

BESCHLUSS

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Aufstellung des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ für die Grundstücke Kniprodestraße 60 und 62 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Beschluss-Nr.: VIII-2194/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 19.10.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiterin des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

- I. Für die Grundstücke Kniprodestraße 60 und 62 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ aufgestellt.
Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.
- II. Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG

Aufstellung des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ für die Grundstücke Kniprodestraße 60 und 62 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 19.10.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Für die Grundstücke Kniprodestraße 60 und 62 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ aufgestellt.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

Begründung

Das Areal an der Kniprodestraße 60 und 62 stellt im dynamisch wachsenden Bezirk Pankow mit steigenden Nutzungskonflikten um immer knapper werdende Flächen, einen wichtigen innerstädtischen gewerblichen Standort dar. Gegenwärtig durch das Straßen- und Grünflächenamt (SGA), den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) und Kleingewerbe genutzt, soll der Standort zur Daseinsvorsorge und als Gewerbestandort planungsrechtlich gesichert und teilweise neu geordnet werden.

Veranlassung und Erforderlichkeit

In einer Standortuntersuchung bestehender Revierstützpunkte des Straßen- und Grünflächenamts wurden Handlungs- und Entwicklungsperspektiven aufgezeigt, um eine eigene und leistungsfähige Infrastruktur für den wachsenden Bezirk Pankow zu erhalten und weiterzuentwickeln. Insbesondere der zentrale Werkhof auf dem Areal Kniprodestraße bietet hierfür ideale Voraussetzungen. Die BSR sieht sich in dem wachsenden Bezirk ebenfalls mit zunehmenden Aufgaben konfrontiert, die erhöhte Flächenbedarfe mit sich bringen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen am Standort stehen in Gefahr durch die Flächenbedarfe der BSR und des SGA verdrängt zu werden, so dass hier eine ganzheitliche städtebauliche Neuordnung des Standorts zur Sicherung aller drei Bedarfsträger erforderlich ist.

Anlass der Planung bildet damit die städtebauliche Neuordnung der Flächen auf Grundlage der im Juli 2020 fertiggestellten Machbarkeitsstudie.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Standortsicherung für das SGA, die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) und das innerstädtische kleinteilige Gewerbe durch planungsrechtliche Sicherung eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine phasenweise Umstrukturierung des Standortes vor. Neben der Integration einzelner Bestandsgebäude wurden Flächenpotentiale neuer Baufelder für die BSR und das SGA aufgezeigt und ein mehrgeschossiger Handwerker-/Gewerbehof konzeptioniert. Durch die Stapelung des Kleingewerbes in einem Gewerbehof werden, durch die damit verbundene Reduzierung der gewerblichen Grundstücksfläche, die räumlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung, Verlagerung und Erweiterung des SGA-Hofs und der Entwicklung des BSR-Hofs geschaffen.

Durch die Nutzungstapelung besteht am Standort die Möglichkeit die bestehenden kleingewerblichen Flächen entsprechend des Bedarfs von derzeit rund 7.600 m² Bruttogeschossfläche (BGF) auf rund 16.000 m² BGF mehr als zu verdoppeln. Für die Flächen des SGA liegt die Planung der BGF bei rd. 13.300 m² (Bestand: rd. 4.300 m²); für die BSR bei rund 24.000 m² (Bestand: rund 7.400 m²).

Beschreibung des Plangebietes

Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahnringes. Nördlich grenzt das Plangebiet an den 42 ha großen „Jüdischen Friedhof Weißensee“ an.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Kniprodestraße begrenzt, im Osten und Süden des Plangebiets befinden sich Kleingartenanlagen (KGA) mit Gemeinschaftsgärten („Neues Heim“, „Grönland“). Die gesamte Kleingartenanlage zwischen dem „Jüdischen Friedhof Weißensee“ und dem Volkspark Prenzlauer Berg ist das größte zusammenhängende Kleingartengelände des Verbands Prenzlauer Berg. Südwestlich begrenzt der Hauptweg der Kleingartenanlage „Neues Heim“ das Plangebiet. Die Gebäude am Hauptweg haben eine Bebauungshöhe von ein bis zwei Geschossen.

Hinsichtlich seiner Lage steht das Plangebiet in direktem räumlichen Zusammenhang zu weiteren Planungen:

- zum Projekt „Wohnen an der Michelangelostraße“,
- zum Bebauungsplan 3-86 „Schule Michelangelostraße“,
- der geplanten Weiterführung der Michelangelostraße bis zum Weißenseer Weg.

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kniprodestraße 60 und 62.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- den „Jüdischen Friedhof Weißensee“ nach Norden
- die Kleingartenanlage „Grönland“ nach Osten
- den Hauptweg der KGA „Neues Heim“ nach Südwesten
- die Kniprodestraße nach Westen.

Die an das Plangebiet angrenzende Kniprodestraße wird als Verkehrsfläche bis zur jeweiligen Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen orientieren sich an den jeweiligen Grundstücksgrenzen der Kniprodestraße 60 und 62.

Die Flächen im geplanten Geltungsbereich befinden sich im Eigentum verschiedener Eigentümer:

Das Grundstück Kniprodestraße 62 umfasst die Flurstücke 5007 (Flur 315) und 189 (Flur 215). Eigentümer dieses Grundstücks ist die BSR.

Zum Grundstück Kniprodestraße 60 zählen die Flurstücke 190 (Flur 215) und 2 (Flur 214). Das Grundstück gehört dem Land Berlin und wird von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) bewirtschaftet.

Bestandssituation

Das Grundstück der Kniprodestraße 62 wird gemeinsam durch die BSR und das bezirkliche SGA für die Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und als zentraler Werkhof genutzt.

Zwischen den BSR und dem SGA besteht eine Kooperationsvereinbarung bis 2022, welcher die gemeinsame Nutzung des Standortes beinhaltet. Eine Verlängerung der Vereinbarung wird angestrebt.

Das Grundstück Kniprodestraße 60 wird von ca. 40 Unternehmen aus dem kleinteiligen Gewerbe genutzt, vorrangig aus den Bereichen Handwerk, Bauwirtschaft und KFZ-Reparatur, Entsorgungs- und Recycling sowie als Materiallagerfläche. Auf dem Grundstück befinden sich 21 Gebäude, in unterschiedlicher Bauweise mit bis zu drei Geschossen.

Die Zu- und Abfahrten des Plangebiets befinden sich auf der Verlängerung der Kniprodestraße (Stichstraße). Ein Zugang befindet sich in der Mitte des Grundstücks Kniprodestraße 62. Ein zweiter Zugang führt über einen ca. 230 m langen Abzweig, der parallel zum Hauptweg und der Kleingartenanlage verläuft, zum derzeitigen Grundstück des Kleingewerbes.

Geltendes Planungsrecht

Bestehende Bebauungspläne

Für den im Geltungsbereich vorgesehenen Raum existieren keine festgesetzten oder sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich, planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB.

Planerische Ausgangssituation

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22.12.2020 (ABl. 2021 S. 147) klassifiziert das Plangebiet als „Fläche mit gewerblichem Charakter“ mit dem Symbol „Abfall/Abwasser“. Im südlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets ist die Trasse einer geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße (ÜHVST) als Verlängerung der Michelangelostraße Richtung Weißenseer Weg dargestellt. Diese ist zugleich regionalplanerische Festlegung. Südlich der übergeordneten Hauptverkehrsstraße ist die Grünfläche mit Symbol für Kleingärten dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren nach § 6 Abs. 2 i. V. m. §7 AGBauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen. Grundsätzlich kann das geplante Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung eingeordnet werden. Da die versiegelte Fläche für das Vorhaben jedoch nach aktuellem Konzeptstand voraussichtlich 20.000 m² überschreitet, wäre das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls ergäbe, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Diese können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Die Absicht, den Bebauungsplan 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ im regelmäßigen Verfahren mit Umweltprüfung aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 10.03.2021 gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt.

Im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 14.04.2021 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 3-91 aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB wie folgt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen Kniprodestraße und grenzt an die Michelangelostraße einschließlich der geplanten Fortführung zum Weißenseer Weg.

Hinsichtlich der Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)-Planung bestehen folgende konkrete Hinweise:

1. Erreichbarkeit der Haltestellen nach NVP-Standard:

Teile des Plangebiets sind derzeit nicht nach den im Nahverkehrsplan (NVP) definierten Standards mit dem ÖPNV erschlossen. Dieses Projekt erfolgt jedoch im Rahmen einer gesamthaften Entwicklung in der Michelangelostraße/Kniprodestraße.

