

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (LINKE)

vom 15. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Mai 2023)

zum Thema:

Sachstand des B-Planverfahrens 11-163 (Gewerbepark Frankfurter Allee Süd)

und **Antwort** vom 31. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Schlüsselburg (Linke)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15565

vom 15.5.2023

über Sachstand des B-Planverfahrens 11-163 (Gewerbepark Frankfurter Allee Süd)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Wie stellt sich der aktuelle Sachstand des B-Planverfahrens 11-163 im Bezirk Lichtenberg dar?

Antwort zu 1:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist abgeschlossen. Die Auswertung aller Stellungnahmen ergab, dass die Weiterführung des Verfahrens 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) mit dem Planungsziel eines innerstädtischen Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung und die Intensivierung der Flächennutzung für höherwertiges Gewerbe und Büronutzung erfolgen kann.

Die Schnittstelle zum angrenzenden Wohngebiet ist konfliktfrei zu gestalten.

Es sind zeitgemäße Lösungen für die verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsträger zu entwickeln und zu sichern. Die technischen Medien und die Regenwasserbewirtschaftung sind zu ertüchtigen und neu zu konzipieren. Die klimagerechte Entwicklung auf Grund der innenstädtischen Lage und beabsichtigten Nutzungsintensivierung ist zu planen.

Die Klärung bebauungsplanrelevanter Aspekte, insbesondere der verkehrlichen und technischen Infrastruktur und Erschließung, der Altlastenbeseitigung, der schalltechnischen Maßnahmen, der Regenwasserbewirtschaftung und Versickerung, des Umweltberichts erfolgte durch die Beauftragung, Erarbeitung und Abstimmung aufwändiger Gutachten sowie entsprechende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung.

Erforderliche Gutachten liegen inzwischen in einem weitgehend mit den Fachämtern abgestimmten Stand vor und wurden in den Bebauungsplanentwurf 11-163 eingearbeitet und die Begründung ergänzt.

Die Vorbereitung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch steht kurz vor dem Abschluss; die Durchführung ist im 3. Quartal 2023 vorgesehen. Die städtebauliche Ordnung und Sicherung eines hochwertigen innerstädtischen Gewerbe- und Bürostandorts im Umfeld des Bahnhofs Lichtenberg wird weiterverfolgt. Das festgestellte gravierende Infrastrukturdefizit im Bereich der Buchberger Straße soll in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren planerisch aufgearbeitet werden.“

Frage 2:

Was war das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in welchem Zeitraum fand diese statt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 25.04.2019 statt.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen sind:

- Anregung bzgl. flächensparender Bauweisung (Höhen- statt Flächenausdehnung).
- Anregung zur Vermeidung von flächenintensiven Stellplatzanlagen.

Verkehr

- Einwand, dass Planungen zur weiteren Verschlechterung der Verkehrssituation in der Albert-Höbner-Straße führen.
- Einwand, dass durch den Ausbau der Albert-Höbner-Straße Stellplätze für Anwohner entfallen und Anregung, dass Straßenaufweitung für Anlage eines Radwegs auf Privatgelände erfolgen sollte.

- Anregung zur Sanierung der Buchberger Straße zur Gewährleistung der künftigen Verkehrsabwicklung.

Umwelt- und Naturschutz

- Einwand bzgl. unzureichender Darstellung von schützenswerten Bereichen in der Biotoptypenkarte und Begehung außerhalb der Vegetationsperiode.
- Hinweis auf das Vorkommen von Zauneidechsen.
- Hinweis auf das Vorhandensein der Baumart Populus nigra (Zielart des Berliner Florenschutzes), ggf. Erhalt.
- Hinweis bzgl. geschützter Arten und zum Erfordernis von artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.
- Einwand bzgl. unzureichender Ausgleichsmaßnahmen (Beschränkung auf öffentliche Grünfläche).
- Anregung zur Festsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation (Dach- und Wandbegrünung, Erhalt von großkronigen Bäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege).
- Anregung zur Vermeidung oder vogelfreundliche Gestaltung von großflächigen Glasfronten und Einsatz von „insektenfreundlichen“ Lichtquellen zum Schutz nachtaktiver Insekten und anderer nachtaktiver Lebewesen, zur Reduzierung von Lichtverschmutzung.

Die geäußerten Bedenken wurden wie folgt ausgewertet:

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als städtebaulich verträglich angesehen, da sie der Abstandsflächenregelung der Bauordnung Berlin entsprechen. Eine weitere Reduzierung wird städtebaulich nicht begründet.

