stabile Lösungen für alle Verkehrsträger

	<p>aufzeigen. Verkehrsrelevante Entwicklungen aus dem Umland und der benachbarten Bezirke werden mitberücksichtigt. Ein besonderer Fokus wird sich auf die verkehrliche Anbindung der neuen großen Wohngebiete richten. Neben der Erarbeitung integrativer Verkehrslösungen wird das Thema Mobilität und Verkehrsvermeidung einen weiteren Untersuchungsschwerpunkt bilden.</p>
<p>3.3.2: Aus welcher Richtung oder Straße soll die Kiezbuslinie einfahren? Eine Kiezbuslinie wäre bei der Anzahl an geplanten WE nicht ausreichend. Ein Linienbus würde nicht auf die Bahnhofstraße einbiegen können. Im nördlichen Bereich des Vorhabens ist die Ludwig-Quidde-Straße bereits ohne Gehwege sehr eng.</p>	<p>3.3.2: Ein Entwurf für das Plangebiet (Stand 2019) sieht vor, die Kiezbuslinie, vom S-Bahnhof Blankenburg kommend über die Bahnhofstraße, Ferdinand-Buisson-Straße und die Ludwig-Quidde-Straße bis zur Straße 74 und eventuell darüber hinaus zu führen. Im Rahmen der aktuellen Straßenanlagenentwurfsplanung für den südlichen Teilabschnitt (Ferdinand-Buisson-Straße, Ludwig-Quidde-Straße bis Höhe der nördlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereichs) wurde die erforderliche straßenseitige Ertüchtigung für die Aufnahme einer Buslinie überprüft und vorgesehen. Die Anbindung über eine Kiezbuslinie oder alternativer Mobilitätsangebote ist wünschenswert, um den Kfz-Anteil am Verkehr zu senken. Allerdings haben sich gegenüber der damaligen Planung die Anzahl der geplanten Wohneinheiten deutlich reduziert, so dass die Wirtschaftlichkeit und der erforderliche zeitliche und finanzielle Planungs- und Realisierungsaufwand zur Etablierung einer regulären Buslinie insgesamt neu zu bewerten ist. Ggf. sind andere Mobilitätsformen und flexiblere Angebote an dieser Stelle effizienter und schneller umsetzbar. In diesem Zusammenhang wird auch die Sinnhaftigkeit der bisher beabsichtigten Machbarkeitsstudie für die Einrichtung einer Kiezbuslinie neu bewertet.</p>



<p>3.3.3: Ist es geplant Grundstücksgrenzen einzurücken?</p>	<p>3.3.3: Für den geplanten Querschnitt ist es erforderlich, sowohl auf der westlichen Seite als auch auf der östlichen Seite der Ludwig-Quidde-Str. jeweils an einem Flurstück Grundstücksteileinziehungen vorzunehmen.</p>
<p>3.3.4: Es könnte ein S-Bahnhof an der Bucher Straße eingerichtet werden, da dort bereits ein Plateau an den Gleisen vorhanden ist, was als Bahnsteig genutzt werden könnte.</p>	<p>3.3.4: Die Herstellung des S-Bahnhofs Bucher Straße ist Bestandteil des S-Bahn-Maßnahmen-Pakets des i2030-Projekts. Seitens des Bezirks wird der Realisierung dieser S-Bahnstation ein hoher Stellenwert zugeschrieben, um die allgemeine defizitäre Erschließungssituation des öffentlichen Nahverkehrs im Berliner Norden zu verbessern.</p>
<p>3.3.5: Eine kurzfristige Maßnahme wäre die Takterhöhung der Tramlinie 50, insbesondere nach 20 Uhr und am Wochenende.</p>	<p>3.3.5: Der Vorschlag wird mit aufgenommen.</p>
<p>3.3.6: Welche Straßenbaumaßnahmen sind geplant?</p>	<p>3.3.6: Bisher ist es geplant, die Ferdinand-Buisson-Straße und den südlichen Teilabschnitt der Ludwig-Quidde-Straße bis zur nördlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereichs für die mögliche Aufnahme einer Buslinie zu ertüchtigen. Von der Bahnhofstraße bis zur Einmündung Ludwig-Quidde-Straße wird die derzeitige Fahrbreite auf sechs Meter reduziert. Ab der Ludwig-Quidde-Straße wird die Ferdinand-Buisson-Straße eine Breite von 5,50 m haben, da es sich um eine Anliegerstraße handelt. Da es noch Abstimmungsbedarf gibt, erfolgt die Planung zum Ausbau der Ludwig-Quidde-Straße und die Verbindung an bestehende Straßen zu einem späteren Zeitpunkt. Eine Ausführung von Umbaumaßnahmen ist haushalterisch 2025/2026 anberaunt.</p>
<p>3.3.7: Kann die Ludwig-Quidde-Straße dem Baustellenverkehr standhalten?</p>	<p>3.3.7: Vor dem Beginn der Baumaßnahme wird geprüft, inwiefern die Straßen, über die der Baustellenverkehr geleitet wird, standhält und welche Ertüchtigungsmaßnahmen notwendig sind.</p>

