

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
III. Wahlperiode**

Vorlage zur Kenntnisnahme Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	Drucksachen-Nr: 1682/III Ursprungs-Datum: 11.05.2010 Aktuelles Datum:		
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 (Mauerpark) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch sowie die Einstellung der Bebauungspläne III-237a und III-239			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
20.05.2010	BVV Mitte	BVV-M/0036/III	

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

(Text siehe Rückseite)

Anlage liegt als Fraktionsexemplar vor

Ergebnis

- Kenntnisnahme
- Zwischenbericht
- zurückgezogen

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-64 (Mauerpark) im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen, die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch sowie die Einstellung der Bebauungspläne III-237a und III-239.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 04.05.2010 beschlossen:

- I. Der Bebauungsplan 1-64 für die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22/ Bernauer Straße 65, 65A und das Flurstück 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen (Geltungsbereich siehe Anlage 1) wird auf der Grundlage der Planungsvariante XVIc (Anlage 2) aufgestellt.
- II. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-64 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB entsprechend der sich hieraus ergebenden Vorgaben durchgeführt.
- III. Die der Durchführung der Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.
- IV. Die Bebauungsplanverfahren III-237a für die Grundstücke Bernauer Straße 63,64 (teilweise) sowie Bernauer Straße 65,65A und Wolliner Straße 22 (Aufstellungsbeschluss Nr.1339 v. 22.8.1995/Änderungsbeschluss Nr. 6 v. 11.12.2001) und III-239 für das Grundstück Bernauer Straße 63,64 (teilweise) (Aufstellungsbeschluss Nr. 137 v. 7.5.1996) werden eingestellt.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist sowohl zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch zur Vollendung des Mauerparks dringend erforderlich.

In jahrelangen Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer des Areals zwischen Bernauer Straße und dem Bahndamm der Fernbahntrasse „Nordkreuz“ unter kontinuierlicher Einbindung der zuständigen Senatsverwaltung konnte nun über ein städtebauliches Grundkonzept weitestgehendes Einvernehmen erzielt werden. Dieses Konzept spiegelt sich in der Planungsvariante XVIc wider, welches die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1-64 bietet und eine Einhaltung des Beschlusses der BVV-Mitte „Mauerpark – mit Grün verbinden – statt durch Bebauung trennen“ (Drs.-Nr. 1360/ III) ermöglicht. Damit kann das Land Berlin auch seiner Verpflichtung gegenüber der Allianzstiftung, bis 2010 einen Stadtpark von mindestens 10ha zu realisieren, nachkommen; andernfalls wären der Allianzstiftung 2,5 Mio € Förderbetrag zurückzuerstatten. Die bisher fertig gestellten, im Bezirk Pankow liegenden Parkflächen umfassen eine Größe von ca. 7,5ha. Die nunmehr in der Planungsvariante XVIc enthaltene Parkerweiterungsfläche umfasst ca. 5,8ha.

Dieses Konzept beinhaltet zum einen Baufelder an der Bernauer Straße unter Einbeziehung des landeseigenen Grundstückes Wolliner Straße 22/ Bernauer Straße 65, 65A, vorrangig für Mischgebietstypische Nutzungen ohne Wohnen und zum anderen ein großes Baufeld zwischen dem Bahndamm und dem Gleimtunnel, vorrangig für Wohnen.

Baugebietsausweisung nördlicher Bereich: WA (Wohngebiet).

Baugebietsausweisung südlicher Bereich: SO (Sondergebiet) zur Sicherung der Ziele einer parkverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung, bei der alle zulässigen Nutzungen definiert werden.

Eine Mischgebietsausweisung für den südlichen Bereich kann nicht in Betracht kommen, da hier eine Ansiedlung von Wohnen als zu konfliktträchtig angesehen wird und nicht ermöglicht werden soll.

Über die zulässigen Dichten kann gegenwärtig keine abschließende Aussage getroffen werden. Mit dem Grundstückseigentümer besteht grundsätzliches Einvernehmen darüber, dass eine Klärung über die städtebauliche Lösung auf den z. Zt. skizzierten Baufeldern und den daraus möglichen bzw. resultierenden Geschossflächen nur über ein konkurrierendes Verfahren erfolgen kann. Im südlichen Baugebiet ist darüber hinaus ein Verfahren erforderlich, welches im Vorfeld eines städtebaulichen Verfahrens parkverträgliche Nutzungsbestimmungen festlegt. Angestrebt wird dabei für das nördliche allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,7 und für das südliche Baugebiet an der Bernauer Straße eine GFZ von 2,3. Diese angestrebten Dichten entsprechen weitestgehend den umliegenden bebauten Gebieten bzw. liegen z. T. darunter bis deutlich darunter. Die restliche Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Bepflanzung dieser Fläche wird federführend von der Grün Berlin Park und Garten GmbH unter Einbeziehung von Prof. Lange, den Initiativen vor Ort bzw. der Öffentlichkeit, der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung nach Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens betrieben.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das B-Planverfahren (Verfahren ohne Umweltbericht) ist ausgeschlossen

Für das nördliche für Wohnnutzung vorgesehene Baufeld sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die – wie überhaupt die gesamte beabsichtigte Grundstücksneuordnung – nur durch Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens einer Klärung bzw. Lösung zugeführt werden können. Gegenwärtig gibt es mindestens folgende Optionen, die vertiefend untersucht werden müssen:

- a. über die Gleimstraße,
- b. über die Schwedter Straße im Bezirk Pankow
- c. über die Verlängerung der Lortzingstraße in nördlicher Richtung.

Im weiteren Verfahren sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens alle Möglichkeiten zu prüfen, die eine angemessene und parkverträgliche Erschließung des zukünftigen Wohngebietes ermöglichen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Variante a über die Gleimstraße nur bei Teilabbruch des denkmalgeschützten Gleimtunnels realisierbar ist.

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung 1-64 einzuleiten, wurde die Senatsverwaltung mit Schreiben vom 31.08.2009 und 08.03.2010 (Planungsvariante XVIc) unterrichtet. Gegen eine Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurden keine Bedenken erhoben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird diesbezüglich von der Senatsverwaltung nicht für erforderlich gehalten.

Im weiteren Verfahren und mit Konkretisierung des Projektes ist diese Auffassung zu prüfen und ggf. der Senat aufzufordern, ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen und dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Mauerparks und der Bauherrenfunktion der Grün Berlin Park und Garten GmbH für die Parkflächenerweiterung wird die Senatsverwaltung ausnahmsweise die erforderlichen Altlastenerkundungen auf den künftigen Parkflächen durchführen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zur Gestaltung und Nutzung (Gastronomie/Mauersegler, Flohmarkt) der zukünftigen Grünfläche ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das Bebauungsplanverfahren ein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-64 werden die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne III-237a (Aufstellungsbeschluss Nr.1339 v. 22.8.1995/Änderungsbeschluss Nr. 6 v. 11.12.2001) und III-239 (Aufstellungsbeschluss Nr. 137 v. 7.5.1996) obsolet und werden eingestellt.

Rechtsgrundlage:

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Für die Veröffentlichungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs.1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in 3 Tageszeitungen werden Mittel in Höhe von insgesamt ca. 6.000.-€ benötigt, die im Bezirksplan 2010 unter Kapitel 4610, Titel 53121 bereitgestellt sind.
- b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:
keine

Berlin, den 4. Mai 2010

Dr. Hanke
Bezirksbürgermeister

Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

Mauerpark

**Entwurf
Aufstellungsbeschluss**

Bestand: ca. 8 ha

Erweiterung:
nördlicher Bereich:

