

BESCHLUSS

Bezirksamt Pankow von Berlin

Beschlussgegenstand: Bebauungsplan 3-88 B für das Gelände zwischen der Straße Am Schlosspark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietzkystraße einschließlich der Kavallerstraße, der Eintrachtstraße und eines Abschnitts der Wolfshagener Straße sowie für einen Abschnitt der Straße Am Schlosspark

Beschluss-Nr.: VIII-1926/2021 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 27.04.2021 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiter des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

I. Das Bezirksamt beschließt:

Der Bebauungsplan 3-88 B für das Gelände zwischen der Straße Am Schlosspark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietzkystraße einschließlich der Kavallerstraße, der Eintrachtstraße und eines Abschnitts der Wolfshagener Straße sowie für einen Abschnitt der Straße Am Schlosspark im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

II. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt Pankow von Berlin beauftragt.

III. 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**

**Bebauungsplan 3-88 B für das Gelände zwischen der Straße Am Schloßpark, der Cruse-
markstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietzkystraße einschließlich
der Kavallerstraße, der Eintrachtstraße und eines Abschnitts der Wolfshagener Straße sowie
für einen Abschnitt der Straße Am Schloßpark im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow („Am
Schloßpark“)**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am folgende Beschlüsse gefasst:

- I. Der Bebauungsplan 3-88 B für das Gelände zwischen der Straße Am Schloßpark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietzkystraße einschließlich der Kavallerstraße, der Eintrachtstraße und eines Abschnitts der Wolfshagener Straße sowie für einen Abschnitt der Straße Am Schloßpark im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
- II. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) ohne Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

Begründung

Durch mehrere Ersuchen der BVV (Drucksache Nr. VIII-1272, Nr. VIII-1314 und Nr. VIII-1332) ist das Bezirksamt Pankow von Berlin aufgefordert, für die südlich des Schlossparks Schönhausen gelegenen Baublöcke einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine klimafreundliche Entwicklung für den gesamten Umgebungsbereich des Bebauungsplans 3-80 (Sommerbad Pankow) und die Erhaltung von Grün- und Spielflächen sowie Bäumen zum Ziel hat. Im Fokus steht insbesondere der klimafreundliche Erhalt der Baublöcke mit Wohnbebauung und eine ausreichende Bereitstellung grüner Infrastruktur unter Berücksichtigung bestehender Konzepte für die Entwicklung der sozialen Infrastruktur.

Durch die gemäß § 34 BauGB zulässige Nachverdichtung in den umliegenden Bestandsgebieten entsteht eine Vielzahl von neuen Wohnungen. Dies führt zu einem entsprechenden Bevölkerungszuwachs bei gleichzeitigem Anstieg der Bedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur. Eine vorhabenbezogene Bewertung, Anpassung und Mitfinanzierung der grünen und sozialen Infrastruktur erfolgt bei Genehmigungen nach § 34 BauGB nicht.

Die Nachverdichtung mit Wohnungsbau, die dazugehörigen Nebenanlagen sowie die aus dem Wohnungsneubau resultierenden sozialen Infrastrukturvorhaben (Neubau von Schulen und Kitas) tragen zu einer weiteren Versiegelung von Flächen im Wohngebiet und zum Verlust von Bäumen und naturhaushaltwirksamen Flächen bei. Insbesondere bei den nach § 34 BauGB genehmigten Vorhaben der Nachverdichtung im Wohnungsbau erfolgt dies ohne schutzgutbezogene Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.

Mit der Drucksache VIII-0916 hat die BVV am 14.08.2019 für den Bezirk Pankow den Klimanotstand erklärt. Darin enthalten ist die Aufforderung, Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima, Umwelt und Artenschutz auswirken.

Anlass und Erforderlichkeit für die Planung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 3-88 B sind mehrere Ersuchen der BVV, die den Erhalt der aufgelockerten und durchgrüneten Bebauungsstruktur zum Gegenstand haben und mit denen steuernd auf Nachverdichtungsprojekten in den Baublöcken südlich des Schlossparks Einfluss genommen werden soll.

Das Gebiet südlich des Schlossparks ist geprägt durch Wohnnutzung mit Wohngebäuden unterschiedlichen Baualters und -struktur, die von der Gründerzeit mit geschlossener Blockrandbebauung (vor allem in den Baublöcken südlich der Wolfshagener Straße und östlich der Kavalierrstraße), über blockartige Strukturen der 1920-30er Jahre auf Großparzellen in der Crusemarkstraße, bis hin zu aufgelockelter Zeilenbebauung der 1950er – 1960er Jahre in dem durch Ossietzkystraße, Am Schloßpark, Kavalierrstraße und Wolfshagener Straße begrenzten Baublock reichen.

Prägend für den unmittelbar an den Schlosspark Schönhausen angrenzenden, durch Ossietzkystraße, Am Schloßpark, Kavalierrstraße und Wolfshagener Straße begrenzten Baublock sind die zusammenhängenden nicht-überbauten und stark durchgrüneten Freiflächen. Diese wirken sich positiv auf das lokale Klima aus und stellen eine besondere städtebauliche Qualität dar.

Im Blockinnenbereich südlich der Kavalierrstraße befindet sich ein öffentlich genutzter Kinderspielplatz, der in den 1970er Jahren vom damaligen Gartenamt des Bezirks Pankow angelegt und seither öffentlich genutzt wird. Dieser Kinderspielplatz dient nicht nur der unmittelbaren Nachbarschaft, sondern auch fünf in unmittelbarer Nähe bestehende kleineren Kindertagesstätten in freier Trägerschaft.

Zur Sicherung ausreichender Grün- und Freiflächen für die wohnungsnaher Erholungsnutzung aller Anwohner, zum Erhalt der stadtklimatischen Funktion der durchgrünter Baublöcke im Übergang zum Schlosspark Schönhausen und zur planungsrechtlichen Sicherung einer behutsamen Nachverdichtung mit punktuellern Wohnungsneubau ist die Aufstellung des Bebauungsplans 3-88 B erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit Blick auf die in den BVV-Ersuchen formulierten Ziele und den von der BVV Pankow festgestellten Klimanotstand sowie die im Landschaftsprogramm (LaPro) und im StEP Klima verankerten Ziele und Maßnahmen für eine Anpassung der Stadt an den Klimawandel sollen grundstücksübergreifend größere, begrünte Flächen von Bebauung freigehalten werden. Bestehende mit Bäumen und Sträuchern stark begrünte Blockinnenbereiche sollen in größterem Umfang geschützt und insbesondere für die Anwohner in Hitzeperioden dauerhaft als wohnungsnaher Aufenthalts- und Erholungsflächen erhalten bleiben. Die Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern, an Flächen für Freizeit und Erholung in straßenlärmabgewandten Bereichen sollen Berücksichtigung finden.

Mit einer Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB soll sichergestellt werden, dass größere zusammenhängend begrünte Blockinnenbereiche erhalten bleiben. Behutsame Nachverdichtungen sollen möglich bleiben und verträglich gesteuert werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan im Wesentlichen nur die Art der Nutzung (Allgemeine Wohngebiete, an der Breiten Straße in kleinerem Umfang Mischgebiet sowie öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen) festsetzen. Dabei sollen die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen mit einer ihrem Bestand entsprechenden Straßenbegrenzungslinie als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Für die Straße Am Schloßpark soll eine Engstelle vor dem Grundstück Am Schloßpark 20 beseitigt und für den Abschnitt zwischen Ossietzkystraße und Crusemarkstraße eine am Bestand orientierte öffentliche Straßenverkehrsfläche in ausreichender Breite gesichert werden.

Um den sozialen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung zu entsprechen, soll in dem durch Ossietzkystraße, Am Schloßpark, Kavallerstraße und Wolfshagener Straße begrenzten Baublock eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Baublöcke zwischen der Straße Am Schloßpark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße, Ossietzkystraße. In den betreffenden Baublöcken ist ein grundstücksübergreifender Bestand an Bäumen und unbebauten Flächen vorhanden.

In den Geltungsbereich einbezogen sind die Kavallerstraße, Eintrachtstraße und ein Abschnitt der Wolfshagener Straße sowie jeweils bis zur Straßenmitte die den Geltungsbereich begrenzenden öffentlichen Straßen Breite Straße, Ossietzkystraße und Crusemarkstraße, als bestehende Erschließung der Baugrundstücke.

Gegenstand der Planung und in den Geltungsbereich einbezogen ist auch ein Abschnitt der Straße Am Schloßpark. Hier weicht die Bestandsstraße vom Straßengrundstück ab und ver-

läuft teilweise über Flächen des Schlosspark-Grundstücks. Mit der Einbeziehung der Straße in voller Breite soll eine, der tatsächlichen Situation im Einmündungsbereich der Ossietzkystraße und den verkehrlichen Erfordernissen entsprechende, Sicherung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Straße Am Schloßpark erfolgen.

Die begleitend zur Ossietzkystraße bestehenden öffentlichen Grünflächen (Flurstücke 90 und 419 der Flur 159 sowie das Flurstück 219 der Flur 154) sind ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Zudem soll hier eine Neuordnung zwischen Teilen des Flurstücks 155 der Flur 154, Gemarkung Pankow (Schlosspark) und des Flurstücks 212 (Straße Am Schloßpark) sowie eine Zuordnung zur straßenbegleitenden Grünfläche erfolgen.

Die westliche Grenze bildet die Straßenmitte der Ossietzkystraße.

Das Plangebiet ist ca. 12,3 ha groß.

Ausgangslage/Bestandssituation:

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut und wohngebietstypisch genutzt. An der Breiten Straße, die zum Hauptzentrum Pankow gehört, befinden sich Läden in den Erdgeschossen und darüber neben Wohnungen auch Praxen und Dienstleistungseinrichtungen. An der Ossietzkystraße, der Wolfshagener Straße und der Eintrachtstraße sind mehrere kleinere Einrichtungen der Kindertagesbetreuung in freier Trägerschaft in den Erdgeschossen vorhandener Wohngebäude integriert.