Die Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze für das Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reglementiert. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl gewährleistet, dass nicht das gesamte Plangebiet versiegelt wird.

Die Verkehrssituation wird im Rahmen der erschließungs- und verkehrstechnischen Untersuchung Frankfurter Allee Süd geprüft. Es sollen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsträger erarbeitet werden.

Die in der Kurzbegründung dargelegten Inhalte der Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung stellen einen Zwischenstand der Untersuchungen dar, die im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Es erfolgen weitere Begehungen des Geländes sowie der Kartierung der Arten. Sofern erforderlich werden arten- und /oder naturschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Eingriffsbewertung. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass die Planung zwar nicht zu einem Eingriff im Sinne des Baugesetzbuches führt, die Nutzungsintensivierung jedoch zu erheblichen und

nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts führt. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Kompensation der durch die Planung erfolgten Auswirkungen ermittelt und festgelegt. Die grünordnerischen Maßnahmen sind nicht nur auf die Grünfläche beschränkt.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.07.2019 vom Bezirksamt Lichtenberg von Berlin beschlossen (Beschlussnummer 8/148/2019).“

Frage 3:

Welche Nutzungen sind gemäß des Aufstellungsbeschlusses bisher vorgesehen (bitte aufschlüsseln nach: Anzahl und Größe der Gewerbeflächen, Büroflächen, öffentliche Grünflächen, Parkplatzflächen etc.)?

Antwort zu 3:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanentwurfs 11-163 sind:

- Festsetzung und Gliederung eines Gewerbegebietes nach Störungsgrad gemäß § 8 Baunutzungsverordnung,
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung zwischen Albert-Höbler-Straße und Buchberger Straße,
- Festsetzung von Kfz-Tiefgaragenstellplätzen (in Prüfung),
- Sicherung von erforderlichen Verkehrsflächen entlang der Buchberger Straße zum Ausbau der Straße für den Fuß- und Radverkehr sowie Regenwasserrückhaltung durch Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie,
- Aufwertung der Albert-Höbler-Straße für den Fußverkehr,
- Sicherung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche.“

Frage 4:

Inwieweit ist beabsichtigt die bisher vorgesehenen Nutzungen qualitativ und quantitativ zu ändern (bitte um konkrete Aufschlüsselung nach Nutzungsarten und Flächenumfang)?

Antwort zu 4:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele werden weiterverfolgt.

Einer der Eigentümer im Geltungsbereich möchte die Änderung der Bebauungsplanzielsetzung des 11-163 erwirken. Darüber wurde noch nicht befunden. Es sind weitere Unterlagen für eine fachliche Vor-Prüfung im Bezirk und Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt erforderlich. Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter und der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 eine gewerbliche Baufläche dar. Der Geltungsbereich liegt in keinem Bereich, für den der Stadtentwicklungsplan Wohnen Potentiale verortet.“

Frage 5:

Inwieweit ist insbesondere vorgesehen künftig Wohnraum in welchem Umfang (qm und Wohneinheiten) und zu vrs. welchen Konditionen (Mietpreise/qm nettokalt) in wessen Eigentum (Privat oder LWU) dort vorzusehen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) sind keine Wohnnutzung vorgesehen.“

Frage 6:

Inwieweit ist insbesondere vorgesehen dort künftig einen Schulbau in welchem Umfang und für wieviele Schulplätze welcher Jahrgangsstufen vorzusehen?

Antwort zu 6:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) ist kein Schulstandort vorgesehen.“

Frage 7:

Inwieweit ist insbesondere vorgesehen dort künftig Parkplätze z.B. in Form einer Kiegarage in wessen Eigentum vorzusehen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) sind Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.“

Frage 8:

Inwieweit ist insbesondere vorgesehen dort künftig öffentliche Grün- und/oder Spielplatzflächen in welchem Umfang vorzusehen?

Antwort zu 8:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) ist die Sicherung der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 251) nördlich der Harnackstraße (sog. Katzenwäldchen) als naturnahe Parkanlage vorgesehen.“

Frage 9:

Wie wird sich nach aktuellem Stand dort künftig das Verhältnis versiegelter und entsiegelter Fläche darstellen?

Antwort zu 9:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-163 (Gewerbepark Buchberger Straße) ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen. Diese darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.“

Berlin, den 31.05.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen