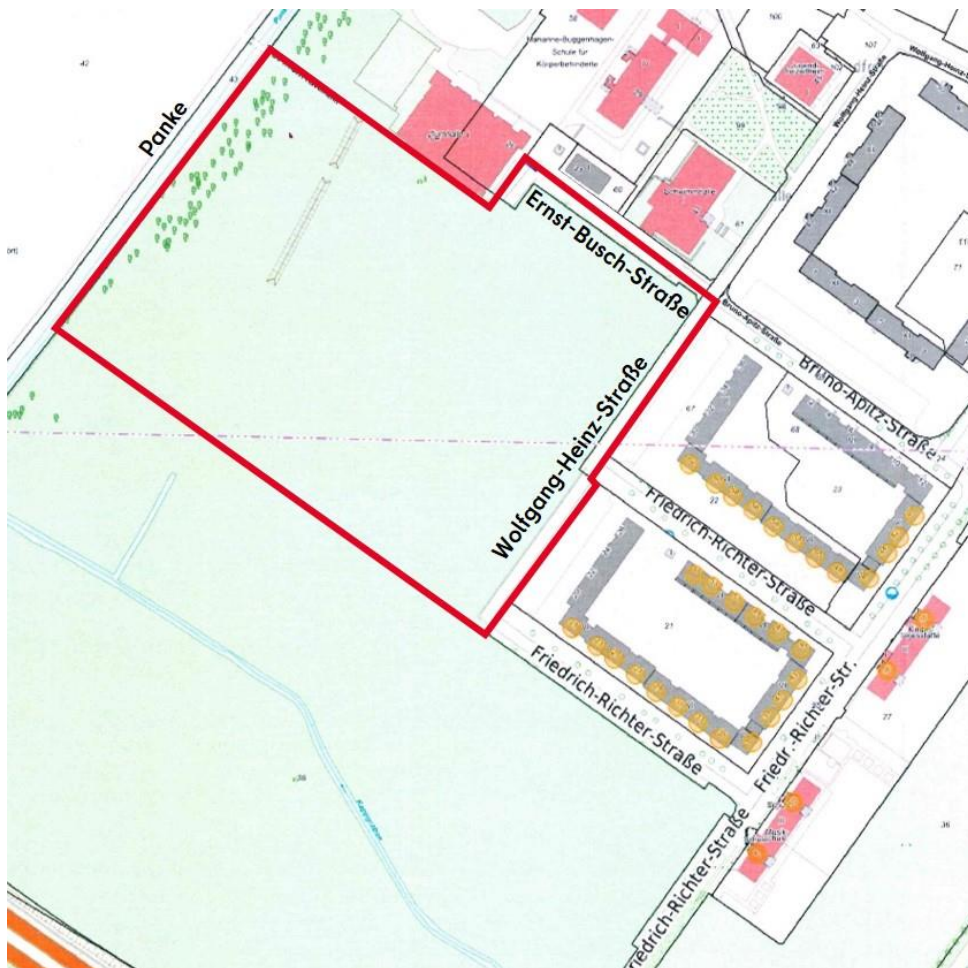




Erläuterung zum Bebauungsplanentwurf 3-98 „Panke-Quartier Buch“

für das Gelände zwischen der Ernst-Busch-Straße, der Wolfgang-Heinz-Straße, der Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße und der Panke im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch

zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-98 „Panke-Quartier Buch“

Stand: 18.04.24

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil	4
I	Planungsgegenstand.....	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
II	Ausgangssituation	6
II.1	Beschreibung des Plangebiets	6
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen....	14
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	30
III.1	Planungsgeschichte.....	30
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept.....	30
IV	Planinhalt	32
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	32
IV.2	Baugebiete	32
IV.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	33
IV.4	Die Grünflächen.....	34
IV.5	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	34
IV.6	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen.....	34
IV.7	Immissionsschutz.....	34
IV.8	Klimaschutz und Energie.....	34
IV.9	Gestaltungsregelungen.....	35
IV.10	Sonstige Festsetzungen.....	35
IV.11	Kennzeichnungen.....	35
IV.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	35
IV.13	Hinweise.....	35
IV.14	Flächenbilanz.....	35
V	Verfahren	35
VI	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	36
VII	Auswirkungen der Planung	37
VII.1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	37

	VII.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	37
	VII.3 Weitere Auswirkungen.....	37
B	Umweltbericht.....	39
	I Einleitung.....	39
C	Rechtsgrundlagen.....	40
D	Anhang.....	40

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 05.05.2020 den Rahmenplan Buch-Süd beschlossen, der in Ergänzung der in den 1970-80er entstandenen Wohnbebauung in Buch-Süd ein neues Stadtquartier mit rund 650 Wohneinheiten sowie zugehöriger sozialer und grüner Infrastruktur vorsieht.

Mit dem Bebauungsplan 3-98 „Panke-Quartier Buch“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des „Panke-Quartier Buch“ geschaffen werden.

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des §30 BauGB vor.

Die Umsetzung der Planungsabsichten nach dem geltenden Planungsrecht auf Grundlage des §35 BauGB ist nicht möglich. Insofern ist gemäß §1 Abs.3 BauGB zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck ist die planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Ernst-Busch-Straße im Norden,
- die Wolfgang-Heinz-Straße im Osten,
- die Verlängerung der Friedrich-Richter-Straße im Süden,
- der angrenzenden Panke im Westen.

Die an das Plangebiet angrenzende Ernst-Busch-Straße wird an ihrer westlichen Flurstücksgrenze vollständig und im weiteren Verlauf zu nördlicher Seite des Plangebiets bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Der Straßenabschnitt Wolfgang-Heinz-Straße 20-26 und 30-36 wird vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

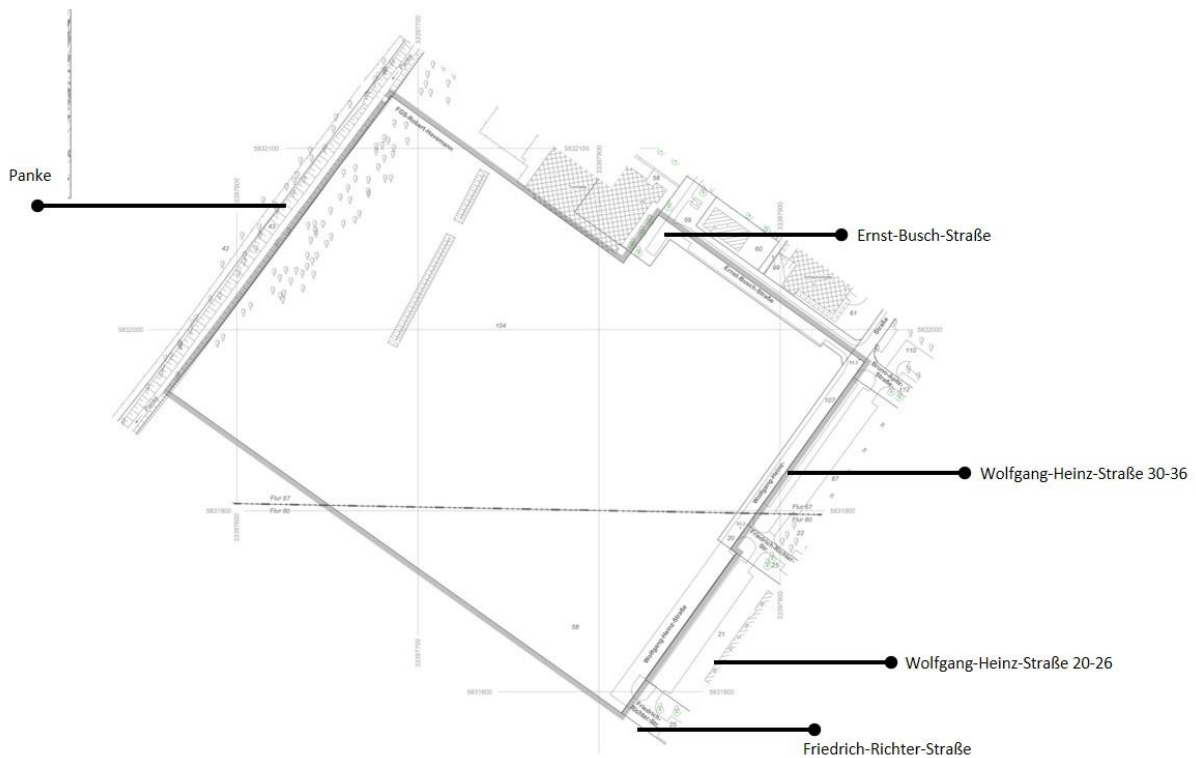


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan 3-98, Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Buch. Mit dem „Panke-Quartier Buch“ wird sich auf die westlich der Wolfgang-Heinz-Straße gelegene Brachfläche bezogen. Die Bezeichnung „Panke-Quartier Buch“ ersetzt den früheren Arbeitstitel Wohnungsbaupotential „Buch IV“.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

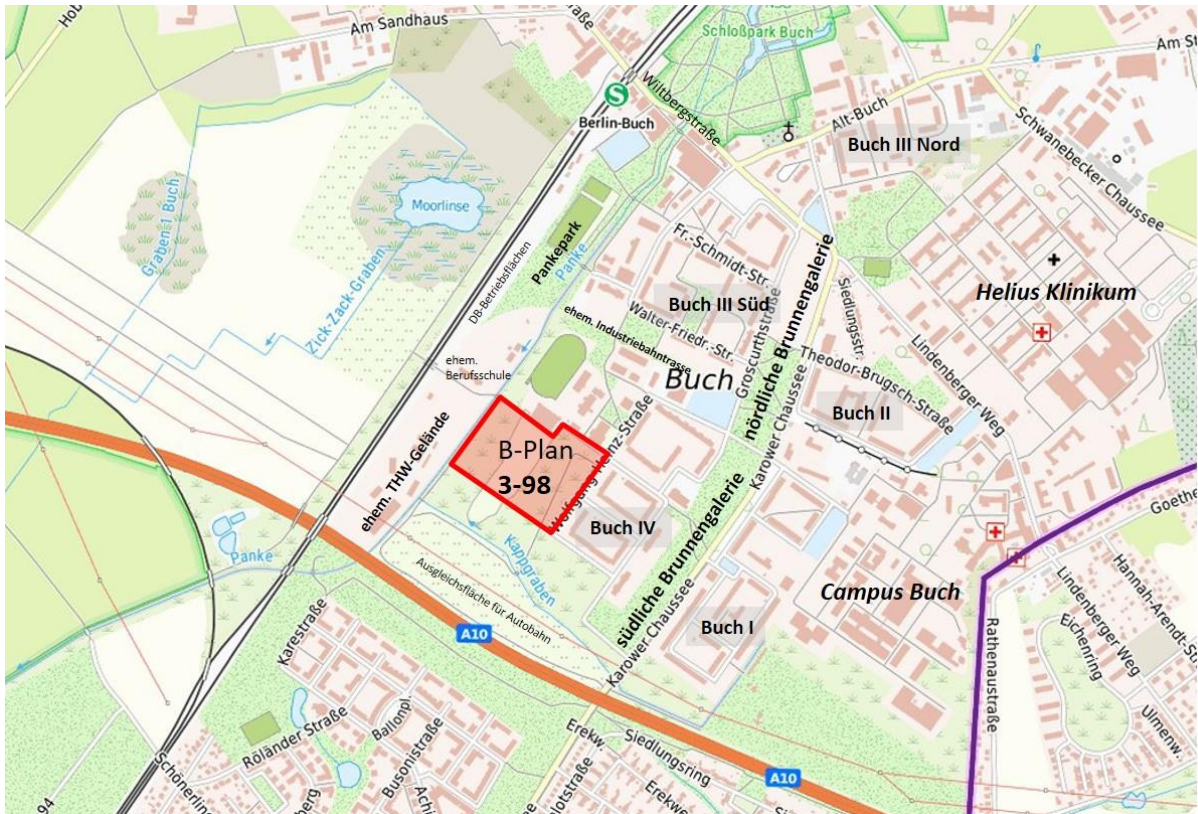


Abb. 2: Lage des Plangebiets mit Darstellung seiner näheren Umgebung. Genordet, Maßstab 1:10.000, Quelle: Geoportal Berlin, bearbeitet durch Bezirksamt Pankow von Berlin.

Der Geltungsbereich liegt südlich des historischen Dorfkerns, Schloßpark Buch, dem Ortsteilzentrum an der Wiltbergstraße anschließend an den in den 1970-80er Jahren im komplexen Wohnungsbau entstandenen Wohnkomplex Buch III. Östlich der Karower Chaussee liegen die Wohnkomplexe Buch I und Buch II sowie das Helios Klinikum und der Campus Buch.

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich eine Bebauung mit Bildungs- und Sporteinrichtungen (Sportplatz, Turnhalle, Schwimmhalle) an. Im Osten grenzt an den Geltungsbereich eine sechsgeschossige Wohnbebauung. Diese sechsgeschossigen Gebäude wurden in industrieller Bauweise in den 1980er Jahren als erster Bauabschnitt von Buch IV realisiert. Nach Süden grenzt das Plangebiet an weitere unbebaute Flächen, an die sich der Kappgraben und die Bundesautobahn A10 anschließen. Westlich des Geltungsbereichs liegen die Panke und der Pankepark.

II.1.2 Bebauung und Nutzung



Abb. 3: Luftbild des Plangebiets; Quelle: Geoportal Berlin/DOP2023, Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1:5.000, bearbeitet durch Bezirksamt Pankow von Berlin.

Das Plangebiet ist unbebaut und teilweise mit Spontanvegetation bewachsen.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt ein Rodelberg als Relikt aus der Bauphase in den 1970er Jahren. Außerdem hat sich eine Fahrradcross-Strecke aus mehreren Erdrampen (für MBMX und Mountainbike) etabliert. Sie wurde durch einen Verein errichtet und wird seit mehreren Jahren von ihm betrieben. Im Plangebiet hat sich ein Fußweg zum Kappgraben als Naherholungsbereich und Hundenauslaufgebiet ausgebildet.¹

Im Plangebiet befinden sich Ausgleichsflächen aus der Errichtung der Bogenschießanlage/Sportanlage Rennbahnstraße 45, Weißensee im Bezirk Pankow.

Gemäß Waldumwandlungsgenehmigung vom 24.11.2010 umfassen die Ausgleichsflächen für die Waldumwandlung insgesamt 5.500 m² Baumpflanzungen. Davon liegen insgesamt 3.537 m² auf dem Grundstück Ernst-Busch-Straße 25 (Flur 67, Flurstück 104, Gemarkung Pankow).

¹ Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.36, 40.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der größte Teil (Flurstücke 58 und 104) – ca. 4,3 ha – befindet sich im Fachvermögen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. III; Berliner Forsten.

Die Verkehrsflächen der Ernst-Busch-Straße, der Friedrich-Richter-Straße und der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Wolfgang-Heinz-Straße liegen im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) des Bezirks Pankow.

II.1.4 Verkehrserschließung

Straßennetz/ Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Richter-Straße sowie die Wolfgang-Heinz-Straße erschlossen. Die nördlich am Plangebiet verlaufende Ernst-Busch-Straße erschließt die angrenzende Marianne-Buggenhagen-Schule mit Turnhalle und ist als Sackgasse ausgebildet. Die östliche Verlängerung der Ernst-Busch-Straße bildet die Bruno-Apitz-Straße.²

Beidseitig der Wohnstraßen Wolfgang-Heinz-Straße und der Friedrich-Richter-Straße sind Stellplätze in Queraufstellung angeordnet.

Wegenetz (Fußgänger)

Innerhalb des Plangebietes bestehen Gehwege entlang der Verkehrsflächen sowie Wege entlang des Kappgrabens und entlang der Panke. Zur nördlichen Seite des Plangebietes liegt ein Trampelpfad, der zur Fußgängerbrücke Robert-Havemann-Steg und über die Panke führt. Eine informelle (nicht ausgebaute) Wegeführung besteht innerhalb des Plangebiets. Weiterhin führen Trampelpfade zur Fahrradcross-Strecke.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet wird an den ÖPNV über die Bushaltestelle an der Karower Chaussee (ca. 650m entfernt) und über den S-Bahnhof Buch (ca. 1,2 km entfernt) angebunden.

An der Bushaltestelle „Karower Chaussee“ verkehren die Linien 158: S Buch – Heinersdorf, Am Wasserturm; 150: S Buch – U Osloer Straße; N58: S Buch – Prenzlauer Promenade / Am Steinberg.

Der nördlich gelegene Bahnhof Berlin-Buch mit S-Bahn- (S 2) und zusätzlichem Bus-Anschluss (150, 158, 353 und 893) bildet den Hauptanschluss für Buch in Richtung Berliner Innenstadt. Mit der S-Bahn hat man Anschluss zur Stadt Bernau bei Berlin in 20-Minuten-Takt und zur Berliner Innenstadt über die Bahnhöfe Gesundbrunnen und Friedrichstraße in 10-Minuten-Takt. Auf der Bahntrasse verkehren neben der S-Bahn auch Züge des Regionalverkehrs (RE 3 und RB 24), allerdings ohne Halt in Buch.