Am Schloßpark 20 befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude die Musikschule.

Auf dem Grundstück Breite Straße 3 A und 3 B ist die Bestandsbebauung durch Wohnungen für Senioren mit Betreuungsangeboten der Cajewitz-Stiftung erweitert worden.

Die Bauungsstrukturen reichen von geschlossener Blockrandbebauung zum Teil mit Seitenflügel oder Quergebäude aus der Gründerzeit über Wohnanlagen mit straßenbegleitend geschlossener Bebauung und freien Blockinnenbereichen aus der Zeit des neuen Bauens der 1920er – 1930er Jahre bis zu Zeilenbebauung aus der Nachkriegszeit (1950er/1960er Jahre).

Es handelt sich vorwiegend um eine vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung.

Gänzlich unbebaute Grundstücke gibt es nicht mehr.

Bis auf den Abschnitt zwischen Ossietzkystraße und Kavaliestraße, der Breite Straße und den südlichen Abschnitt der Ossietzkystraße prägen Vorgärten das Ortsbild. Im Abschnitt der Ossietzkystraße zwischen Wolfshagener Straße und Am Schloßpark übernimmt die straßenbegleitende Grünfläche die Funktion einer Vorgartenzone.

Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben ist § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Im vorgesehenen Geltungsbereich befinden sich einige Baudenkmale, Gesamtanlagen und Denkmalensembles. Im Einzelnen sind dies: Das Baudenkmal „Musikschule Pankow“ aus dem Jahr 1893 (Objektdokumentenummer (Obj-Dok-Nr.) 09085257), Gesamtanlage und Baudenkmal einer Villa aus dem Jahr 1889 (Obj-Dok-Nr. 09085359), das Baudenkmal Miets- haus Kavaliestraße 22 aus dem Jahr 1910 (Obj-Dok-Nr. 09085358), ein Ensemble von

Mietshäusern mit Vorgärten aus den Jahren 1909 – 1911 (Obj-Dok-Nr. 09085228), die Gesamtanlage „Wohnanlage Eintrachtstraße“ aus den Jahren 1904 – 1905 (Obj-Dok-Nr. 09085229) mit mehreren Baudenkmalen sowie die Gesamtanlage und das Baudenkmal eines Mietshauses Breite Straße 3 A und 3 B ca. aus dem Jahr 1880 (Obj-Dok-Nr. 09085262).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets liegen darüber hinaus nördlich das Gartendenkmal „Schloßpark Schönhausen“ (Obj-Dok-Nr. 09046059) mit dem Ensemble „Schloß und Schloßpark Schönhausen“ (Obj-Dok-Nr. 09085334) und der Gesamtanlage „Erweiterungsbauten zum Amtssitz des Präsidenten der DDR“ (Obj-Dok-Nr. 09085369,T) sowie mehreren Baudenkmalen, östlich die Gesamtanlage „Wohnanlage Amalienpark“ aus den Jahren 1896 – 1897 mit mehreren Baudenkmalen (Obj-Dok-Nr. 09085242) sowie dem Gartendenkmal „Grünanlage und Vorgärten Amalienpark 1 – 8“ (Obj-Dok-Nr. 09046060), südöstlich ein Ensemble südlich der Breiten Straße (Obj-Dok-Nr. 09085219) mit mehreren Baudenkmalen und im Südwesten das Baudenkmal „Evangelische Kirche ‚Zu den vier Evangelisten‘“ (Obj-Dok-Nr. 09085243).

Erschließung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Mit Ausnahme der Breiten Straße gehören sämtliche in den Geltungsbereich einbezogenen Straßen zum Nebennetz und sind reine Wohn- bzw. Anliegerstraßen.

Die Ossietzkystraße ist zudem Bestandteil des überörtlichen Radwegenetzes (Fernradweg Berlin-Usedom). Sie ist seit Mitte 2020 als Fahrradstraße klassifiziert.

Die Breite Straße und die Berliner Straße sind Hauptverkehrsstraßen mit einer Verbindungsfunktion der Stufe II. Die Breite Straße östlich der Berliner Straße ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes (Stufe III – örtliche Straßenverbindung) Der Straßenzug Breite Straße – Berliner Straße beinhaltet Gleisanlagen für die Straßenbahnlinien M1 (zwischen Rosenthal Nord und Am Kupfergraben in Mitte) mit den dem Plangebiet am nächsten gelegenen Haltestellen Pankow Kirche und der Tram-Linie M50 (zwischen Virchow-Klinikum im Wedding und Guyotstraße in Französisch Buchholz) mit den Haltestellen Eintrachtstraße und Pankow Kirche.

Zudem verkehren in der Breiten Straße die Buslinien 155, 250, 255 mit den Haltestellen Pankow Kirche. Die Entfernung von der Plangebietsmitte zu den Haltestellen Pankow Kirche beträgt jeweils ca. 350 m, zu der Haltestelle Eintrachtstraße der M50 ca. 250 m.

