

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

den Beschluss über die nächsten Schritte für den Mauerpark

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 beschlossen:

- I. In Zusammenarbeit mit dem Bezirk werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Eigentümer Verhandlungen zu einem städtebaulichen Vertrag zum Mauerpark mit folgendem Inhalt geführt:
 - a) Die ca. 3,5 ha umfassende Fläche nördlich der Gleimstraße soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.
Der 1. Preisträgerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs "Bauflächen am Mauerpark" des Architekturbüros Lorenzen mit einer Geschossfläche von ca. 58.000m² für ca. 600 Wohneinheiten ist als Basis der Nutzungsmaßfestsetzungen mit einer GFZ von 1,7 für das Wohnbaugebiet heranzuziehen.
Im zukünftigen Wohngebiet soll für das entstehende Wohngebiet eine Fläche für eine Kindertagesstätte berücksichtigt werden, alternativ sollen zusätzliche Kitaplätze in einer bestehenden Kindertagesstätte in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.
 - b) Im Bereich südlich der Gleimstraße, an der Bernauer Straße, soll den Gewerbetreibenden des Flohmarktes, Mauerseglers, Schönwetter und Blumenhandel die Möglichkeit eingeräumt werden, die von ihnen genutzten Flächen (ca. 2ha) zu erwerben.
 - c) Die Flächen zwischen Gleimstraße und den v. g. parkverträglichen Gewerbenutzungen (ca. 5ha.) sollen vom Land Berlin erworben werden und als öffentliche Parkfläche gestaltet werden
- II. Der Bebauungsplanentwurf 1-64 ist entsprechend der inhaltlichen Nutzungsvorgaben zum v. g. städtebaulichen Vertrag anzupassen sowie die nächsten Verfahrensschritte sind einzuleiten.
- III. In Zusammenarbeit mit der Grün Berlin GmbH, der Bürgerwerkstatt und Prof. Lange soll eine Bürgerbeteiligung für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (5ha) auf der Grundlage der von Prof. Lange entwickelten Pläne organisiert werden.

Begründung zu I-III:

Derzeit finden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Verhandlungen mit der CA Immo zur Übernahme der Mauerparkerweiterungsflächen südlich des Gleimtunnels statt.

Unter der Voraussetzung, dass diese positiv zum Abschluss gebracht werden, ist das bisherige B-Planverfahren 1-64 wieder aufzunehmen und unter Modifizierung des Planinhaltes im Bereich an der Bernauer Straße, weiterzuführen.

Im Bereich an der Bernauer Straße war ursprünglich die Ausweisung einer Baufläche (Sondergebiet für Beherbergungsgewerbe, Einzelhandelbetriebe, Bürogebäude bzw. "eingeschränktes" Gewerbegebiet für Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) vorgesehen.

An Stelle der in diesem Bereich ursprünglich geplanten Gebietsausweisung sollen nunmehr die sich als status quo darstellenden parkkompatiblen gewerblichen Nutzungen Mauersegler, Schönwetter, Flohmarkt, Pflanzenmarkt verbleiben und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Aus diesen Änderungen heraus ergibt sich für das B-Planverfahren 1-64 keine Notwendigkeit zur Wiederholung bisheriger Verfahrensschritte, d. h. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Zum Einen berühren die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht und zum Anderen wird dem Auswertungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprochen, nach dem das Verfahren unter Berücksichtigung vorgebrachter Hinweise weiter verfolgt wird.

Die allgemeine Information und Einbindung der Öffentlichkeit in die Planung ist über die von Grün Berlin initiierte Bürgerwerkstatt, die bei Fortgang des Verfahrens wieder aufgenommen werden soll, gewährleistet.

Formal ist gemäß BauGB für das B-Planverfahren als Öffentlichkeitsbeteiligung lediglich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Inhaltlich ist der B-Plan 1-64 nunmehr so zu überarbeiten, dass im Sinne der jetzt verfolgten modifizierten Planungsziele sicher gestellt wird, dass das übergeordnete Planungsziel der Mauerparkerweiterung südlich des Gleimtunnels unter Berücksichtigung der Erweiterungsplanungen von Prof. Lange gewährleistet wird.

Die sich als status quo darstellenden Nutzungen Mauersegler, Schönwetter, Flohmarkt, Pflanzenmarkt werden als parkkompatibel und integrationsmöglich in die Gesamtplanung zur Erweiterung des Mauerparks eingeschätzt.

Zur Gewährleistung des übergeordneten Planungsziels, der Sicherung einer maximalen möglichen Mauerparkerweiterungsfläche, ist der gesamte Bereich südlich des Gleimtunnels als Parkanlage auszuweisen, in der die Flächen für die v. g. Nutzungen verortet und abgegrenzt (Knotenlinie) sind und im Weiteren die in den einzelnen Bereichen zulässigen Nutzungen, ggfs. unter Einräumung von Erweiterungsmöglichkeiten etc., über textliche Festsetzungen planungsrechtlich definiert und festgesetzt werden.

Nach erfolgtem Vertragsabschluss ist als nächster Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Durchführung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den dann modifizierten Planinhalten erforderlich.

Rechtsgrundlagen:

Bezirksverwaltungsgesetz
Baugesetzbuch

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Kosten sind im weiteren Verfahren zu verifizieren.

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin,

Dr. Hanke
Bezirksbürgermeister

Carsten Spallek
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Bauen, Wirtschaft und Ordnung