² ebd., S. 26.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Am nördlichen Rand des Plangebiets entlang der Ernst-Busch-Straße gruppieren sich Versorgungseinrichtungen für die Bereiche Bildung und Nahversorgung. Dazu zählen:

- Marianne-Buggenhagen-Schule für Körperbehinderte (Ernst-Busch-Straße 27)
- Turnhalle und Sportplatz und Kleinspielfeld (Ernst-Busch-Straße 25-27)
- Schwimmhalle Buch (Wolfgang-Heinz-Straße 41)
- Kinderclub „Der Würfel“ (Wolfgang-Heinz-Straße 45)

Weiterhin befinden sich in der näheren Umgebung östlich des Plangebietes:

- Kindergarten „Bucher Wichtel“ (Friedrich-Richter-Straße 36-38)
- Musikschule Béla Bartók (Friedrich-Richter-Straße 8-10)

II.1.6 Technische Infrastruktur³

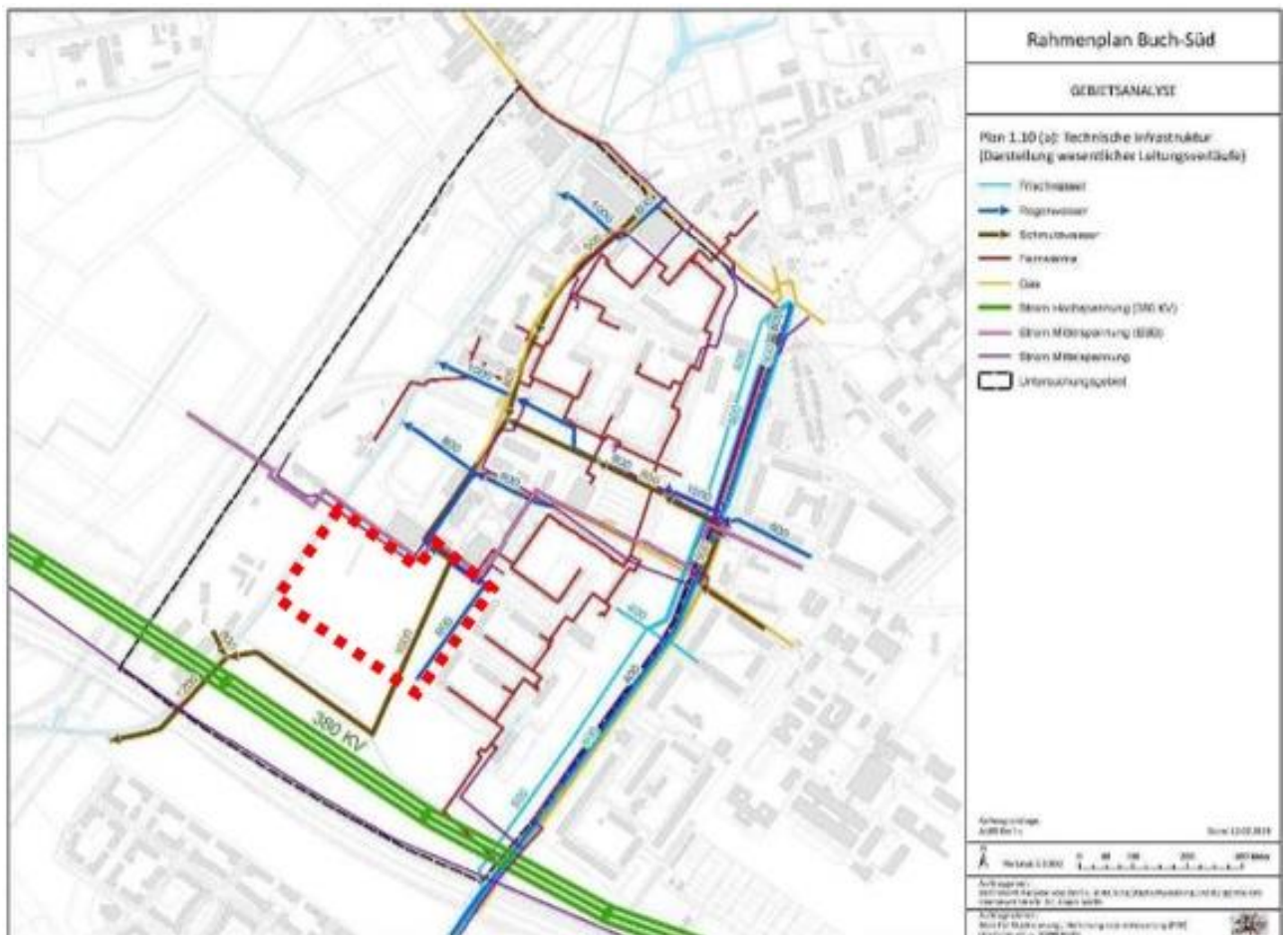


Abb. 4: Rahmenplan Buch Süd, März 2020, S.52, bearbeitet Bezirksamt Pankow von Berlin.

Der Leitungsbestand wird überwiegend innerhalb der Verkehrsflächen der Max-Burghardt-Straße (Strom Mittelspannung und Fernwärme), der Friedrich-Richter-Straße (Fernwärme) sowie der Wolfgang-Heinz-Straße (Regenwasserkanal) und der Ernst-Busch-Straße (Strom Mittelspannung, Regenwasserkanal, Schmutzwasser) geführt.

Das Plangebiet quert eine im Jahr 1999 angelegte Schmutzwasserleitung (DN 1000). Gemäß den Anforderungen des Leitungsträgers Berliner Wasserbetriebe (BWB) ist die Leitung von Bebauung freizuhalten. Weiterhin sind Mindestabstände für die Wartung vorzusehen.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

³ Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.28.

II.1.8 Immissionen

Das Plangebiet ist durch die südlich gelegene Bundesautobahn (BAB) A10 und der westlich angrenzenden Bahntrasse Verkehrslärm ausgesetzt.

Für das Plangebiet liegen im aktuellen Arbeitsstand keine schalltechnischen Untersuchungen vor.

Im Plangebiet besteht kein von gewerblichen Betrieben verursachter Anlagenlärm. Der für das an der Turnhalle im Norden gelegene Kleinspielfeld ist in der weiteren Verfahren der Freizeitlärm zu berücksichtigen. Die übrigen Emissionen von sozialen Einrichtungen (Kita, Spielplatz) sind als sozialadäquate Geräusche hinzunehmen und erfordern keine weiteren Maßnahmen.

Nach der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) 2022 liegt der Gesamtlärm im Plangebiet mehrheitlich bei ab 60 bis 69 dB(A).

In den Nachtstunden sind die Belastungen durch den Straßenverkehrslärm aufgrund der geringeren Kfz-Frequentierung niedriger. Die Strategische Lärmkarte L_N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene Luft) 2022 weist für das Plangebiet mehrheitlich ein Lärmpegel von über 55 bis 64 dB(A) aus.

II.1.9 Bodenbelastungen⁴

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenflächen bekannt. Westlich grenzen an das Plangebiet belastete Flächen an. Die Fläche, die den südlichen Teil des Pankeparcs umfasst, hat Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei der orientierenden Erkundung war keine abschließende Bewertung möglich.

II.1.10 Biotopausstattung⁵

In 2019 wurde vom Büro Förster für den Rahmenplan Buch Süd eine grobe Übersichtskartierung und eine ökologischen Ersteinschätzung erarbeitet. In dem Bericht wird der größte Teil des Plangebiets im Vertiefungsbereich C dargelegt.

Zusätzlich wurde im Sommer 2021 vom Büro bgmr Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Dr. Hanna Köstler eine differenzierte Biotopkartierung durchgeführt. Hiernach dominieren im Plangebiet zwei Biotoptypen:

1. Ruderalfluren

Diese befinden sich großflächig und zusammenhängend überwiegend im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes. Es handelt sich dabei überwiegend um ruderale Landreitgrasfluren mit unterschiedlichen Gehölzdeckungen sowie um ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen mit einsetzender Gehölzentwicklung. Die Sukzession hat bereits eingesetzt und führt zum unterschiedlichen Aufkommen und Deckungsgraden an Gehölzen.

⁴ Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.38.

⁵ ebd.; S.38ff.

2. Gehölze / Wald

Einzelbäume oder Laubgebüsche prägen nicht die Fläche. Es ist die aufkommende Sukzession aus denen Pionierwälder wie Zitterpappel-Pionierwald, Ahorn-Pionierwald oder Pappelforsten hervorgehen. Bei weiter ausbleibender Pflege der Flächen würde dieses Erscheinungsbild der Sukzession von Pionier- und Vorwäldern weiter ausbreiten.

Entlang des Kappgrabens kommen außerhalb des Plangebietes neben den Ruderalflächen kleinteilig Landröhrichte und Laubgehölzinseln vor. Der Niederungsbereich der Panke im Westen wird durch einen dichten Ahorn-Pionierwald dominiert. Hier befindet sich ein verschatteter Graben mit naturfernem Charakter und begleitenden Brennesselfluren.

Trotz der Großflächigkeit und dem geringen Versiegelungsgrad durch Wege, kommen geschützte Biotope nicht im Plangebiet vor. Insgesamt ist dieser Bereich stark anthropogen überformt. Aktuell werden die Wege mit den Begleitflächen intensiv als Hundeauslaufgebiet genutzt. Mit der nordwestlich auf der westlichen Seite der Bahntrasse gelegenen Moorlinse, dem Schlosspark Buch und den Karower Teichen befinden sich wertvolle Strukturen des Biotopverbunds in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Moorlinse ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Buch“. Der Schlosspark Buch ist ausgewiesenes FFH-Gebiet (Zielarten Eremit und Waldfledermaus). Das Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ liegt in einer Entfernung von rund 2 km zum Geltungsbereich.

Fauna

Im Rahmen der Erarbeitung des Waldentwicklungskonzepts für Berlin-Buch wurde vom Büro Natur + Text 2017 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Auf der 23 ha großen kartierten Fläche wurden 24 Arten mit insgesamt 58 Revieren nachgewiesen (Natur + Text 2017). Die Fundstellen wurden in der Karte nicht verortet. Besonders zu erwähnen ist das Vorkommen des Neuntöters mit 3 Revieren. Der Neuntöter ist eine europaweit gefährdet und daher im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt. Der Schwerpunkt des Vorkommens ist im Bereich des Kappgrabens.

Im Plangebiet selbst kommen Star, Bluthänfling, Goldammer vor. Die geringe Anzahl an Arten und Brutrevieren zeigt, dass das Gebiet derzeit keine besondere Biotopvielfalt und Störungsfreiheit aufzeigt. Aufgrund des hohen Anteils an Ruderalflächen mit offenen Bereichen kann ein Vorkommen von Zauneidechsen durchaus möglich sein.

II.1.11 Naturräumliche Gegebenheiten

Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf der Hochfläche des Barnims am Rande des eiszeitlich geformten Panketals. Es ist geprägt durch Schmelzwassersande der Hochflächen, die eine gute Versickerungsfähigkeit bieten.⁶

Hydrologie

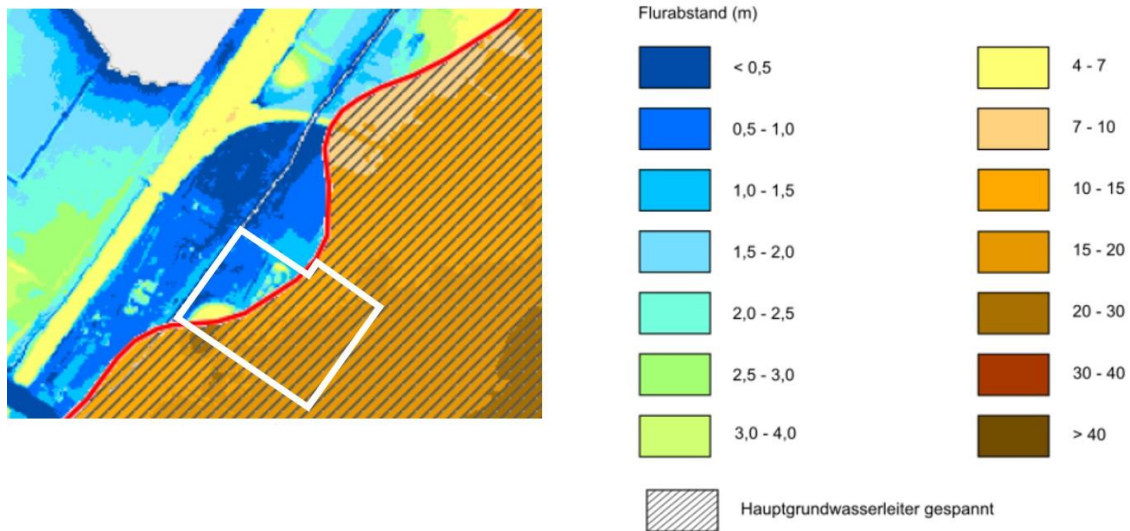


Abb. 5: Geoportal Berlin, Fis Broker, Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas), bearbeitet Bezirksamt Pankow von Berlin.

Im Großteil des Plangebietes liegt der Grundwasserflurabstand in östliche Richtung ansteigend zwischen 7,0 und 20,0 m. Der Grundwasserflurabstand zwischen Oberfläche und Grundwasser ist im Bereich der Panke mit teilweise weniger als 50 cm sehr gering. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Flächen mit einem Grundwasserflurabstand von nur 0,50 m.

Topographie⁷

Die Geländehöhe im Plangebiet schwankt zwischen einer Höhe von ca. 50,5 m über NHN bis zu einer Höhe von ca. 60,0 m über NHN im Bereich des Rodelbergs und im Bereich der Aufschüttungen im Bereich der Fahrradcross-Strecke.

Hochwasservorsorge

Das Plangebiet grenzt westlich an die Panke. Die Panke ist ein hochwassergefährdeter Fluss und wurde gemäß Senatsbeschluss vom 23. Oktober 2018 als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzesfestgesetz festgesetzt. (Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets Panke)

⁶ Vgl. Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.35.

⁷ Ebd.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des **Landesentwicklungsprogramms 2007** (LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest unter Berücksichtigung der Gewerbeflächenentwicklung an Standorten mit wirtschaftlichem Potenzial. Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen, und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR befindet sich das Plangebiet im „Gestaltungsraum Siedlung“, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen sozialen Infrastruktur ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit den Planungszielen im Einklang.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 17.11.2023 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

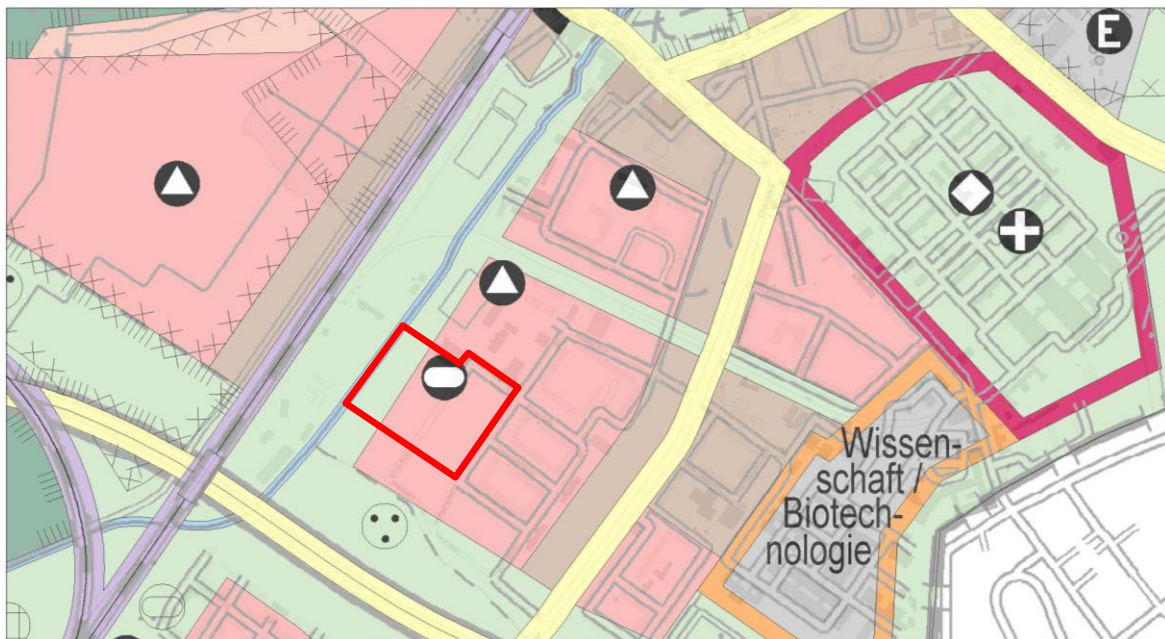


Abb.6 : FNP Berlin, Stand Neubekanntmachung, 2015 (Ausschnitt);Quelle: Geoportal Berlin, bearbeitet BA Pankow, rot umrandet: Geltungsbereich B-Plan 3-98

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123) als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Am nördlichen Rand sind Symbole für die Gemeinbedarfsflächen Sport und Schule dargestellt. Entlang der Panke ist ein Grünzug dargestellt. Die Entwickelbarkeit eines Wohngebiets und einer Grünfläche aus dem FNP ist damit gegeben.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Die Stadtentwicklungspläne in Berlin beinhalten informelle Planungsinstrumente. Sie sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 4 Abs. 1 AGBauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen, wenn sie vom Senat von Berlin beschlossen worden sind.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über verschiedene Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Gemäß der Karte Räumliches Leitbild Klima 2.0 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-98 innerhalb des Bereichs zur Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung. Zudem werden die das Plangebiet angrenzenden nordwestlichen Grünflächen im Sinne einer Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht dargestellt. Der an die Panke angrenzende Bereich wird als Bereich der Hochwasservorsorge in Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) wurde am 2. März 2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Als ein zentrales Instrument ordnet der StEP MoVe 2030 die Belange der Berliner Verkehrsplanung. Wichtige Punkte sind dabei u. a. die Berücksichtigung des Wohnungsbaus und neu entstehender Stadtquartiere sowie des Wirtschafts- und des touristischen Verkehrs bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Aspekte Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Innovation und Verkehrssicherheit. Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Als Ziele für eine Verkehrspolitik aus gesamtstädtischem Interesse gelten insbesondere die Aktualisierung der verkehrspolitischen Leitlinien Berlins vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen und die Identifizierung von Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag in den Bereichen Energie- und Klimapolitik, Wohnungsbau, wirtschaftliche Entwicklung, sozialer Zusammenhalt, Festlegung von Umsetzungsprioritäten, Identifizierung weiteren Forschungs- und Umsetzungsbedarfs und Erneuerung des gesamtstädtischen Konsenses zu den übergeordneten Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung leisten können.

Der StEP MoVe 2030 bildet mit seinem Handlungskonzept, dem Maßnahmenkatalog und dem „Mobilitätsprogramm 2023“ (vorrangig zu bearbeitende Maßnahmen) den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Ebene der Stadt.

Der StEP MoVe 2030 beinhaltet weiterhin Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin sowie neue Stadtquartiere und vorgesehenen Straßenergänzungen. Der Bereich um den S-Bahnhof Buch wird als neues Stadtquartier mit mehr als zu 2.000 bis 5.000 Wohneinheiten aufgeführt. Eine Straßennetzergänzung ist für den Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die Karten zum übergeordneten Straßennetz werden unabhängig von der Fortschreibung des StEP in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Zu den Straßen im Plangebiet werden keine Aussagen im Kartenwerk getroffen.

Die in das Plangebiet führende Karower Chaussee ist sowohl im Bestand (Stand 2023) als auch in der Planung (Stand 2030) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet.

Radverkehrsplan

Der Radverkehrsplan (RVP) des Landes Berlin wurde am 16.11.2021 vom Senat beschlossen. Der in § 40 MobG BE beschriebene Radverkehrsplan definiert konkrete Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um einen attraktiven, leistungsfähigen und sicheren Radverkehr zu gewährleisten und den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen Fahrradverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern. Weiterhin definiert der Plan ein engmaschiges Radverkehrsnetz mit einer Länge von insgesamt 2.371 km, davon 865 km Vorrangnetz, mit entsprechenden Qualitätsstandards.

Der Radverkehrsnetzplan sieht für die Karower Chaussee die Klassifizierung als Bestandteil des Radvorrangnetzes vor. Für den Straßenzug Max-Burghardt-Straße/ Friedrich-Richter-Straße/ Wolfgang-Heinz-Straße stellt er eine Klassifizierung als Element des Ergänzungsnetzes dar, die in Teilen mit der Kennzeichnung „Verlauf durch Berliner Stadtgrün“ versehen ist.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 ist vom Senat am 30. April 2019 beschlossen worden. Forschung und Entwicklung sind in Berlin stark wachsende Branchen. Ein Grund dafür liegt in der ausgeprägten Hochschul- und Forschungslandschaft, die ideale Rahmenbedingungen bietet. Zur Stärkung von Branchen in Forschung und Entwicklung wurden elf sog. Zukunftsorte bestimmt.

„Diese Zukunftsorte sollen öffentliche und private Investitionen in Forschung, Bildung, Wirtschaft ... bündeln und es erleichtern, Netzwerkstrukturen zwischen Wirtschaft und Wissenschaft auf- und auszubauen. Ziel ist es, Industrie und Wissenschaft stärker zu vernetzen und die räumlichen Anforderungen zu erfüllen, die damit einhergehen.“ (S. 101)

Berlin-Buch ist einer der elf definierten Zukunftsorte Berlins. Für den Standort ist eine fächerübergreifende Forschung von internationalem Rang kennzeichnend und er ist einer der größten Technologieparks seiner Art in Deutschland. Die Karte Wissenschaftsstandorte weist Buch als Technologie- und Gründerzentrum aus in der Kategorie: Medizin, Biologie, Ökologie und Umwelt; Schwerpunkte: Wissenschaft und Forschung.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030.

Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. Um den S-Bahnhof Buch wird Buch als räumlicher Schwerpunkt für ein neues Stadtquartier aufgeführt („Stadtquartier 02 Buch“). Das Stadtquartier verfügt über unterschiedliche Wohnbaupotenzialflächen. Nach Kategorisierung des STEP 2030 Wohnen stellt die westlich der Bahn gelegene Fläche „Am Sandhaus“ mit über 2.000 WE die größte Potenzialfläche dar.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als Wohnungsneubaustandort ab 200 Wohnungen aufgeführt. Er wird in der Kategorie A „200- 999 Wohnungen“ und M „mittelfristig (binnen 7 Jahren realisierbar)“ gelistet.

Die Realisierbarkeit wird kurz- bis mittelfristig gesehen. Wohnungsneubaustandorte sollen überwiegend gemeinwohlorientiert sein und/oder unter Anwendung des „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ realisiert werden.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren wurde vom Senat am 12. März 2019 beschlossen. Das Zentrum von Buch ist darin als Ortsteilzentrum klassifiziert worden.

Der Handlungsbedarf hinsichtlich der städtebaulichen und der Einzelhandelsentwicklung wird als gering eingestuft. Hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung ist jedoch der Grundsatz zu beachten, dass allen Wohnquartieren eine umfassende, engmaschige und zu Fuß zu erreichende Nahversorgung geboten werden soll.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Zwischen dem Land Berlin und dem Projektträger soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 3-98 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen werden. Dabei kommt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zur Anwendung.

Im Ergebnis der Anwendung des Modells sollen im städtebaulichen Vertrag die Beteiligung der zukünftigen Grundstückseigentümer an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung geregelt werden. Zugleich sollen durch die vertraglichen Vereinbarungen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele gefördert und gesichert werden.

Der städtebauliche Vertrag soll u.a. Regelungen zur Übernahme der dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow, entstehenden Kosten durch die Projektträger enthalten.

Die konkreten Inhalte des jeweiligen städtebaulichen Vertrags werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Das am 11.11.2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 benennt Buch als einen von 10 Transformationsräumen Berlins. Das wirtschaftliche Ziel der sog. Berlin-Strategie ist die Entwicklung Berlins zur führenden Smart City in Europa. Der Ortsteil Buch mit seinen Entwicklungspotentialen im Kontext des Wissenschafts-, Gesundheits- und Technologiestandortes ist wichtiger Bestandteil der Entwicklungsstrategie.

Lärminderungsplanung

Da Verkehr, insbesondere Kfz-Verkehr, der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung der Lärminderungsplanung für Berlin diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Hierzu wurde u. a. eine Lärmkartierung der verschiedenen Lärmquellen in Form von strategischen Lärmkarten durchgeführt.

Am 6. Januar 2015 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 beschlossen (Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008). Er bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen

oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften durchzusetzen sind. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ausgearbeitet werden. Der Lärmaktionsplan setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Grundsätzlich soll die Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung mit der Strategie der Innenentwicklung und Nutzungsmischung dazu beitragen, die Gesamtverkehrsleistung zumindest nicht weiter ansteigen zu lassen. Kfz-Verkehre sollen möglichst vermieden und die erforderlichen Verkehre in der Stadt umweltverträglich abgewickelt werden. Der Geltungsbereich 3-98 befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013 - 2018 (Hotspot-Untersuchungsnetz mit Modellprojekten, Konzeptgebieten und Konzeptstrecken) jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten.

Zwischenzeitlich fand eine Aktualisierung und Überarbeitung des Lärmaktionsplans 2013 - 2018 statt. Mit Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 in Kraft getreten. Er enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Konzept, ruhige Gebiete, städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie auch das Verhalten im Straßenverkehr. Der Lärmaktionsplan geht den Ursachen des Lärms auf den Grund und sucht nach Möglichkeiten, den Lärm trotz des zunehmenden Verkehrs in der Stadt nicht mitwachsen zu lassen. Dazu waren die Bürgerinnen und Bürger der Stadt aufgerufen, eigene Vorschläge, Ideen und Diskussionsbeiträge einzubringen. Im Auswertungsbericht der öffentlichen Auslegung (Anlage 4b des Lärmaktionsplans 2019-2023) können Stellungnahmen und entsprechende Hinweise zu den einzelnen Maßnahmen und Projektgebieten eingesehen werden. Das Plangebiet bzw. die unmittelbare Umgebung des Plangebiets finden in dem Auswertungsbericht keine Erwähnung.

Als Anlage enthält der Lärmaktionsplan die Lärminderungsplanung Berlin, eine Handreichung (LK Argus; Dezember 2012) zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik.

Luftreinhalteplanung und 2. Fortschreibung

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18. Juni 2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 zum ersten Mal fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan 2018-2025 insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmenstrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt. In der Bauleitplanung sind die stadtklimatologischen Belange in die Abwägung einzustellen.

In den Karten zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2020 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2020) sind die Straßen des Geltungsbereichs nicht gesondert gekennzeichnet.

Nahverkehrsplan Berlin 2019 - 2023

Der Nahverkehrsplan 2019 - 2023 wurde am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossen und bildet ein gesetzlich vorgesehenes Planungsinstrument. Im Nahverkehrsplan (NVP) sind Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge enthalten. Zudem schafft dieser die Grundlage für die Angebotsplanung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und setzt damit die Standards sowie Vorgaben für den Umfang und die Qualität der Leistung von S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus, Fähre und Regionalverkehr fest. Ziel ist die Schaffung der Rahmenbedingungen für ein effizientes und attraktives ÖPNV-Angebot, um im Sinne des Mobilitätsgesetzes die Stadt vom individuellen Pkw-Verkehr zu entlasten und den Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehr zu erhöhen.

Im Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 wird für die S-Bahn-Linie 2 zwischen Buch und Bernau vor dem Hintergrund der steigenden Fahrgastnachfrage Maßnahmen für die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und Stärkung des ÖPNV vorgesehen (Wagenerweiterung S2, Takterhöhung, neue Linie S6).

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 wurde eine Überprüfung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Das Konzept für die soziale und grüne Infrastruktur (SiKo) für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss vom 21. Juni 2016, BA- Nr. VII-1629, BVV- Kenntnisnahme Drs. Nr. - VII 1189 vom 13. Juli 2016) stellt den betreffenden Bestand dar.

Für Buch (Bezirksregion I) wurde zusammenfassend eine gute bis sehr gute Versorgung mit Plätzen in Kitas und Jugendfreizeitstätten festgestellt. Die Situation der öffentlichen Spielplätze wird mit einem Versorgungsgrad von 51,3 % als unzureichend bewertet.

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen wird aufgrund der umliegenden großen öffentlichen Grünbereiche als überdurchschnittlich gut (116 %) eingeschätzt.

In Buch leben 23,4 % über 65-Jährige, bei einem Bestand von zwei Senioreneinrichtungen wird von einem erhöhten Nachfragebedarf an Seniorenfreizeitstätten ausgegangen.

Das Plangebiet wird als mittelfristiges Wohnbaupotenzial (bis 2020) dargestellt. Westlich des Geltungsbereichs sieht das Konzept eine Neuanlage für einen öffentlichen Spielplatz und eine öffentliche Grünanlage sowie ein Standort für eine neue Sekundarschule ISS vor.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Pankow

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Pankow vom 1. Juni 2016 (BVV- Drs.-Nr. VII-1168) auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 24. Mai 2016 (BA-Vorlage Nr. 1586/2016), ABl. Nr. 24 v. 17.06.16, S. 1321 stellt nördlich des Geltungsbereichs das Ortsteilzentrum „Buch“ dar.

Nach Aussage des Konzeptes erfüllt das Ortsteilzentrum Buch seine Versorgungsfunktion, insbesondere im Bereich des Angebots an Flächen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung von ca. 5.300 zusätzlichen Einwohnern in der Bezirksregion, die sich aus den Neubaupotentialen und den Nachverdichtungen ergeben, ist nach Angaben des Entwicklungskonzepts eine quantitative Weiterentwicklung des Zentrums Buch anzustreben.

Das Konzept schlägt in Abweichung zum StEP Zentren 2030 hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerentwicklung in Verbindung mit dem Wohnbaupotentialen eine quantitative Weiterentwicklung hin zu einem Stadtteilzentrum vor.

Freiraumkonzept Pankepark

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 29.08.23 beschlossen, dass der Pankepark im Ortsteil Berlin Buch als Gesundheitspark mit urbanen Freiräumen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität unter besonderer Berücksichtigung des Rückbaus der ehemaligen Berufsschule Buch erhalten und qualifiziert wird.

Der Pankepark ist ein sehr naturnaher Grünzug zwischen der Panke, der S-Bahntrasse, dem Bahnhof Buch und der Autobahn. Für den Pankepark wurde 2021 ein Freiraumkonzept durch Henningsen Landschaftsarchitekten, Berlin erstellt. Das Konzept gliedert den Pankepark in drei Teilbereiche:

- den naturnahen, waldartigen Teil im Süden an der Autobahn
- den mittig gelegenen aktiv genutzten Parkeil mit Sport- und Bewegungsangeboten zwischen dem derzeit vom THW genutzten Gelände und der ehemaligen Industriebahntrasse
- sowie den durch den Pankesportplatz geprägten Sportteil im Norden.

Der aktiv genutzte Parkeil mit Aktivitätsbereichen für sportliche Bewegungen wie z.B. Skaten, Bouldern, Fitness und Parkour grenzt westlich an das Plangebiet an.

Im Konzept wird der Pankepark mithilfe eines differenzierten Wegenetzes erschlossen, das sich an den bereits bestehenden Wegeverbindungen und befestigten Flächen im Planungsgebiet orientiert. Entsprechend ist auch die nordwestlich im Plangebiet liegende und im Bestand vorhandene Fußgängerbrücke „FGS-Robert-Havemann“ über die Panke Bestandteil des Konzepts.



Abb. 7: Henningsen Landschaftsarchitekten PartG mbB, „Konzept zur Qualifizierung des Pankeparks“ <https://www.henningsen-berlin.de/projekte/gruene-oekonomie/konzept-zur-qualifizierung-des-pankeparks>, (Abruf 15.03.24), bearbeitet (Schriftzug) Bezirksamt Pankow von Berlin.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ortsteil Buch 2008 und integriertes städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) 2014/2015

Im Jahr 2002 wurden durch Senatsbeschluss Bereiche des Ortsteils Buch als Stadtumbaugebiet nach § 171 a BauGB festgelegt. Entscheidende Kriterien waren funktionelle Mängel des Stadtraumes und erhebliche strukturelle Schwächen.

In dem Kontext wurde 2002 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Ortsteil Buch (INSEK) erarbeitet, das 2008 neu gefasst wurde und in den Jahren 2014/2015 in Form eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) abermals eine Aktualisierung erfuhr. Das INSEK/ ISEK dient als Grundlage für die Bewilligung von Fördermitteln aus dem Stadtumbauprogramm.

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von 2014/15 wurden verschiedene Handlungsfelder festgelegt. Unter dem Handlungsfeld Wohnen wurde die Maßnahme Machbarkeitsstudie „Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Bereichs Buch IV“ aufgenommen.

Ziel ist die Vorbereitung der Umsetzung einer neuen Wohn- und Mischnutzung unter der Berücksichtigung der Entwicklung einer sozialverträglichen Struktur für alle Sozial- und Nutzergruppen (z.B. Singles, Familien mit Kindern, Ältere, Transferbezieher), der Neuorganisation der Flächen Wohnen und Gewerbe, des Lärmschutzes zur Autobahn, der Erschließung und Anbindung an die angrenzende Siedlungsstruktur und soziale Infrastruktur insbesondere der Schwimmhalle.

Rahmenplan Buch-Süd

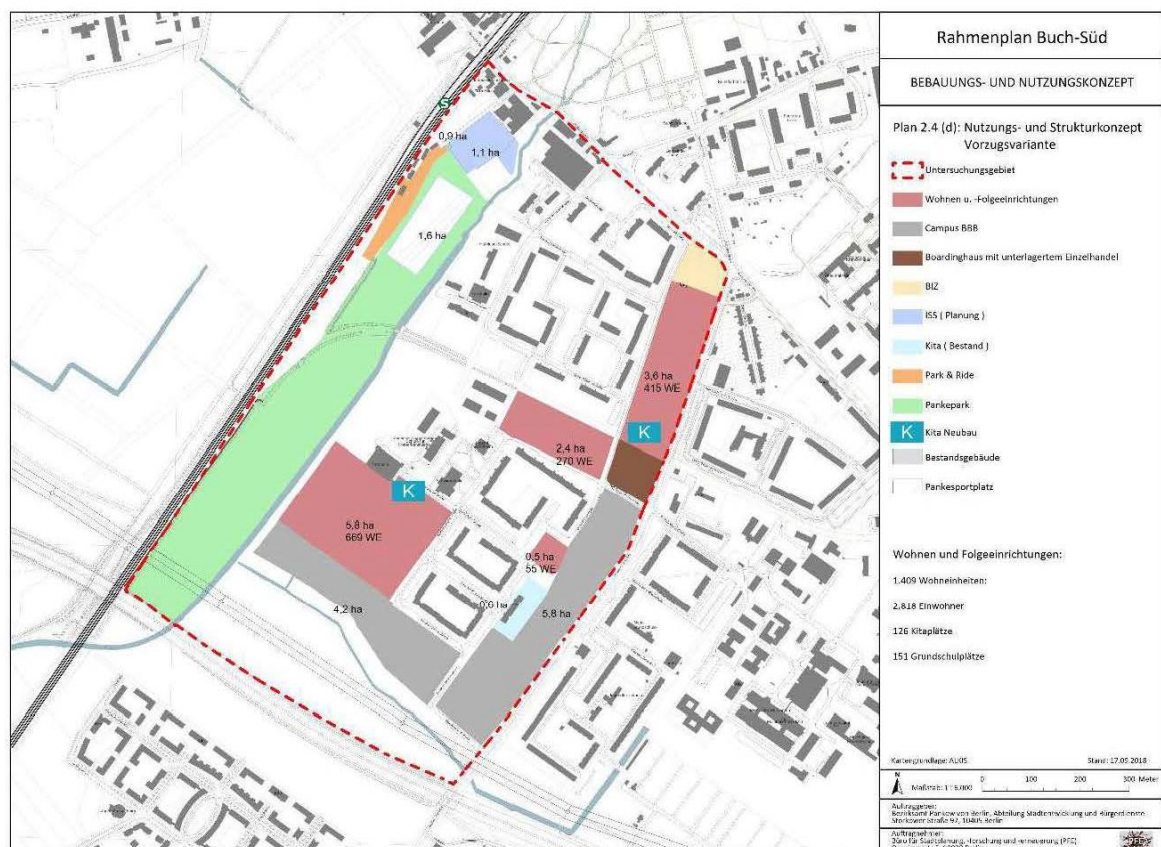


Abb. 8: Rahmenplan Buch Süd, Abbildung 47: „Bebauungs- und Nutzungskonzept“ Vorzugsvariante, S. 65.

Für das zwischen der Bahntrasse und der Karower Chaussee gelegene Quartier „Buch-Süd“ wurde bis zum Jahr 2020 ein Rahmenplan (Büro für Stadtplanung, -forschung und Erneuerung, Berlin) auf Grundlage des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) aus dem Jahr 2014/2015 erarbeitet.

In der Rahmenplanung wurde der Planungsraum analysiert sowie Standorte und Bau- und Nutzungsstrukturen für große geplante Bauvorhaben im Bearbeitungsgebiet untersucht und abgestimmt. Neben der Untersuchung der städtebaulichen Neuordnung der Flächen der Brunnengalerie stellte die Überprüfung der Fläche im Bereich Buch IV einen weiteren Schwerpunkt dar.

Im Ergebnis wird das Wohnungsbaupotenzial auf 650 Wohneinheiten (WE) beziffert. Geplant ist in dem Bereich ein Wohnquartier unter Berücksichtigung eines Spielplatzes, einer Kita sowie einer Quartiersgarage, ggf. mit ergänzendem Einzelhandel oder Dienstleistungen.

Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd

Ausgehend von der Rahmenplanung Buch Süd wurde für die Potenzialfläche an der Wolfgang-Heinz-Straße eine vertiefende städtebauliche Studie bis zum Jahr 2022 erarbeitet. Im Fokus der Studie stand das verträgliche Nebeneinander von Neubau und Bestand, Wohnen und Gewerbe sowie einer Verknüpfung zu den umgebenden Grünräumen.

Die vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd stellt eine Konkretisierung des Standes aus dem Rahmenplan dar, insbesondere in Bezug auf die Gebäude- und Freiraumtypologien mit einer effizienten verkehrlichen Erschließung.

Im Ergebnis der städtebaulichen Studie resultiert eine Vorzugsvariante für ein Struktur- und Nutzungskonzept.

Wesentliche Entwurfs Elemente sind u.a.:

- grüner Quartiersplatz mit vier Wohnhöfen
- Freiraum als Verbindung zum Bestandsquartier und zum Landschaftsraum
- Integration einer Kita im nördlichen Bereich
- Erweiterungsflächen für Forschung und Produktion des Campus Berlin-Buch im südlichen Bereich
- grünen Saum, in den Grünflächen mit Wiesenflächen und Baumpflanzungen, Wege sowie Spiel- und Bewegungsangebote integriert werden
- die Trasse der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Schmutzwasserleitung wird von Bebauung freigehalten und in die Innenhöfe der Neubebauung integriert
- für eine autoarme Gestaltung wird der ruhende Verkehr in einer Quartiersgarage mit Mobilitätsstation am Südrand untergebracht

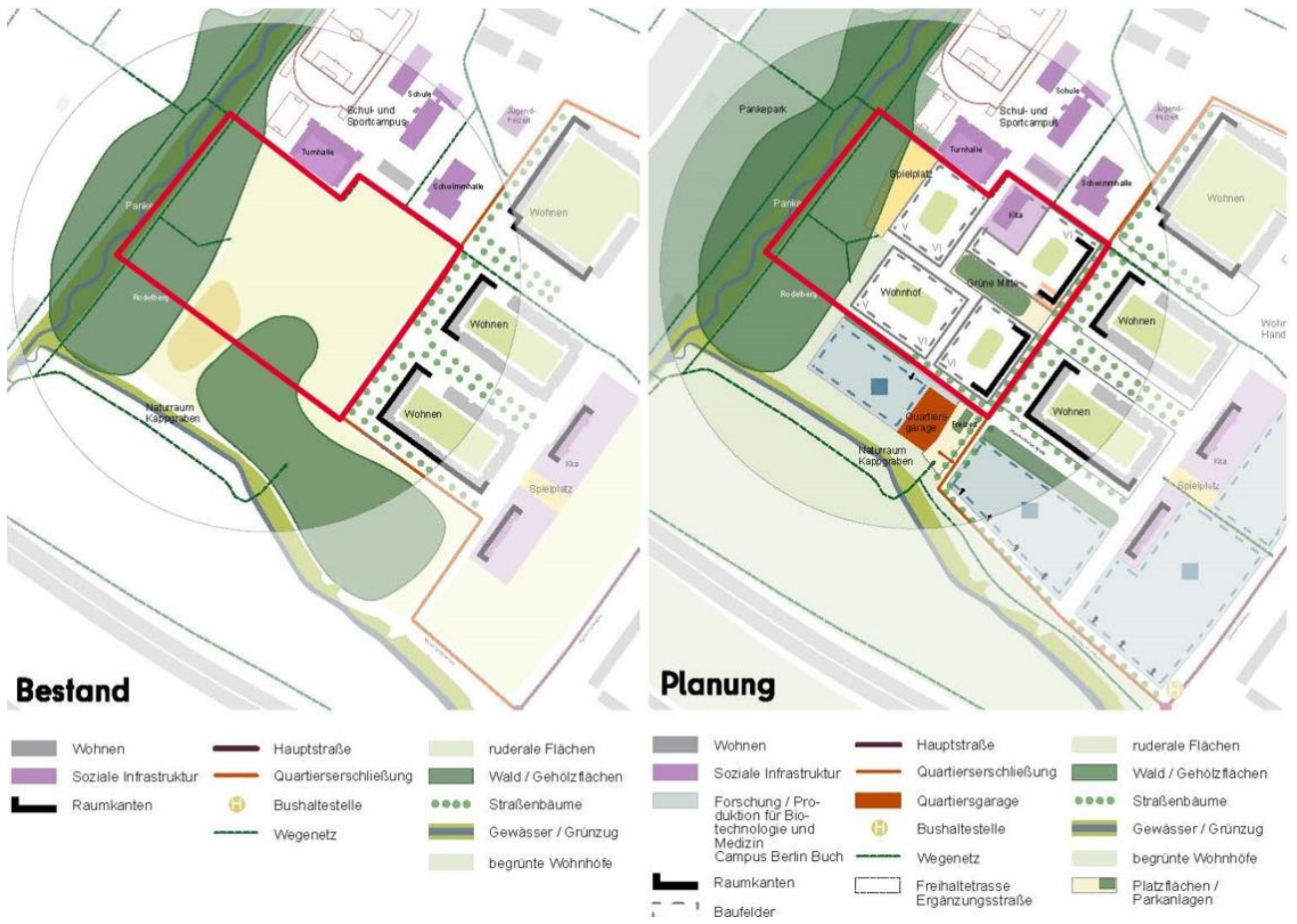


Abb. 9: Struktur- und Nutzungskonzept, Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd, Mai 2022, Seite 49, bearbeitet BA Pankow: Plangebiet rot umrandet.

II.2.7 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und der Ansprüche von wildlebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt es eine behördenverbindliche, vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Es beinhaltet in vier Programmplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden. Für den Geltungsbereich werden für den jeweiligen Programmplan nachfolgend aufgeführte Aussagen getroffen:

Biotop- und Artenschutz

Für das Plangebiet ist ein „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt. Für den „Städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ sind folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge zu beachten:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt;
- Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung;
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen;
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten);
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen;
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Zusätzlich wird verwiesen:

- auf die Entwicklung/ Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen verwiesen
- Pflege/ Entwicklung linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Gewässerränder, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern.

Erholung- und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist mehrheitlich als „Sonstige Freifläche“ dargestellt. Hiermit verbunden ist:

- Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen;
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung

Der westliche Bereich des Plangebiets als „Grünfläche/Parkanlage“ dargestellt. Hiermit verbunden ist:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung;
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt;
- Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements;
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung Gestaltung Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ dargestellt ist. Zu beachtende Zielen und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung;
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre);
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen;
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen;
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen);
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen;
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

In Bezug auf die Landschaftsbildstruktur wird das Plangebiet dargestellt als:

- Prägende oder gliedernde Grün - und Freifläche

Als Maßnahmenswerpunkt wird ausgewiesen:

- Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen/ Wohnumfeldverbesserung

Naturhaushalt/Umweltschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit der Darstellung „Grün- und Freifläche“.

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel
- -Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Fläche
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Für das Plangebiet wird der Boden als „sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit“ dargestellt.

- Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion;
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung;
- Vermeidung von Bodenverdichtung;
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung, Wiedereinbau von Ober- und Unterboden;
- Minimierung von Grundwasserabsenkung bei grundwasserbeeinflussten Böden.

II.2.8 Geltendes Planungsrecht

Für den im Geltungsbereich existieren keine festgesetzten oder sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet wird planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß §35 BauGB zugeordnet.

II.2.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An den Geltungsbereich grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne an.

Planfeststellungen

Der Planfeststellungsbeschluss zur Renaturierung der Panke wurde am 30.09.2019 schlussgezeichnet und am 08.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Panke grenzt westlich an das Plangebiet.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Planungsgeschichte⁸

Die neueren Wohngebiete im Ortsteil Buch wurden in den 1980er Jahren in mehreren Bauphasen errichtet. Der zu östlicher Seiter an das Plangebiet angrenzende südliche Teil von Buch IV wurde nicht vollständig realisiert. Aus diesem Grund blieb das Plangebiet unbebaut.

Bereits in den 1990er Jahren war eine Inanspruchnahme der Fläche für Wohnungsbau vorgesehen. Mit verschiedenen Bauträgern sollte ab 1996 das Gebiet durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG Buch) umgesetzt werden. Im Zuge der Stagnation bzw. des Rückgangs des Bevölkerungswachstums und den damit verbundenen Einbruch der Nachfrage nach Wohnraum, zog sich das Land Berlin der Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus zurück. Die Entwicklung des Teilgebiets Buch IV wurde damit letztendlich eingestellt.

Mit dem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum des Landes Berlin seit 2010 rückt die Aktivierung geeigneter und bereits erschlossener Wohnungsbaupotentiale und damit die unbebaute Teilfläche von Buch IV (ehemaliger Arbeitstitel) wieder in den Mittelpunkt.

Nach der städtebaulichen Rahmenplanung für Buch-Süd weist der Standort ein Wohnungsbaupotential mit bis zu 650 Wohneinheiten auf. (Abbildung 9)

Auf dieser Grundlage wurden in einer vertiefenden städtebaulichen Studie u.a. Vorschläge für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung „Buch IV“ (ehemaliger Arbeitstitel) gemacht. (Abbildung 10 und 11)

Zusätzlich wurde ein städtebauliches Konzept durch den Projektträger erarbeitet. (Abbildung 12)

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Die planerische Grundlage bilden verschiedene städtebauliche Entwürfe, die im Planungsprozess seit 2020 erstellt worden sind. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Konzept qualifiziert. Gemeinsam ist den städtebaulichen Entwürfen:

- der Integration einer Kindertagesstätte im nördlichen Bereich in Nachbarschaft zu den sozialen Einrichtungen an der Ernst-Busch-Straße
- einen grünen Saum nach Westen
- die Freihaltung der von Nord-Süd verlaufenden Schmutzwasserleitung von Bebauung
- Gebäudetypologien von V-VII Geschossen für die Wohngebäude
- Vorhalten einer Geschossfläche Wohnen in Höhe von 65.000 m²
- für die an das Plangebiet im südlichen Bereich angrenzenden Baufelder besteht die Idee einer gewerblichen Nutzung.

⁸ Vgl. Vertiefende städtebauliche Studie Buch-Süd; Berlin Pankow/ Ortsteil Buch, Stand Mai 2022, S.13.

IV Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 3-98 „Panke-Quartier“ sollen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier mit sozialer und grüner Infrastruktur geschaffen werden. Die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgen auf Grundlage des Geltungsbereichs.

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Ziel und Zweck ist die planungsrechtliche Sicherung allgemeiner Wohngebiete, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Nachstehend werden die beabsichtigten Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung beschrieben.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der Planungsabsicht sollen für den überwiegenden Teil der Bauflächen im Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung begründet sich aus den Zielen des Landes Berlin zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums, sodass sie zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation beitragen soll.

Im weiteren Verfahren wird der Ausschluss von bestimmten Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Gartenbaubetrieben, geprüft.

Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Fläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden.

Nach den geltenden Richtwerten entsteht aus dem geplanten Vorhaben heraus ein Bedarf an 64 Kita-Plätzen (siehe ergänzend unter Pkt. VII. III Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur).

An dem Standort soll der unmittelbar aus dem Neubauvorhaben des künftigen Bebauungsplans 3-98 erwartete Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nachgewiesen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind die Bedarfe in der Bezirksregion von der zuständigen Fachabteilung zu prüfen und mitzuteilen.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen durchschnittlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf max. VI-VII erfolgen. Eine Differenzierung pro Baugebiet erfolgt im weiteren Verfahren mit Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen oder Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude und die Kindertagesstätte sollen im Bebauungsplan durch ausreichend große Baufenster bestimmt werden, die in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauungsabsichten schaffen.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Öffentliche Verkehrsflächen

Den verkehrlichen Belangen soll durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen entsprochen werden. Die öffentliche Erschließung des Plangebiets soll im Wesentlichen über die an den Geltungsbereich angrenzenden und bestehenden Straßenzüge erfolgen. Dies umfasst die Ernst-Busch-Straße nach Norden, und sowie Wolfgang-Heinz-Straße und die Friedrich-Richter-Straße nach Osten.

Das Erfordernis zur Festsetzung von Geh- und Fahrrechten bzw. von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird im Zuge der Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs geprüft.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und gesichert werden. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzungen.

Leitungsrechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch eine Schmutzwasserleitung unterirdisch durchquert. Eine Verlegung der Leitung wird aus Kostengründen nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Dienstbarkeiten (Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte) vorzuhalten.

IV.4 Die Grünflächen

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“

Im westlichen Bereich sollen Teile des Geltungsbereichs gemäß §9 Abs. 1 Nr.15 BauGB als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche entlang der Panke. Neben der Grünflächenvernetzung soll die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche auch der Versorgung des Gebiets dienen.

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.7 Immissionsschutz

Damit gewährleistet werden kann, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung im Plangebiet hinsichtlich des Schallschutzes ausreichende Vorkehrungen getroffen werden können, soll eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden.

Im Rahmen dieser Untersuchung sollen die Auswirkungen von Verkehrslärm (südlich gelegene BAB A10 und der westlich angrenzenden Bahntrasse) untersucht und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verglichen werden. Der für das an der Turnhalle im Norden gelegene Kleinspielfeld ist das Thema Freizeitlärm zu berücksichtigen.

Im Bedarfsfall werden im Bebauungsplan bzw. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren Regelungen getroffen, die mögliche Konflikte ausschließen sollen.

IV.8 Klimaschutz und Energie

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.9 Gestaltungsregelungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.10 Sonstige Festsetzungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.11 Kennzeichnungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.13 Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV.14 Flächenbilanz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V Verfahren

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 19.10.23 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: Gemeinsame Landesplanungsabteilung: 17.11.23 SenSBW - 23.11.23 mit Schreiben: von SenStadt IB 21 vom 09.11.23 von der WBL (WBL14) vom 26.10.23 von der SenMVKU Abt. IV und VI vom 13.11.23 von SenMVKU III B 14 vom 20.11.23

Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 18.06.24 Datum der Veröffentlichung im Amtsblatt: 28.06.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Gegenstand dieser Erläuterung

Abbildung: Tabelle der aktuellen Verfahrensschritte

VI Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VII Auswirkungen der Planung

VII.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen Voraussetzungen schaffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten gewährleisten. Sie werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

VII.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die haushaltsmäßigen Auswirkungen der Planung werden im weiteren Verfahren ermittelt. Ein Großteil der Kosten für die Planung und Umsetzung des Bebauungsplans soll nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB übernommen werden.

VII.3 Weitere Auswirkungen

Auswirkungen auf den Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-98 wird gegenwärtig durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrich-Richter-Straße, der Wolfgang-Heinz-Straße und der Ernst-Busch-Straße erschlossen.

Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens zur Ermittlung des aus der Planung resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens einschließlich der Mehrbelastungen für den ÖPNV und der damit verbundenen Auswirkungen erforderlich.

Mit Blick auf die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Karower Chaussee sind die verkehrlichen Auswirkungen auf die Karower Chaussee als Straße des übergeordneten Straßennetzes (Stufe II) in Abhängigkeit des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens zu untersuchen und die verkehrliche Machbarkeit der geplanten Erschließung nachzuweisen.

Auswirkungen auf die Umwelt/ Eingriffe in Natur- und Landschaft

Um die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt benennen und einschätzen zu können, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen werden.

Mit der Planung wird ein Eingriff in Waldflächen (Grundlage Biotopkartierung bgmr/Köster 2021) erfolgen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Pionierwaldbestände mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Weiter besteht das Ausgleichserfordernis für die Kompensationsmaßnahme Rennbahnstraße in der Größe von 3.537 m². Die abschließende Feststellung der Waldeigenschaft erfolgt durch die zuständige Forstbehörde. Der Waldausgleich wird nach dem Berliner Waldeitfa- den ermittelt.

Da im Plangebiet keine geeigneten Flächen für den Waldausgleich vorhanden sind, wird ein externer Ausgleich erforderlich.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden Wohnungsbaupotentiale und als dessen Folge Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen erzeugt. Im aktuellen Planstand wird grob von einer Geschossfläche Wohnen von 65.000 m² ausgegangen. Bei Geschosswohnungsbauten wird von durchschnittlich 100 m² Geschossfläche pro Wohneinheit ausgegangen. Dies entspricht ca. 650 Wohneinheiten.

Grundschule

Nach den geltenden Richtwerten zu Schulplatzversorgung resultiert unter einem Ansatz von 65.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an zusätzlichen 70 Grundschulplätzen.

Kindertagesstätte

Nach den geltenden Richtwerten resultiert unter einem Ansatz von 65.000 m² Geschossfläche Wohnen ein Bedarf an zusätzlichen 64 Kitaplätzen. An dem Standort soll der unmittelbar aus dem Neubauvorhaben im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 3-98 erwartete Bedarf an Kita-Plätzen nachgewiesen werden.

Grünflächen / Öffentliche Spielplatzflächen

Durch die Entwicklung des Wohnquartiers ergeben sich Bedarfe an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen. Bei einem Wohnbaupotenzial von insgesamt 650 WE mit 1.300 Einwohnern auszugehen.

Nach Maßgabe des LAPRO sind 6 m² Grünfläche pro Einwohner als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche vorzusehen. Der Bedarf an wohnungsnaher Grünfläche beträgt somit 7.800 m².

Nach dem Kinderspielplatzgesetz ergibt sich ein Bedarf von 1 m² Nettospielfläche je Einwohner zuzüglich 50% Rahmengrün. Der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche beträgt somit 1.200 m² zuzüglich 50% Rahmengrün.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Für den geplanten Umweltbericht sind die Gliederung und die Arbeitsschritte gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB vorgesehen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen nachfolgend aufgeführte Fachgutachten beauftragt werden, um die mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu überprüfen und bewerten zu können:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung
- Erfassungen des Biotoptypenbestandes (Aktualisierung)
- Faunistische Erfassungen samt Fachbeitrag zum Artenschutz

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Behörden mit der Durchführung dieses Verfahrensschrittes aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zu den Fachgutachten abzugeben.

Nach der Erstellung der Umweltprüfung können ökologische Maßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, durch die die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe minimiert werden können.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123)

Berlin, den 24.04.2024

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

gez. Sabine Thierbach

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

D ANHANG

Biotoptypenkarte, Büro bgmr Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit Dr. Hanna Köstler, Sommer 2021.