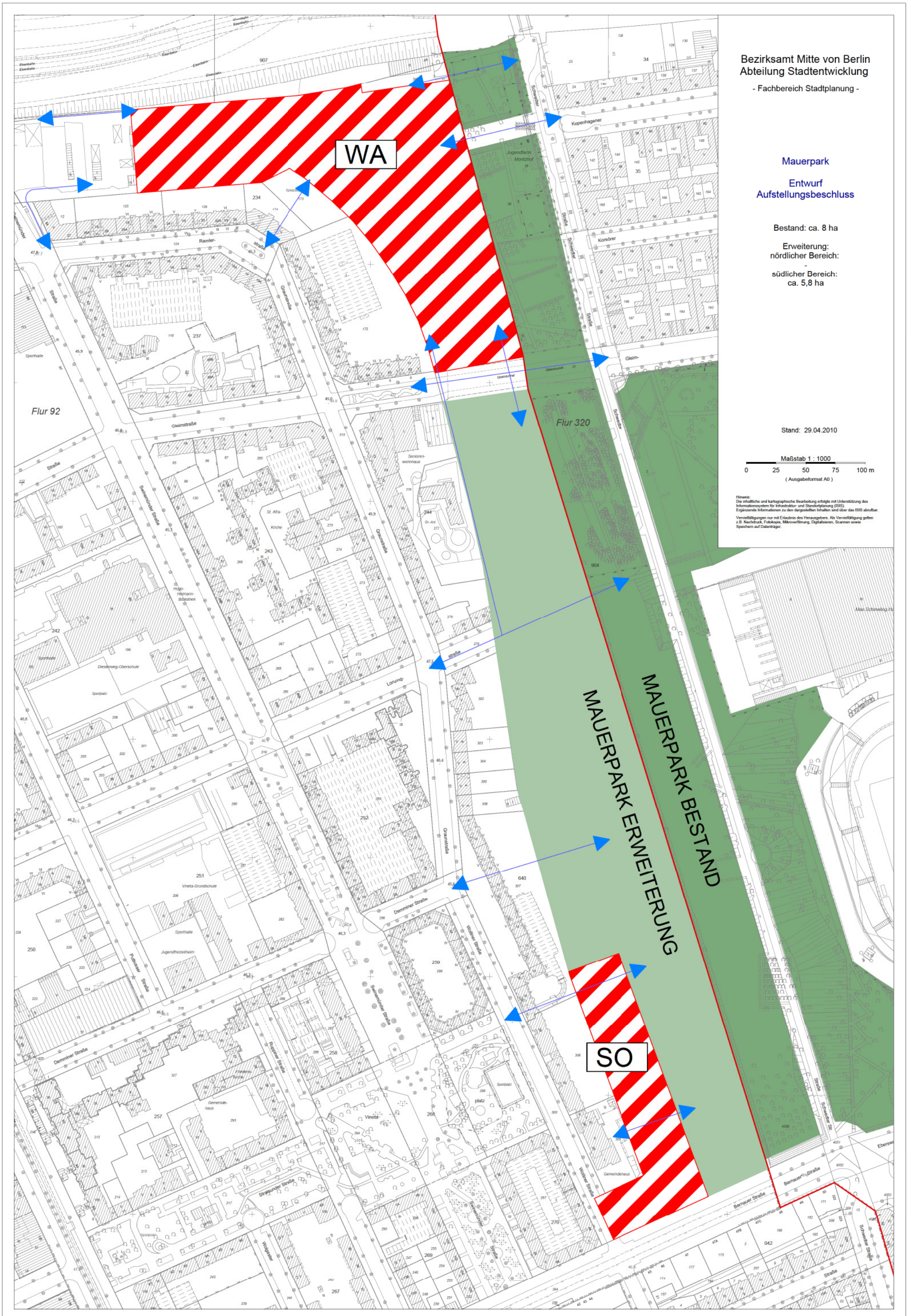
südlicher Bereich:
ca. 5,8 ha

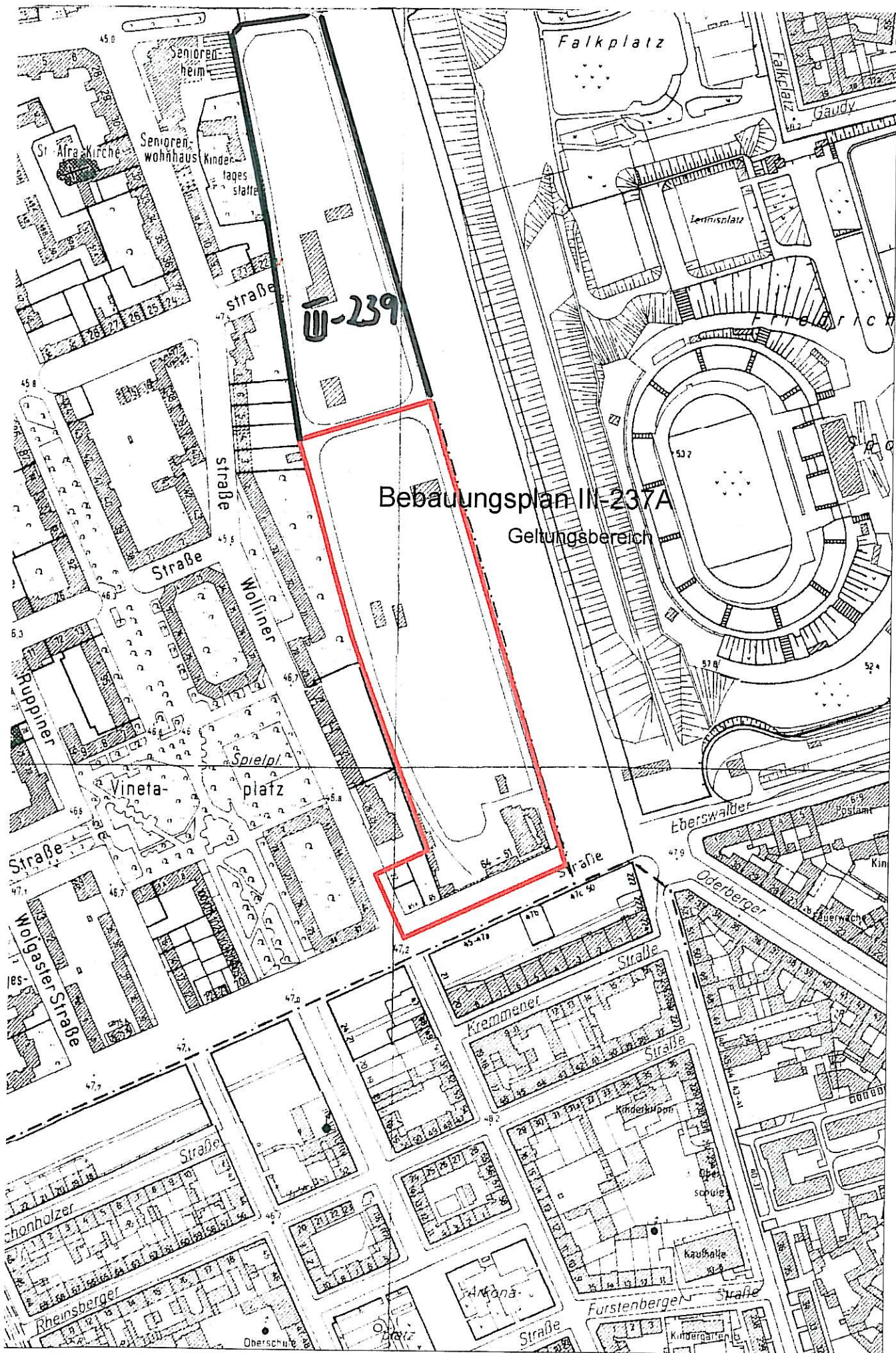
Stand: 29.04.2010

Maßstab 1 : 1000

0 25 50 75 100 m
(Ausgabeformat A0)

Hinweis:
Die inhaltliche und kartographische Bearbeitung erfolgte mit Unterstützung des
Informationssystem für Infrastruktur- und Standortplanung (ISIS).
Ergänzende Informationen zu den dargestellten Inhalten sind über das ISIS abrufbar.
Verweilfähigkeiten nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Verweilfähigkeiten gelten
z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie
Speichern auf Datenträger.





U-239

Bebauungsplan III-237A
Geltungsbereich

Falkplatz

Wolliner Straße

Vineta-Platz

Eberswalder Straße

Oberberger Straße

Kremmener Straße

Furstenberger Straße

Wolliner Straße

Wollinger Straße

Wollinger Straße

Oberschule

Platz

Strasse

Kinderkrippe

Kaufhalle

Kinderkrippe

Seniorenheim

Seniorenwohnhäuser

Kindertagesstätte

St. Altra Kirche

Lehrerplatz

Gaudy

Spielplatz

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse

Strasse