

**Bezirksamt Mitte von Berlin**

Abt. Stadtentwicklung

Amt für Planen und Genehmigen

**Fachbereich Stadtplanung**



**Bebauungsplanentwurf 1-64**

für die Grundstücke

Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A und die Flurstücke  
346 und 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen

(Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

## Inhaltsverzeichnis:

<b>Veranlassung und Erforderlichkeit .....</b>	<b>3</b>
<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
<b>Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>Entwicklung der Planungsüberlegungen .....</b>	<b>4</b>
<b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>4</b>
Südliches Baufeld.....	4
Nördliches Baufeld .....	5
Nutzungsmaße .....	6
Flächenbilanz .....	6
Wegerechte .....	7
Mauerparkausgestaltung .....	7
<b>Notwendige Qualifizierungserfordernisse.....</b>	<b>7</b>
<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
Flächennutzungsplan .....	7
Bereichsentwicklungsplanung .....	8
Fachplan Grün.....	8
Bebauungspläne .....	8

## **Veranlassung und Erforderlichkeit**

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

Mit dem Bebauungsplan soll vorrangig die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Mauerparks sowie die Entwicklung von im südlichen Geltungsbereich an der Bernauer Straße und im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Bauflächen auf einem ehemaligen Bahngelände geschaffen werden.

## **Plangebiet**

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 11 ha, davon sind ca. 0,3 ha Straßenverkehrsflächen der Bernauer und Wolliner Straße.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes der Nordbahn grenzt unmittelbar westlich an die bereits realisierten Abschnitte des Mauerparks an und umfasst die Grundstücke Bernauer Straße 63-64, Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A und die Flurstück 346, 350 im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen.

Daran östlich angrenzend befindet sich südlich der Gleimstraße die öffentliche Parkanlage des Falkplatzes, die Max-Schmeling-Halle und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark mit Stadion. Im nordöstlichen Bereich angrenzend, befindet sich ein Kinderbauerhof sowie daran östlich gelegen ein Wohngebiet aus der Gründerzeit.

Südlich der Bernauer Straße befinden sich das z. Z. neu beplante ehemalige Mauerstreifengelände sowie Wohngebiete. Westlich grenzt das Wohngebiet des Brunnenviertels an. Im Norden befindet sich planfestgestellte Bahngelände der Nordbahn.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen werden überwiegend gewerblich durch kleinteilige Kfz- und andere Gewerbebetriebe, Lagerflächen für Gerüstbau und Schrott genutzt. Im südlichen, an der Bernauer Straße gelegenen Bereich befinden sich einige Gaststätten und ein Gartenbaubetrieb. Auf den südlichen Flächen hat sich an den Wochenenden ein Flohmarkt etabliert.

Die Erschließung des gesamten ehemaligen Bahngeländes erfolgt ausschließlich von der Bernauer Straße über die vorhandenen privaten Erschließungsflächen.

Auf dem Grundstück Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Das Plangebiet ist durch die Lage an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Bernauer Straße und mit der Anbindung an die Lortzingstraße im Hinblick auf die sich derzeit darstellenden Nutzungen ausreichend an das Berliner Straßennetz angeschlossen.

Der Geltungsbereich ist südlich mit dem in ca. 400m Entfernung liegenden U-Bahnhöfen Bernauer Straße und Eberswalder Straße, den vorhandenen Bus- sowie Straßenbahnlinien sowie im Norden mit dem dort befindlichen Fern-/U- und S-Bahnhof Gesundbrunnen gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die östlich des Geltungsbereichs, im Bezirk Pankow liegende Trasse der Schwedter Straße, die für den PKW-Verkehr zwischen der Eberswalder Straße und Gleimstraße gesperrt ist, ist Bestandteil des Fernwanderradweges Berlin-Kopenhagen.

## **Eigentumsverhältnisse**

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen befinden sich, bis auf das landeseigene Eckgrundstück Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65, 65A, im Eigentum einer Grundstücksgesellschaft. Es ist beabsichtigt, dieser das landeseigene Grundstück im Rahmen der Gesamtplanung zur weiteren Entwicklung zu übereignen.

Zur Sicherung des Gesamtentwicklungskonzeptes ist, neben der planungsrechtlichen Sicherung über den Bebauungsplan, der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich, der im weiteren Verfahren noch inhaltlich zwischen Berlin und dem Eigentümer abgestimmt werden muss.

## **Entwicklung der Planungsüberlegungen**

In jahrelangen Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer des in den Geltungsbereich einbezogenen Areals, unter kontinuierlicher Einbindung der zuständigen Senatsverwaltung, konnte mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks weitestgehend Einvernehmen über ein städtebauliches Grundkonzept erzielt werden.