<p>3.3.8: Wird die Ludwig-Quidde-Straße vor dem Baugebiet ausgebaut, bis zur Straße 160/ 55?</p>	<p>3.3.8: Ja. Die Ausbaugrenze der Ludwig-Quidde-Straße befindet sich bei Haus-Nr. 31 bzw. 32.</p>
<p>3.3.9: Was passiert mit der Straße Anschluss Straße 73/ Gravensteinstraße?</p>	<p>3.3.9: Hierzu können aktuell keine Aussagen zu getroffen werden.</p>
<p>3.3.10: Wird die Ludwig-Quidde-Straße nach Westen an die Pasewalker oder Berliner Straße angeschlossen? Dr. Markus-Straße?</p>	<p>3.3.10: Hierzu können aktuell keine Aussagen zu getroffen werden.</p>
<p>3.3.11: An der Kreuzung Parkstraße/Hauptstraße (Einmündung mit abgesenktem Bordstein) besteht ein Konfliktpotential. Es ist eine von zwei möglichen Zu- und Abfahrten aus dem künftigen Wohngebiet.</p>	<p>3.3.11: Der Hinweis wird mit aufgenommen.</p>
<p>3.3.12: Welche Rad- und Fußverkehrsanlagen werden ausgebaut oder zur Anbindung des Wohnungsneubaus neu geschaffen?</p>	<p>3.3.12: Die Anlagen für den Fußverkehr werden im Rahmen der baulichen Ertüchtigung der Ferdinand-Buisson-Straße sowie des südlichen Teilabschnitts der Ludwig-Quidde-Straße regelkonform hergestellt. Straßenbegleitende Infrastrukturangebote für den fließenden Radverkehr innerhalb des Erschließungsstraßennetzes sind nicht vorgesehen. Bei Straßen im untergeordneten Straßennetz gilt i.d.R. eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Allgemein werden hier straßenbegleitende Radverkehrsanlagen angesichts der geringen Fahrtgeschwindigkeiten und des überschaubaren Verkehrsaufkommens als für nicht erforderlich erachtet. Die Anordnung benutzungspflichtiger Radwege gilt in Tempo-30-Zonen als unzulässig. Die Schaffung eigenständiger, attraktiver und möglichst umwegfreier Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr, insb. zwischen dem Plangebiet und wichtigen „Points of Interest“ (POI), wie z. B. die angrenzenden ÖV-Haltestellen, werden aus verkehrsplanerischer Sicht hingegen als sehr wichtig erachtet. Es haben bereits verkehrliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden, die nach der Erarbeitung bzw.</p>

	<p>Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs aktualisiert werden. Zur verkehrlichen und baulichen Planung und Umsetzung finden Abstimmungen in den Fachverwaltungen statt, sodass sie gut aufeinander abgestimmt sind.</p> <p>Vorhandene Fuß- und Radwegebeziehungen sollen erhalten bleiben und werden in die übergeordneten Wegenetze eingebunden.</p>
3.3.13: Bleibt der Panke-Radweg in dem Bereich erhalten?	3.3.13: Ja, dieser bleibt nach aktuellem Planungsstand erhalten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass nach der Realisierung der parallel verlaufenden Radschnellverbindung (RSV) Panketrail, Verkehrsverlagerungen im Radverkehr zu erwarten sind, welche die Verkehrsnachfrage des Panke-Radwegs reduzieren wird. Ob dies Auswirkung auf die Bewertung des Panke-Radwegs haben wird, ist nicht bekannt.
3.3.14: Wird es eine Anbindung zum Panketrail geben?	3.3.14: Eine Anbindung an den Panketrail ist beabsichtigt und wird geprüft.
3.3.15: Wird der Berliner Radverkehrsnetzplan mit beachtet? Der Radfernweg Berlin-Usedom führt ebenfalls über die Ludwig-Quidde-Straße. Der Panke Radweg gehört zum Europäischen Radweg bis nach Dänemark.	3.3.15: Bei dem Ende des letzten Jahres veröffentlichten Radverkehrsnetzplan handelt es sich um ein sehr neues Planwerk, welches daher in den bisherigen Planungen noch nicht berücksichtigt werden konnte. Der Netzplan ordnet die Ludwig-Quidde-Straße in das Ergänzungsnetz ein. Radverkehrsanlagen wird es aus den im Punkt 3.3.12 genannten Aspekten nicht geben, so dass ggf. über eine Fahrradstraße mit „Anlieger frei“ nachgedacht werden müsste. Dies wird geprüft.
3.3.16: Kann das Wohngebiet, über die Ferdinand-Buisson-Straße, mittels Rad- und Fußbrücke zur Str. 7, direkter an Blankenburg angebunden werden?	3.3.16: Dies wird geprüft.
3.3.17: Ein Fahrradweg zur S-Bahn sollte eingerichtet werden.	3.3.17: Diese Forderung wird unterstützt und geprüft.

<p>3.3.18: Wird mit ADFC, VCD, Fuss e.V. und anderen Organisationen oder Initiativen zusammengearbeitet und ihre Meinungen eingeholt?</p>	<p>3.3.18: Verbände und Vereine bringen sich in die Diskussion zum Vorhaben ein und sind an der Planung von Radwegen beteiligt. Im bezirklichen FahrRat werden diese Themen ebenfalls behandelt. Die genannten Akteure werden bei dem Vorhaben Ludwig-Quidde-Straße einbezogen.</p>
<p>3.3.19: Was ist hinsichtlich (gesicherten) Fahrradabstellmöglichkeiten geplant?</p>	<p>3.3.19: Im Zusammenhang mit den Planungen für den Blankenburger Süden wird das Umfeld des S-Bahnhofs Blankenburgs neu geplant. U. A. soll ein Fahrradparkhaus auf der Ostseite des Bahndamms, nördlich der Bahnhofstraße realisiert werden. Darüber hinaus soll auch an den relevanten Straßenbahnhaltestellen geprüft werden, ob sich hier Fahrradabstellmöglichkeiten realisieren lassen.</p> <p>Bei der Neuplanung von Mehrfamilienhäusern greift die Regelung der AV Stellplätze, wonach die Anzahl der Fahrradabstellanlagen definiert ist. Öffentliche Fahrradabstellanlagen könnten an den zukünftigen Bushaltestellen, sofern der Straßenquerschnitt es zulässt, vorgesehen werden.</p>
<p>3.3.20: Sind Tiefgaragen vorgesehen?</p>	<p>3.3.20: Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist der Bau einer Tiefgarage sehr kostenintensiv. Bestandteil des Ideen- und Realisierungswettbewerb ist es, Lösungen für den ruhenden Verkehr vorzuschlagen (bspw. in Form von Mobility Hubs, Hochgaragen etc.).</p>
<p>3.3.21: Der Grundwasserspiegel ist bereits sehr hoch (1-1,5 m). Auf eine Straßenentwässerung über die Kanalisation scheint verzichtet zu werden. Dies verstärkt das Problem weiter. Wird die Auswirkungen auf einen möglichen Anstieg des Schichtenwassers für die angrenzenden Einfamilienhäuser einkalkuliert?</p>	<p>3.3.21: Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dem auf Grundlage der Ausgangssituation Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung der Ludwig-Quidde-Straße nachgewiesen wurden. Nach den Ergebnissen des Gutachtens weist die Ludwig-Quidde-Straße einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser auf, sodass das von dort abfließende Niederschlagswasser in Mulden versickert</p>

	<p>werden kann, die in der Breite des geplanten Straßenlandes Berücksichtigung finden.</p>
<p>3.3.22: Welche anderen Parkmöglichkeiten sind vorgesehen? Gibt es Richtwerte, die zu erfüllen sind?</p>	<p>3.3.22: Bestandteil des Ideen- und Realisierungswettbewerb ist es, Lösungen für den ruhenden Verkehr zu konzipieren (bspw. in Form von Mobility Hubs, Hochgaragen etc.). Diese sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Das Land Berlin hat seine Stellplatzverordnung dahingehend geändert, dass eine allgemeine Stellplatzpflicht entfallen ist und nur Fahrrad- und Behindertenstellplätze nachzuweisen sind.</p>
<p>3.3.23: Die Ludwig-Quidde-Straße, Ferdinand-Buisson-Straße und Umgebung wird oft von Mitarbeitenden des Gewerbeparks Pankow (Pankstraße) zum Parken genutzt.</p> <p>3.3.24: Zu beachten ist, dass es Kleingewerbeeinheiten in der Ferdinand-Buisson-Straße gibt. Es sollte weiterhin Parkmöglichkeiten für Kund*innen geben.</p>	<p>3.3.23/3.3.24: Das vorliegende Verkehrsgutachten identifiziert den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenland aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten als einen wesentlichen Konfliktpunkt. Das Gutachten nennt die Neustrukturierung des ruhenden Verkehrs, insb. im Zuge der Ferdinand-Buisson-Straße als Voraussetzung für die Realisierung einer Buslinie in diesem Gebiet. Der Betreiber des Gewerbeparks Pankow (Pankstraße) plant den Bau eines Parkhauses, der bereits genehmigt ist. Es wird erwartet, dass sich die gegenwärtige Situation im ruhenden Verkehr dadurch in diesem Bereich entspannt. Im Fall einer Buslinienführung über die Ferdinand-Buisson-Straße soll ein Parken in dieser Straße dann nicht mehr erlaubt sein. Der Hinweis aus Frage 3.3.24 wird mit aufgenommen.</p>
<p>3.3.25: Um den Autoverkehr zu reduzieren, sollte es Car-Sharing Angebote geben. Französisch Buchholz befindet sich nicht im Geschäftsbereich vieler Carsharing-Unternehmen. Es können Gespräche mit Anbietern wie Miles Mobility geführt werden, um eine Zone einzurichten.</p>	<p>3.3.25: Der Bezirk befürwortet die Etablierung von Sharing-Angeboten und anderen Mobilitätsdienstleistern, insb. in Gebieten, die eine defizitäre ÖV-Erschließung aufweisen. Die Ausweitung der Geschäftsbereiche von Sharing-Unternehmen wird daher von bezirklicher Seite ebenfalls als sinnvoll erachtet. Erste Gespräche mit Anbietern von Sharing-Diensten fanden bereits statt.</p>

<p>3.3.26: E-Ladesäulen und entsprechende Stellplätze sind bereitzustellen.</p>	<p>3.3.26: Bestandteil des Ideen- und Realisierungswettbewerb ist es, Lösungen für den ruhenden Verkehr vorschlagen (bspw. in Form von Mobility Hubs, Hochgaragen etc.). Die konkrete Ausgestaltung der Stellplätze hinsichtlich E-Ladesäulen liegt in der Folge bei den Projektträgern.</p>
---	--

### 3.4 Umwelt und Klimaschutz

Frage/Hinweis	Antwort
<p>3.4.1: Was ist unter den Festsetzungen „naturnahe öffentliche Parkanlage“ und „naturnahe öffentliche Grünfläche“ zu verstehen? Was bleibt von der bestehenden Wiese erhalten?</p>	<p>3.4.1: Diese textliche Festsetzung dient der Sicherung der unversiegelten Grünfläche für die Naherholung sowie für die Erhaltung und Förderung von Lebensräumen von Flora und Fauna. Unter Berücksichtigung der schützenswerten Bodenverhältnisse soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Fläche für Erholungssuchende öffentlich zugänglich, durchwegbar und erlebbar ist. Der Zusatz „naturnahe“ hebt die Entwicklung ökologisch hochwertiger, also extensiv gepflegter, strukturreicher Bereiche, der geplanten öffentlichen Parkanlage hervor. Hierzu sind Maßnahmen wie die Anlage artenreicher Frischwiesen ebenso denkbar, wie die Qualifizierung der Vegetation z.B. durch Heckenpflanzungen und die Anlage von Streuobstwiesen. Eine intensiv genutzte Parkanlage wie im Mauerpark ist auf diesem bodenkundlich hochwertigen Standort nicht vorgesehen.</p>
<p>3.4.2: Welche Schallschutzmaßnahmen sind geplant? Hohe Wohngebäude könnten den Schall auf die umliegenden Grundstücke lenken.</p>	<p>3.4.2: Die angrenzende Autobahn A114 macht Schallschutzmaßnahmen erforderlich, insbesondere für die nach Osten ausgerichteten Fassaden. Eine bauliche Schallabsorption, die von entsprechenden Gutachten gestützt ist, wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.</p>

<p>3.4.3: Erfolgt die Kompensation für das Vorhaben über die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption? Wird es eine vorgezogene Ausgleich-Ersatzmaßnahmen über das Berliner Ökokonto<sup>4</sup> geben?</p>	<p>3.4.3: Die Kompensation erfolgt nicht über die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Der Eingriff im Plangebiet wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein absolut notwendiges Maß reduziert. Das verbleibende Defizit wird durch die ökologische Aufwertung von Flächen im direkten Umfeld des Bebauungsplans kompensiert. Das Umwelt- und Naturschutzamt und das Stadtentwicklungsamt sind in Abstimmung zu geeigneten Flächen, die durch Aufwertungsmaßnahmen qualifiziert werden können.</p>
<p>3.4.4: Was passiert mit den Kleingartenanlagen, wenn der S-Bahnhof Blankenburg ausgebaut wird?</p>	<p>3.4.4: Die Planungen zum Ausbau des S-Bahnhofs Blankenburg im Zusammenhang mit dem „Blankenburger Süden“ können auf der Internetseite der der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingesehen werden.<sup>5</sup> Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sind Eingriffe in die Erholungsanlagen vorgesehen, wie auf den Informationsveranstaltungen kommuniziert worden ist. Gewidmete Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz liegen im Umfeld des S-Bahnhofs nicht vor.</p>
<p>3.4.5: Bei der Planung der Wohnbauprojekte im Bezirk sind die Vernetzung grüner Infrastruktur und Biotopverbunde zu berücksichtigen.</p>	<p>3.4.5: Eine bauliche Entwicklung sollte stets mit einer Qualifizierung der belebten und unbelebten Umwelt einhergehen. Das Umwelt- und Naturschutzamt und das Stadtentwicklungsamt stimmen sich daher über eigene Fachplanungen regelmäßig ab. Darüber hinaus empfiehlt das Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Behördenbeteiligungen der Bebauungspläne Maßnahmen, die zu einer Sicherung und Qualifizierung grüner Infrastruktur und Biotopverbundräumen beitragen.</p>

<sup>4</sup>Mehr Informationen zur gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und zum Ökokonto unter: <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/biologische-vielfalt/berliner-beispiele/gesellschaft/oekokonto/>

<sup>5</sup> Reiter „S-Bahnhof Blankenburg“: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/blankenburger-sueden/index.shtml>

### 3.5 Bebauungsplan- und Wettbewerbsverfahren, Planungen in Pankow

Frage/Hinweis	Antwort
<p>3.5.1: Wer gehört zu der Jury des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs?</p>	<p>3.5.1: Die Jury besteht aus neun Fach- und Sachpreisrichter*innen. Fachpreisrichter*innen verfügen über fachliche Kenntnisse bezüglich der Wettbewerbsaufgabe. Sachpreisrichter*innen sind sowohl mit der Wettbewerbsaufgabe als auch mit den örtlichen Verhältnissen vertraut.</p>
<p>3.5.2: Die Zeit zwischen der Kommentierung der Wettbewerbsbeiträge auf mein.berlin.de und der Preisgerichtssitzung ist sehr kurz, um Vorschläge einarbeiten zu können.</p>	<p>3.5.2 Das Wettbewerbsverfahren erfolgt auf Grundlage der „Richtlinie für Planungswettbewerbe“ (RPW vom 31. Januar 2013) und unterliegt strengen Regularien, deren Einhaltung durch die Architektenkammer mit einer Registrierung bestätigt wurde. In enger Abstimmung mit der Architektenkammer wurde eine Beteiligung für die interessierte Öffentlichkeit vereinbart, die in derartigen Wettbewerbsverfahren kein fester Bestandteil und damit auch üblicherweise nicht vorgesehen ist.</p> <p>Der Bearbeitungszeitraum der Wettbewerbsteilnehmer endete am 24.11. Die abgegebenen Wettbewerbsbeiträge werden der interessierten Öffentlichkeit am 01. und 02.12 präsentiert. Die Kommentare der interessierten Öffentlichkeit werden der Wettbewerbsjury vor der abschließenden Preisgerichtssitzung am 06.12 als eine Grundlage für die Bewertung zur Verfügung gestellt. Das Preisgericht entscheidet über die vier besten Wettbewerbsentwürfe. Das Ergebnis des Wettbewerbs findet dann Eingang in das laufende Bebauungsplanverfahren. Aufgrund des Abstraktionsgrades eines Bebauungsplans können mitunter verschiedene Ausgestaltungsmöglichkeiten der Bebauung möglich bleiben.</p>



<p>3.5.3: Im Bezirk ist viel Wohnungsneubau geplant (Blankenburger Süden, Pankower Tor -Krieger Areal-, Karow, Buch, Michelangelostraße). Eine Gesamtschau der geplanten Vorhaben ist wünschenswert.</p>	<p>3.5.3: Die konzeptionelle Grundlage für den Wohnungsbau bildet das bezirkliche Wohnbaukonzept, in dem Potenzialstandorte umfangreich abgewogen worden sind. Weiterhin sind die Beschlüsse der Bezirksverordnetenversammlung zu den prioritären Wohnungsbaugebieten<sup>6</sup> relevant, darunter sind die Ludwig-Quidde-Straße und das Pankower Tor. Informationen zu den Projekten finden sich auf den Internetseiten des Bezirksamts und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.<sup>7</sup></p> <p>Für den nördlichen Bereich von Französisch Buchholz („Alte Schäferei“) wird derzeit ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Ziel ist es, alle Vorhaben im Bezirk übersichtlich auf einer Internetseite darzustellen.</p>
<p>3.5.4: Ist eine Zeit von 10 Jahren eine reguläre Dauer für ein Bebauungsplanverfahren dieser Größenordnung?</p>	<p>3.5.4 Die Dauer eines Bebauungsplanverfahrens lässt sich nur schwer mit anderen Bebauungsplanverfahren vergleichen, da sich die Projekte und Verfahren sehr oft hinsichtlich ihrer Komplexität voneinander unterscheiden. Je nach bestehender Ausgangslage und erforderlicher Problembewältigung im Verfahren kann sich die Bearbeitungsdauer verlängern.</p>

<sup>6</sup> Wohnbaukonzept Pankow: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.528193.php>  
 Prioritäre Wohnungsbaugebiete: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksamt/beschluesse-des-bezirksamts/2021/20-04-2021-prioritaeten-fuer-die-entwicklung-von-wohnungsbaustandorten-im-bezirk-pankow.pdf>

<sup>7</sup> Alte Schäferei: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1134934.php> und <https://mein.berlin.de/projekte/rahmenplanung-alte-schaferei/>

Blankenburger Süden: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/blankenburger-sueden/index.shtml>

Buch – Am Sandhaus: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/buch-am-sandhaus/index.shtml>

Buch Süd: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.1087175.php>

Michelangelostraße: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.458701.php>

Pankower Tor: <https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.487200.php>

## 4 AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind für dieses Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der nächste Verfahrensschritt ist die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage). Im Rahmen dessen können die Untersuchungen, Gutachten, die Begründung des Bebauungsplans sowie die Planzeichnung eingesehen werden und die Bürger\*innen können Stellungnahmen abgeben.

Ansprechpartner\*in für das Verfahren ist Frau Komischke: [bebauungsplan@ba-pankow.berlin.de](mailto:bebauungsplan@ba-pankow.berlin.de)