In einer Entfernung von 500 m befindet sich die Umsteigemöglichkeit am S+U-Bahnhof Pankow, bzw. in einer Entfernung von ca. 1.500 m zum S-Bahnhof Pankow Heinersdorf. Insgesamt ist das Plangebiet vergleichsweise gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen.

Grünanlagen

Bei der in den Geltungsbereich einbezogenen Grünfläche Ossietzkystraße 12 – 26 handelt es sich um eine 3.413 m² große öffentlich gewidmete Grünfläche (Objektnr. 00329). Sie trägt zur Versorgung mit wohnungsnahem öffentlichem Grün bei. Es handelt sich hierbei um eine mit einzelnen Bäumen bestandene Rasenfläche ohne weitere Ausstattung für die Erholungsnutzung. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich der Schlosspark Schönhausen, der

als siedlungsnaher Grünfläche mit einer Größe von über 15 ha überörtliche Versorgungsfunktion hat.

Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich im Berliner Ortsteil Pankow, in der Bezirksregion 7 (Pankow Zentrum), im neu gebildeten Planungsraum 24 (Wolfshagener Straße), unmittelbar südlich des Schlossparks Schönhausen, östlich des Hauptzentrums „Breite Straße“.

Im Planungsraum 24 lebten am 31.12.2020 nach den Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 7.633 Einwohner.

In der Umgebung sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Neben zwei Grundschulen (Schule an der Strauchwiese, Mendelstraße 54 und Mendel-Grundschule, Stiftsweg 3), zwei kommunalen Kindertagesstätten (Mendelstraße 49 und 51/Am Schloßpark) befindet sich ein großer öffentlicher Spielplatz auf dem Grundstück Wolfshagener Straße 105. Östlich der Crusemarkstraße befindet sich das Sommerbad Pankow mit Zugang von der Wolfshagener Straße. Für den Bereich östlich der Crusemarkstraße befindet sich der Bebauungsplan 3-80 (Sommerbad Pankow) in Aufstellung. Ziel ist die Ergänzung des Sommerbades durch ein Multifunktionsbad, die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für eine dreizügige Grundschule und die Sicherung einer größeren öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Planerische Ausgangslage:

Flächennutzungsplan Berlin/gesamtstädtische Planungen

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22.12.2020 (ABl. 2021 S. 174), stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Für einen kleinen Bereich (an der Breite Straße zwischen Ossietzkystraße und Eintrachtstraße) ist gemischte Baufläche M1 als Bestandteil des Hauptzentrums Breite Straße dargestellt.

Dieser Bereich befindet sich zugleich in einem Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

In der Ossietzkystraße ist die Verlängerung der U-Bahntrasse vorgesehen.