Dieses Grundkonzept, das eine Erweiterung des bestehenden Mauerparks um eine Fläche von ca. 5,8 ha sowie die Entwicklung von Bauflächen nördlich des Gleimtunnels sowie im südlichen, an der Bernauer Straße gelegenen Bereich vorsieht, bildet die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1-64.

Mit dieser Planungsabsicht kommt das Land Berlin auch seiner Verpflichtung gegenüber der Allianzstiftung für Umweltschutz nach, bis 2010 einen Stadtpark von mindestens 10ha zu realisieren. Andernfalls wäre Berlin verpflichtet, der Allianzstiftung einen Förderbetrag von 2,5 Mio € zurück zu erstatten.

Mit der beabsichtigten Planung wird die bisher fertig gestellte, ca. 7,5ha große, im Bezirk Pankow liegenden Mauerparkfläche, um ca. 5,8 ha erweitert werden können und somit zukünftig eine Fläche von über 13 ha umfassen.

## **Wesentlicher Planinhalt**

Das Planungskonzept beinhaltet zum einen ein kleineres Baufeld an der Bernauer Straße unter Einbeziehung des landeseigenen Grundstückes Wolliner Straße 22/ Bernauer Straße 65, 65A und zum anderen ein großes Baufeld zwischen dem Bahndamm und dem Gleimtunnel.

### **Südliches Baufeld**

Im südlichen Baufeld an der Bernauer Straße ist im Bereich des ehemaligen Bahngeländes, in Anbetracht der sich in diesem Bereich des angrenzenden Mauerparks darstellenden, nicht uneingeschränkt wohnverträglichen Nutzungsspektrums, keine Wohnnutzung vorgesehen, um im Vorfeld schon potentielle Nutzungskonflikte auszuschließen.

Für dieses Baufeld ist überwiegend die Ausweisung als Sondergebiet (SO) vorgesehen, um an dieser Stelle parkverträgliche gewerbliche Nutzungen wie z. B. Beherbergungsgewerbe, Einzelhandelsnutzungen (mit noch näher zu definierenden Verkaufsflächenbeschränkungen), Büronutzungen etc. zu ermöglichen.

Die geplante Ausweisung bedarf im weiteren einer Differenzierung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der rechtlichen Betrachtung hinsichtlich der erforderlichen Benennung der Sondergebietsart.

Alternativ wird auch die Ausweisung als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE) in Erwägung gezogen, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung zum möglichen Gewerbespektrum ist in Anbetracht der westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA) bzw. zur Wahrung der Baugebietlichen Gliederungssystematik erforderlich.

Weiterhin ist für den an diesen Bereich angrenzenden Mauerparkbereich ggf. planungsrechtlicher Regelungsbedarf bzgl. des gewünschten Verbleibs vorhandener Nutzungen hinsichtlich der Kompatibilität mit der Parkplanung zu berücksichtigen.

Für das Eckgrundstück Wolliner Straße 22/ Bernauer Straße 65, 65A ist alternativ die Ausweisung als Mischgebiet (MI) in Erwägung zu ziehen, dies insbesondere unter Berücksichtigung des als ausreichend einzustufenden Abstands zum lärmintensiveren Bereich des Mauerparks und der gegebenen planungsrechtlichen Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) im Verlaufe der Wolliner Straße.

Der an dieser Stelle vorhandene, an der viel befahrenen Hauptverkehrsachse Bernauer Straße gelegene, sich relativ verwahrlost darstellende Spielplatz, soll aufgegeben und dafür im Bereich der Mauerparkerweiterungsfläche qualitativer Ersatz geschaffen werden. Der Spielplatz war vor der Wiedervereinigung erstellt worden, als dort die Bernauer Straße endete und so gut wie kein Autoverkehr vorhanden war.

Es ist Bestandteil der Planungsziele, neben der bereits vorhandenen Anbindung über die Lortzingstraße, neue Wegeverbindungen zum erweiterten Mauerpark von der Wolliner Straße her zu realisieren. Da die potentiellen Bereiche für diese Maßnahmen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen, sind Abstimmungen mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke erforderlich. Entsprechende Zustimmungen wurden bereits im Vorfeld signalisiert.

Im Bereich des Grundstücks Wolliner Straße 25-26 ist bereits ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich festgesetzt (B-Plan III-237b).

### **Nördliches Baufeld**

Für das nördlich des Gleimtunnels gelegene Baufeld ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die Erschließung dieses Gebietes erfordert die Sicherung einer neuen Verkehrsanbindung, die im Weiteren noch gutachterlich zu untersuchen ist.

Die den geplanten Ausweisungen zugrunde liegende städtebauliche Konzeption sieht, als favorisierte Variante, die Erschließung über die Gleimstraße vor.

Hierzu ist jedoch ein Teilabriss des westlichen Teils des unter Denkmalschutz stehenden Gleimtunnels erforderlich.

Durch den Teilabriss an dieser Stelle wird, neben der Erschließung des zukünftigen Wohngebietes, gleichzeitig die Möglichkeit zu einer großzügigen Anbindung des Mauerparks für die Bewohnerschaft des nördlichen Brunnenviertels eröffnet und zu anderen der sich darstellende städtebauliche Missstand des ca. 100 m langen, dunklen Tunnels entschärft werden können.

Das lange, dunkle Tunnelbauwerk stellt sich derzeit, aufgrund seiner Länge mit daher gehender schlechter Ausleuchtung, ohne Tageslicht, schlechtem Erhaltungszustand, als Barriere für die fußläufige Verbindung im Übergangsbereich zwischen den Bezirken Mitte und Pankow dar.

Der sich dort darstellende Angstraum, insbesondere Nachts und in der dunklen Jahreszeit bedarf schon allein unter Berücksichtigung von Genderaspekten dringend einer städtebaulichen Veränderung.

Der geplante Teilabriss liegt im öffentlichen Interesse, da dadurch städtebaulich gleich mehrere Ziele erreicht werden können:

- Verbesserung der Belichtung und Einsehbarkeit des Übergangsbereiches zwischen den Bezirken.
- Qualitative Aufwertung der Erschließungssituation durch Öffnung des Mauerparks im nördlichen Bereich zugunsten der in den Wohngebieten des nordwestlichen Brunnenviertels und den nördlich des Bahnhofs Gesundbrunnen lebenden Bevölkerung. Der Bestandspark orientiert sich derzeit nur Richtung Süden und Osten.
- Eigenständige Erschließung eines neuen Wohnviertels ohne Beanspruchung bestehender Mauerparkflächen.
- Weiterbestand von Teilbereichen des Gleimtunnels zur Dokumentation des eisenbahntechnischen Bauwerks.
- Keine zusätzliche Verkehrsbelastung der bestehenden Schwedter Straße und Querungserfordernis im Bereich des bestehenden Mauerparks durch Erschließungsflächen.

Weitere Erschließungsvarianten und -möglichkeiten für dieses Baugebiet, wie z. B. über die Brunnenstraße, Schwedter Straße oder Lortzingstraße werden im weiteren Verfahren gutachterlich geprüft.

### **Nutzungsmaße**

Über die zukünftig zulässigen Dichten kann jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage getroffen werden.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde grundsätzliches Einvernehmen darüber erzielt, dass eine Klärung der städtebaulichen Bebauungskonzeption für die geplanten Baufelder und die daraus möglichen bzw. resultierenden Geschossflächen über ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren unter Einbeziehung mehrerer Planungsbüros erfolgen wird. Die Einbeziehung von Vertretern der betroffenen Öffentlichkeit/Initiativen ist dabei vorgesehen.

Für die geplanten Bauflächen wird für das nördliche allgemeine Wohngebiet eine GFZ von 1,7 und für das südliche Baugebiet an der Bernauer Straße eine GFZ von 2,3 angestrebt. Diese angestrebten Dichten entsprechen weitestgehend denen der umliegenden bebauten Gebiete bzw. liegen z. T. deutlich darunter.

### **Flächenbilanz**

Nördliches Baufeld (WA): ca. 35.000 m<sup>2</sup>

Südliches Baufeld (SO/GE/MI) ca. 11.000 m<sup>2</sup>

Parkerweiterungsfläche ca. 58.000 m<sup>2</sup>

grundstücksbez. vorr. GFZ 1,7

grundstücksbez. vorr. GFZ 2,3

## **Wegerechte**

Aufgrund der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan zur Vernetzung der überörtlichen Grünflächen Mauerpark und Humboldthain wird im Bereich des nördlichen Baufeld noch im weiteren Verfahren näher zu verortende Fuß- und Radwegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit zwischen den beiden Parkflächen sowie in Richtung Norden planungsrechtlich gesichert.

Die Weiterführung der Verbindung Richtung Brunnenstraße über das westlich an den Bebauungsplan angrenzende Grundstück Brunnenstraße 105,106, Swinemünder Straße 64A ist bereits sowohl vertraglich als auch grundbuchrechtlich gesichert.

## **Mauerparkausgestaltung**

Die inhaltliche Beplanung der Mauerparkerweiterungsfläche wird federführend von der Grün Berlin Park und Garten GmbH unter Einbeziehung vom Verfasser des ursprünglichen Mauparkentwurfs, Herrn Prof. Lange, den Initiativen vor Ort bzw. der Öffentlichkeit sowie der zuständigen Senats- und Bezirksverwaltung parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden in das Bebauungsplanverfahren einfließen.