In diesem Zusammenhang sollte daher auch die Haltestellenkonzeption in diesem Gebiet in Verantwortung durch das Stadtplanungsamt sowie in Abstimmung mit der BVG und dem ÖPNV-Aufgabenträger überprüft werden.

2. ÖPNV-Vorrangnetz:

Das Plangebiet grenzt an die Michelangelostraße. Diese gehört zum ÖPNV-Vorrangnetz. Das ÖPNV-Vorrangnetz dient der effektiven und wirtschaftlichen Sicherung der Qualität des ÖPNV im Oberflächenverkehr. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

3. Straßenbahn:

Unmittelbar neben dem Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan eine Freihaltung für den Bau einer Straßenbahnstrecke vor. Die geplante Straßenbahnstrecke (Prenzlauer Allee/Ostseestraße – Michelangelostraße – Weißenseer Weg/Hohenschönhauser Straße) ist im ÖPNV-Bedarfsplan (Anlage 3 zum Nahverkehrsplan Berlin 2019/2023) als weiterer Bedarf vorgesehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass die beabsichtigten Nutzungen aus der Darstellung des FNP entwickelbar sind. Mit dem Bebauungsplan dürfen keine Festsetzungen getroffen werden, die der späteren Realisierung der geplanten übergeordneten Hauptverkehrsstraße entgegenstehen. Da noch kein konkretes Bebauungskonzept vorliegt, ist die Entwickelbarkeit – insbesondere in Hinblick auf die Berücksichtigung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße – nicht abschließend prüfbar. Auch die Umsetzung der regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplanes ist nach Auffassung von SenS-WIB24/22 nicht abschließend prüfbar.

Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen (§1 Abs.6 Nr.11 BauGB) oder beschlossene Entwicklungsplanungen (§4 Abs.1 AGBauGB) werden nicht berührt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 10.03.21 mitgeteilt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. In diesem Gestaltungsraum sollen schwerpunktmäßig Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden. Die plangegenständliche Entwicklung und Sicherung von Gewerbe widerspricht dem LEP HR jedoch nicht.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen sind derzeit noch nicht konkret bestimmbar.

Aufgrund der Vielzahl von sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen können die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“ nicht ohne die Unterstützung externer Dritter erbracht werden. Aus Kapazitätsgründen sollen die weiteren Planungsleistungen vorbehaltlich der Verfügbarkeit finanzieller Haushaltsmittel – nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss an ein qualifiziertes Planungsbüro übergeben werden. Die vorliegende Planung erfolgt im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans. Eine Übertragung der Verfahrenskosten an Private ist daher nicht möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden darüber hinaus Kosten für verschiedene Gutachten (u. a. Bodengutachten, Immissionsgutachten, Regenentwässerungskonzept) anfallen. Diese sind ebenfalls aus Haushaltsansätzen zu finanzieren. Die hierfür erforderlichen Mittel sind –vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln- im Haushalt 2022-2023 im Kapitel 4200, Titel 5410 veranschlagt. Eine Kostenübernahme durch Dritte wird angestrebt.

Für die Umsetzung des erarbeiteten Entwicklungskonzeptes besteht die Intention, mit dem möglichen Einsatz von Fördermitteln für bezirkliche Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen für Gewerbetreibende seitens des Büros für Wirtschaftsförderung den Prozess durch eine externe Projektsteuerung führen zu lassen und damit den weiteren Standortentwicklungsprozess zu fördern und das B-Planverfahren durch weitere Untersuchungen zu unterstützen. Ein Projektantrag wurde durch das Büro für Wirtschaftsförderung mit den erarbeiteten Zielen aus dem Standortentwicklungskonzept für den Gesamtstandort im Mai 2020 gestellt und bewilligt.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

siehe Anlage 2

Kinder- und Familienverträglichkeit

keine

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“

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

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche - Versiegelungsgrad	x					
2. Wasser - Wasserverbrauch	x					
3. Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie	x					
4. Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen	x					

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
5. Verkehr - Verringerung des Individualverkehrs - Anteil verkehrsberuhigter Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege	x					
6. Immissionen - Schadstoffe - Lärm	x					
7. Einschränkung von Fauna und Flora	x					
8. Bildungsangebot	x					
9. Kulturangebot	x					
10. Freizeitangebot	x					

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-91 „Gewerbehof Kniprodestraße“

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

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.