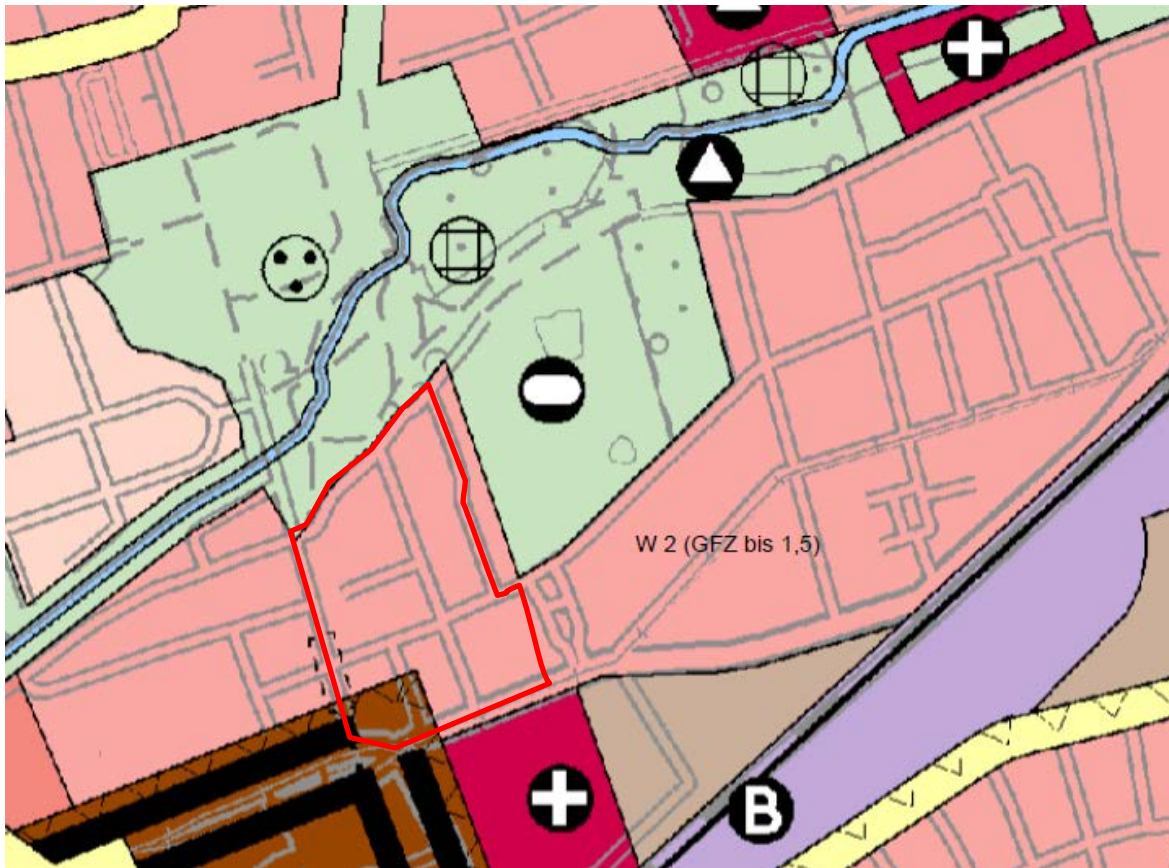


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

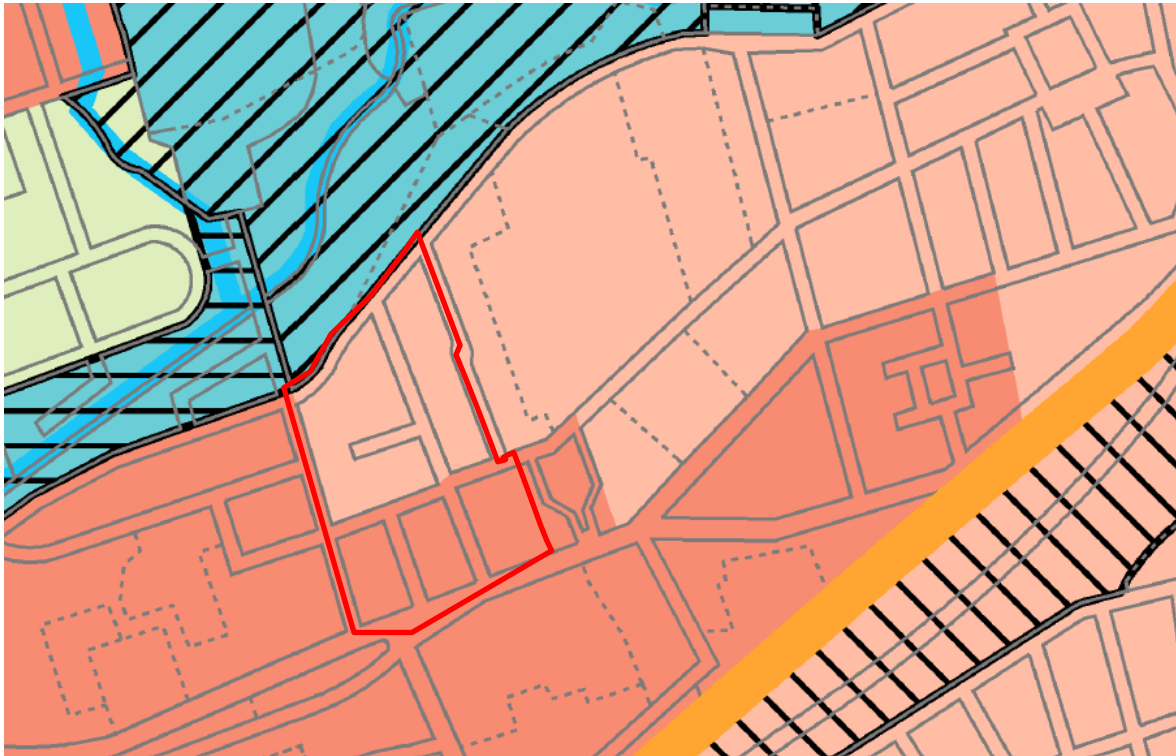
Landschaftsprogramm (LaPro):

Im **Programmplan Biotop- und Artenschutz** ist das Plangebiet südlich der Wolfshagener Straße als Innenstadtbereich, nördlich der Wolfshagener Straße als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich sind insbesondere:

- Erhalt von Freiflächen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- Kompensation von baulichen Verdichtungen

Als Entwicklungsziele für den Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen werden genannt:

- Erhalt der durch Strukturvielfalt geprägten hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtungen



LaPro Beschlussfassung: Biotop- und Artenschutz (Programmplan) Geoportal Berlin PDF erstellt 03.02.2021

Im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als bebauter Bereich dargestellt. Er ist als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe III (Versorgung mit öffentlichen Freiflächen nicht/unterversorgt, Anforderungen an den öffentlichen Freiraum durchschnittlich, privater/halböffentlicher Freiraum minimal-durchschnittlich) eingestuft. Als Entwicklungsziele zur Verbesserung der Freiraumversorgung und Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen werden genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- die Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Vernetzung von Grün und Freiflächen,
- Wiederherstellung von Vorgärten, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Freiflächen

Entlang der Ossietzkystraße ist das Symbol für Verbesserung und Neuanlage eines Grünzugs unter Einbeziehung von Parkanlagen dargestellt.



LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) Geoportal Berlin PDF erstellt 03.02.2021

Im **Programmplan Landschaftsbild** ist das Plangebiet südlich der Wolfshagener Straße als Innenstadtbereich, nördlich der Wolfshagener Straße als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Entwicklungsziele für den Innenstadtbereich sind insbesondere:

- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Für den städtischen Übergangsbereich nördlich der Wolfshagener Straße:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Landschafts- und Grünstrukturen,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraum-zusammenhänge (z. B. strukturierte Siedlungsbereiche der 1920er – 1930er Jahre),
- Erhalt des Volkspark- Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente Anlage ortsbildprägender Freiflächen



LaPro Beschlussfassung: Landschaftsbild (Programmplan) Geoportal Berlin PDF erstellt 03.02.2021

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u. a.:

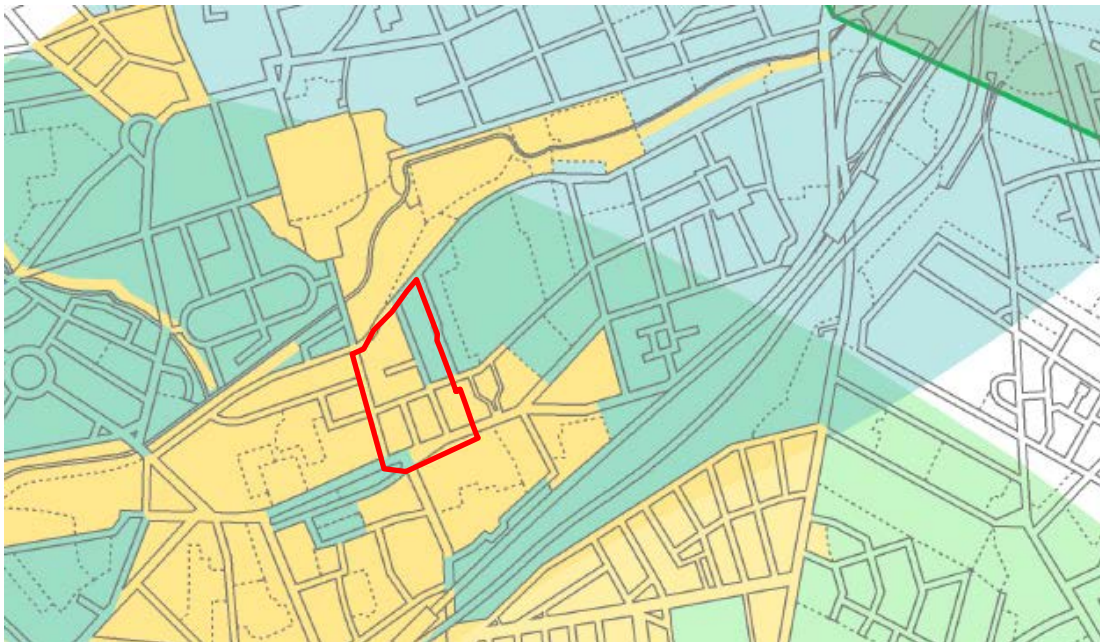
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen

Das Plangebiet ist in ein Vorsorgegebiet Klima einbezogen, in dem der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen, die Vermeidung von Austauschbarrieren und zu beachten sind.



LaPro Beschlussfassung: Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan) Geoportal Berlin PDF erstellt 03.02.2021

Im **Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** ist der westliche Teil des Plangebietes als Ausgleichspotenzial (prioritäre Fläche und Maßnahmen) dargestellt. Das Plangebiet insgesamt befindet sich im Überschneidungsbereich des inneren Parkrings und der Freiraumachse (Pankeniederung) des Berliner Freiraumsystems.



LaPro Beschlussfassung: Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption Geoportal Berlin PDF erstellt 03.02.2021

Stadtentwicklungsplanung

Im StEP Wohnen 2030 wurde der Bereich Kavallerstraße als räumlicher Schwerpunkt A „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“ unter 200 WE aufgeführt. Als Untersuchungsgebiet der Priorität 1 besteht Konsens über die Weiterentwicklung, jedoch weiterer Planungsbedarf für eine konkrete Umsetzung.

Im StEP Zentren 2030, der die Zentrenhierarchie aus gesamtstädtischer Sicht festlegt, ist der Bereich Breite Straße als Hauptzentrum für Pankow festgelegt und ein mittlerer Handlungs-

bedarf für den Städtebau und den Einzelhandel festgestellt worden. Mit den in die Wohnbebauung integrierten Einzelhandelseinrichtungen sind die Grundstücke an der Breite Straße/Ossietzkystraße Teil des Hauptzentrums, beinhalten aber keinen großflächigen Einzelhandel und bieten dafür auch keine weiteren baulichen Potentiale.

StEP Klima/Klimamodell

In der Karte 3 (Maßnahmenplan Bioklima) des StEP Klima sind die Wohngebiete des Plangebietes mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

In der Hauptkarte zu den Planungshinweisen wird die thermische Situation der Siedlungsräume und öffentlichen Straßen, Wege und Plätze als weniger günstig, im nördlichen Bereich der Ossietzkystraße und südlichen Bereich der Kavalierrstraße als ungünstig beurteilt.

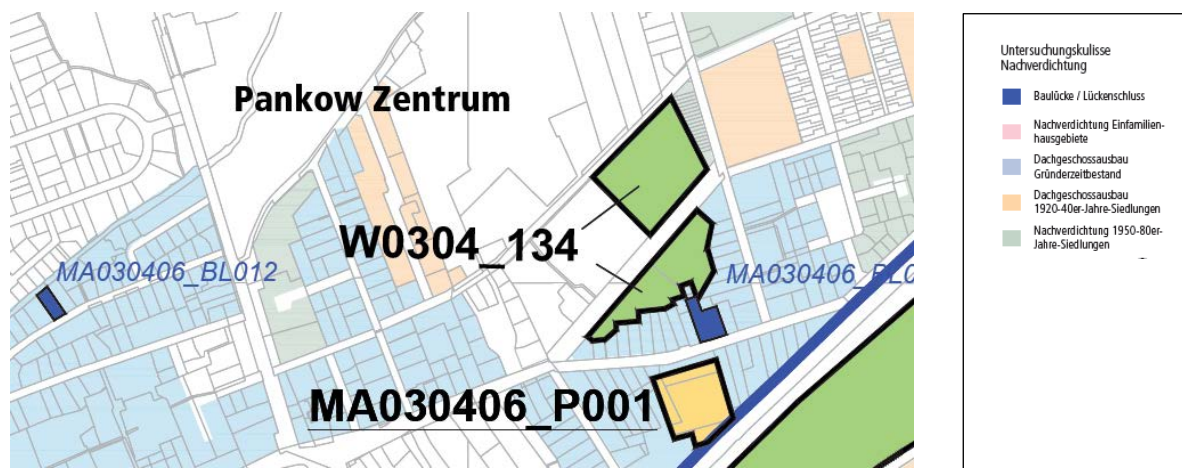
Der Schlosspark und die südlich angrenzenden Flächen des Freibades mit den angrenzenden Kleingärten sind mit der höchsten Schutzwürdigkeit eingestuft.

Als ergänzender Hinweis besteht eine hohe Anfälligkeit der Quartiere gegenüber stadtklimatischen Veränderungen.

Bezirkliche Planungen:

Bezirkliche Planungen, die der Planungsabsicht entgegenstehen gibt es nicht.

Im *bezirklichen Wohnbaukonzept* von 2016 ist keine Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnungsbaupotenzialfläche dargestellt. Allerdings ist in der Untersuchungskulisse Nachverdichtung die Fläche an der Ossietzkystraße für eine „Nachverdichtung 1950 – 80er-Jahre-Siedlungen“ dargestellt, der Bereich an der Crusemarkstraße für „Dachgeschossausbau 1920 – 40er-Jahre-Siedlungen“ und der übrige Bereich als Untersuchungskulisse für den „Dachgeschossausbau Gründerzeitbestand“.



Die Nachverdichtungspotentiale zwischen Ossietzkystraße und Kavalierrstraße sind im Wohnbauflächeninformationssystem der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (WoFIS) seit 2017 als Fläche mit einem Potential von 145 WE benannt.

Im Entwicklungskonzept für die soziale und grüne Infrastruktur des Bezirks Pankow 2016 wurde festgestellt, dass die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Planungsraum 14 (Pankow Zentrum) mit 46,3 % defizitär ist. Die im Bestand vorhandene

gewidmete Grünfläche an der Ossietzkystraße trägt als wohnungsnaher Grünfläche zur Versorgung des Gebietes bei.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet überwiegend W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Mit der im Gebiet vorhandenen IV-V geschossigen Bebauung und einem Überbauungsgrad der Grundstücke von ca. 25 – 30 %, der im Regelfall schon mit einer straßenbegleitenden Bebauung erreicht wird, entsprechen die bestehenden baulichen Dichten weitgehend den gesamtstädtischen Planungszielen bzw. sind diese durch nach geltendem Recht mögliche Nachverdichtungen erreichbar.

Die Planungsabsicht, größere Flächen in den Blockinnenbereichen durch Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zu sichern, schränkt zwar den Gestaltungsspielraum für Nachverdichtungen ein, ermöglicht diese aber auch eingeschränkt weiterhin.

Der Bebauungsplan 3-88 B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Mit Schreiben des Bezirksstadtrates für Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Herrn Vollrad Kuhn, vom 15.02.2021 erfolgte gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) die Mitteilung über die Absicht, den Bebauungsplan 3-88 B aufzustellen.

In der Antwort der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 16.02.2021 wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR liegt und dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Neben dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) wurden das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) und der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683) als weitere Grundlagen für die Beurteilung der Planungsabsicht genannt. Die darin enthaltenen Ziele sind angemessen zu berücksichtigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat in ihrer Antwort vom 15.03.2021 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 3-88 B für das Gelände zwischen der Straße Am Schloßpark, der Crusemarkstraße, der Wohnanlage Amalienpark, Breite Straße und Ossietzkystraße einschließlich der Kavallerstraße, der Eintrachtstraße und eines Abschnitts der Wolfshagener Straße sowie für einen Abschnitt der Straße Am Schloßpark im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, aufzustellen, Bedenken bestehen.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP sei nicht abschließend prüfbar. Dies betreffe insbesondere die Berücksichtigung des Hauptzentrums und die geplante U-Bahnerweiterung.

Durch Ausweisung eines Mischgebietes im Bereich der Breiten Straße zwischen Ossietzkystraße und Eintrachtstraße kann der Intention des FNP entsprochen werden. Für die Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Urbanen Gebietes für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe besteht keine Veranlassung, weil die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans 3-88 B von der Darstellung einer Einzelhandelskonzentration im FNP ausgenommen sind.

Ggf. aus der U-Bahn-Planung resultierende Festsetzungen für die Ossietzkystraße können im weiteren Verfahren mit den berührten Behörden abgestimmt werden.

Nach Auffassung der Senatsverwaltung sind durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 3-88 B dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2, Nr. 5 und Nr. 7 AGBauGB berührt, deren Beeinträchtigung zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden können. Dies sind:

- Dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanungen)
Diese sind durch die Lage des Plangebietes an der Breiten Straße (Teil des übergeordneten Straßennetzes Berlins) berührt. Verkehrliche Auswirkungen der Planung auf das übergeordnete Straßennetz sind im weiteren Verlauf mit SenUVK IV B abzustimmen. Grundsätzliche Bedenken wurden seitens Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) nicht erhoben. Die Hinweise aus der Stellungnahme SenUVK IV B vom 19.02.2021 zum Radroutennetz und zu den Zugangsstellen zum ÖPNV aus dem Gebiet wurden in die Beschlussvorlage aufgenommen und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB (Wohnungsbauvorhaben, die wegen ihrer Größe (ab 200 WE) oder wegen ihrer Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt sind)

Die Wohnungsbauleitstelle (Schreiben der WBL 5 vom 3. März 2021) wies darauf hin, dass in dem Geltungsbereich des zur Aufstellung beabsichtigten Bebauungsplans 3-88 B das Wohnungsbaupotential Kavallerstraße liegt, welches zum einen im Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) mit 145 WE und zum anderem im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 als räumlicher Schwerpunkt A „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“ unter 200 WE als Potentialfläche für den Wohnungsneubau benannt wird.

Bei der weiteren Planung sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt werden.

- Dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 7 AGBauGB (Vorhaben, die die Zentrenstruktur des FNP berühren), derartige Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umsetzbar, weil die betreffenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-88 B kein Potential dafür bieten. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes an der Breiten Straße können die Gesamtinteressen Berlins im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Verfahren:

Die in § 13 Abs. 1 genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

- Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans kommt daher ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB in Betracht.

Zur Verfahrensvereinfachung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB, von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB, abgesehen.

Von den Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung (§ 13 Abs. 2 BauGB) soll kein Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, um möglichst frühzeitig alle Belange angemessen für den ersten Entwurf des Bebauungsplans zu berücksichtigen und das relevante Material für die Abwägung zu erhalten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll ebenfalls durchgeführt werden, da der Bebauungsplan von einer breiten Öffentlichkeit gefordert wurde.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Auswirkungen auf den Haushalt sind derzeit noch nicht bezifferbar. Eine erste Schätzung der Kosten für die Planungsleistungen (Erarbeitung des Bebauungsplans und begleitende Fachuntersuchungen wie Klimagutachten Bewertung des Vegetationsbestandes) in Höhe von 35 T € wird voraussichtlich in diesem Haushaltsjahr noch nicht kassenwirksam, sondern muss bei der Budgetplanung im Bezirkshaushalt unter Kapitel 4200 Titel 54010 in den Folgejahren berücksichtigt werden.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Siehe Musterblatt in der Anlage

Kinder- und Familienverträglichkeit

Die Erhaltung größerer zusammenhängend begrünter Freiflächen in den Innenbereichen der Baublöcke wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld, die Freifächensituation und damit insbesondere positiv für Familien mit Kindern aus. Die positiven bioklimatischen Effekte größerer vegetationsbestandener Flächen gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse und kommt insbesondere Familien mit Kindern zugute.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und E
dienste

Anlage: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-88 B

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 zum B-Plan 3-88 B

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
Fläche Versiegelungsgrad	x					
Wasser Wasserverbrauch	x					
Energie Energieverbrauch Anteil erneuerbarer Energie	x					
Abfall Hausmüllaufkommen Gewerbeabfallaufkommen	x					
Verkehr Verringerung des Individualverkehrs Anteil verkehrsberuhigter Zonen Busspuren Straßenbahnvorrangschaltungen Radwege	x					
Immissionen Schadstoffe Lärm	x					
Einschränkung von Fauna und Flora			x			
Bildungsangebot	x					
Kulturangebot	x					
Freizeitangebot		x	x			
Partizipation in Entscheidungsprozessen		x				
Arbeitslosenquote	x					
Ausbildungsplätze	x					
Betriebsansiedlungen	x					
Wirtschaftliche Diversifizierung nach Branchen	x					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.