## **Notwendige Qualifizierungserfordernisse**

Zur anschließenden inhaltlichen Qualifizierung der Bebauungsinhalte sind im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens neben der Erstellung des Umweltberichtes u. a. nachfolgende und ggf. weitere Verfahren / Gutachten zu erbringen:

- Altlastenuntersuchungen
- Erschließungsgutachten (insbesondere im Hinblick auf Anschluss an die Gleimstraße/ Teilabriss Gleimtunnel),
- konkurrierende Gutachterverfahren zur Ermittlung der städtebaulichen Bebauungskonzeption für die Baufelder an der Bernauer Straße und nördlich des Gleimtunnels,
- Bestandsaufnahme Flora/Fauna
- Mauerparkausgestaltung

## **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **Flächennutzungsplan**

Gemäß vorliegender Stellungnahme der für den Flächennutzungsplan zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entsprechen die im Bebauungsplan vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen dem Entwicklungsgebot aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Entwicklung aus dem FNP ist daher gewährleistet, da gem. Pkt. 11.5 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 8.9.2006 *"Grünzüge von übergeordneter Bedeutung dann in einheitlicher Breite dargestellt sind, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und der Grünzug noch nicht oder nur in Teilstücken vorhanden ist.*

*Die genaue Führung des Grünzuges ist aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsgrundsatzes, eine funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen."*

Ein Widerspruch zu den Entwicklungsgrundsatz, dass aus Grünflächen keine Bauflächen entwickelt werden kann, ist im Hinblick auf die nicht grundstücksscharfen Darstellungen+ des FNP nicht erkennbar.

Eine unmittelbare Größenbestimmung von Grünflächen ist aus den Darstellungen des FNP nicht ableitbar. Die Grundkonzeption des FNP, zwischen der Bernauer Straße und dem Bahngraben eine große überörtliche öffentliche Grünfläche sowie die überörtliche Vernetzungsfunktion zur überörtlichen Grünfläche Humboldthain zu realisieren wird durch die geplanten Festsetzungen nicht in Frage gestellt, da sowohl die Erweiterung des Mauerparkbereichs als auch die Wegeverbindungen planungsrechtlich gesichert werden. Im weiteren Verfahren und mit Konkretisierung des Planinhaltes ist ggf. diese Auffassung zu prüfen.

### **Bereichsentwicklungsplanung**

Die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung stellt den Geltungsbereich zwischen Bernauer Straße und Bahngraben in nicht grundstückscharfer Darstellung als Grünfläche und Grünverbindung sowie weiterhin das Gelände nördlich der Gleimstraße bis zur Swinemünder Straße, als Wohnbaufläche (W2) und Mischgebietsfläche dar. Entlang des Mauerparks an der Bezirksgrenze zu Pankow sowie in Ost-West-Richtung, entlang des Bahngraben, ist eine wichtige Grünverbindung als Fuß- und Radwegeverbindung außerhalb des Straßennetzes dargestellt.

### **Fachplan Grün**

Im Fachplan Grün (BA-Beschluss Nr. 525 vom 02.12.2008) ist auf der in den Geltungsbereich einbezogenen Fläche, entlang der Bezirksgrenze, ein sich von der Bernauer Straße her von ca. 65m auf ca. 40m Richtung Bahngraben verjüngender Gebietsstreifen und der überwiegende Bereich zwischen der Gleimstraße und Lortzingstraße als Maßnahmebereich für Wohnumfeldverbesserungen und Zielplanung öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Spielplatz Wolliner Straße Ecke Bernauer Straße ist als öffentlicher Spielplatz mit möglicher/geplanter Bebauung dargestellt.

### **Bebauungspläne**

Für sämtliche, in den Geltungsbereich einbezogenen ehemaligen Eisenbahnflächen, liegt die Entlassung aus der Planfeststellung vor.

Das Gebiet ist somit als "unbeplanter Innenbereich" einzustufen. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Der durch Rechtsverordnung vom 15.3.1977 festgesetzte Bebauungsplan III-121 für die Grundstücke Bernauer Straße 65-65a, Wolliner Straße 22,25-28,31-36, Demminer Straße 16-21 und Graunstraße 1-6 im Bezirk Wedding weist das in den Geltungsbereich einbezogene Grundstück Wolliner Straße 22/Bernauer Straße 65,65A als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" und der Festsetzung Tiefgarage (Tga) aus.

Berlin, Juli 2010

(Stand frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB)