

15. Wahlperiode

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

A. Problem

Aus der Veränderung örtlicher Rahmenbedingungen sowie der Weiterentwicklung von teilaräumlichen Planungszielen und Verschiebung von gesamtstädtischen Nutzungsvorstellungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Indem der FNP ständig auf diese Veränderungen eingeht, erfüllt er seine stadtentwicklungspolitische Funktion als eine wesentliche Grundlage für die Steuerung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

B. Lösung

Änderungen des Flächennutzungsplans.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.

Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

E. Gesamtkosten

Keine.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger sind die einzelnen FNP-Änderungen mit den Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen so-

wie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 4 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

I. Zuständigkeit

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Aufstellung der Änderungsentwürfe und die Bekanntmachung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses (gem. § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 AGBauGB).

Der Senat von Berlin für den Beschluss über die FNP-Änderungen (gem. § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB).

Das Abgeordnetenhaus von Berlin für die Zustimmung zu den FNP-Änderungen in der vom Senat beschlossenen Fassung (gem. § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 AGBauGB).

15. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

- I. Das Abgeordnetenhaus stimmt den vom Senat am 16.03.2004 mit Senatsbeschluss Nr. 1759/04 beschlossenen Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans zu.

Anlage: 5 Änderungsblätter einschließlich Legendenblatt

1. Kolonien an der Rennbahn / Rennbahnstraße (Pankow)
2. Kolonie Schildow-Waldeck (Pankow)
3. Telegrafenweg (Spandau)
4. Lentzeallee (Steglitz-Zehlendorf)
5. Landsberger Allee (Zentrum) (Lichtenberg)

- II. Das Abgeordnetenhaus stimmt den „Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Anregungen“ zu, die jeweils Bestandteil der Anlagen 1 bis 5 sind.

A. Begründung:

1. Flächennutzungsplan-Änderungen

Der FNP bildet als integrales gesamtstädtisches Planungsinstrument Berlins eine wesentliche Grundlage für Nutzungsscheidungen und Investitionssteuerung. Auf der Ebene des FNP erfolgt die Abwägung aller öffentlichen und privaten Nutzungsansprüche an den gesamten Stadtraum über örtliche Interessen hinaus. Der FNP schafft damit die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristige Daseinsvorsorge der Stadt unabhängig von sich kurzfristig verändernden konjunkturellen Schwankungen.

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.

Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Aus weiterentwickelten teilräumlichen Planungszielen und veränderten Rahmenbedingungen resultiert die Notwendigkeit zu Änderungen des FNP in Teilbereichen. Nur indem der FNP ständig fortgeschrieben wird, kann er seine stadtentwicklungspolitische Funktion wahrnehmen und aktuell gehalten werden. In anderen gesamtstädtisch bedeutsamen Planungen wie z.B. den Stadtentwicklungsplänen und den Planwerken entwickelte Zielvorstellungen werden mit teilräumlichen Planungszielen verknüpft, im Beteiligungs-Verfahren zur Diskussion gestellt und so als gesamtstädtische Zielaussagen der parlamentarischen Abwägung unterzogen.

Die Planungsziele der einzelnen Änderungen des FNP (Einzelbegründung) sind den Plandarstellungen und den Erläuterungen der Änderungsblätter zu entnehmen ebenso wie die Beteiligungsschritte der Planungsträger sowie der Bürgerinnen und Bürger der einzelnen Änderungen.

Bestandteil aller beigefügten Anlagen (Änderungsblätter) sind auch die Stellungnahmen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten (Stellungnahmeverlängerungen).

Die Änderungen des FNP werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses wirksam. Die Bürgerinnen und Bürger, die sich an der öffentlichen Auslegung beteiligt haben, erhalten eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen.

B. Rechtsgrundlagen:

Für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses:

§ 246 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997

(BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom

23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des

Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom

7. November 1999 (GVBl. S. 578),

Für den Inhalt der Änderungen des Flächennutzungsplans:

§§ 1, 1a und 5 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Für das Verfahren zur Aufstellung der Änderungen des Flächennutzungsplans und die Neubekanntmachung:

§§ 1 bis 6 des Baugesetzbuchs (BauGB); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

D. Gesamtkosten

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger sind die einzelnen FNP-Änderungen mit den Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen sowie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 4 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

- b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Entsprechend Inhalt der Vorlage.

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren rechtlichen Auswir-

kungen gegenüber Dritten. Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen.

Die Prüfung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist bei den Einzeländerungen entsprechend den generalisierten Darstellungen des FNP erfolgt, wobei keine Veränderungen der im Erläuterungsbericht benannten und im FNP als Freifläche dargestellten Kulisse für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wurden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Eingriffstiefe konkret zu bewerten und im Rahmen der Abwägung über Vermeidung und Ausgleich abschließend zu entscheiden. Ausgleichsmaßnahmen die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig unter Berücksichtigung der im Erläuterungsbericht benannten Räume für Ersatzmaßnahmen bzw. auf den prioritären Flächen der Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu realisieren.

Berlin, den 16. März 2004

Der Senat von Berlin

Wowereit Strieder
Regierender Bürgermeister Senator für Stadtentwicklung

Teilbereich

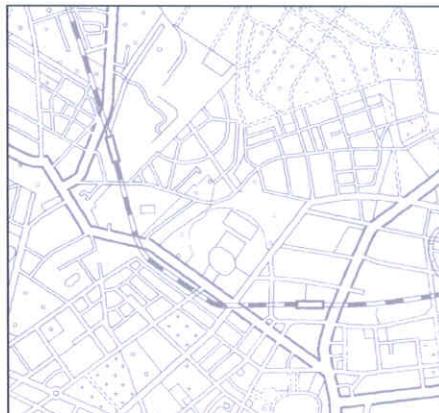
**Kolonien an der Rennbahn / Rennbahnstraße
(Pankow)**

Lfd. Nr. 01/02

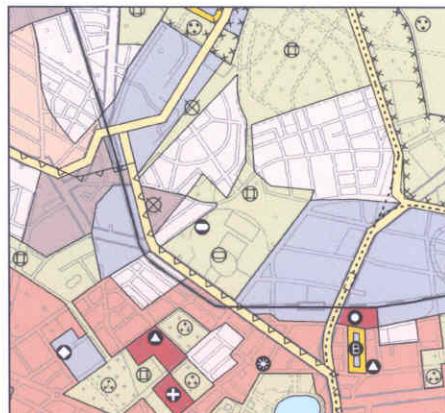
Standardänderung	§ 2 Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss	11.09.02
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	03.02. - 07.03.03
Beteiligung Planungsträger	03.02. - 07.03.03
Öffentliche Auslegung	15.09. - 22.10.03
Senatsbeschluss	16.03.04
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



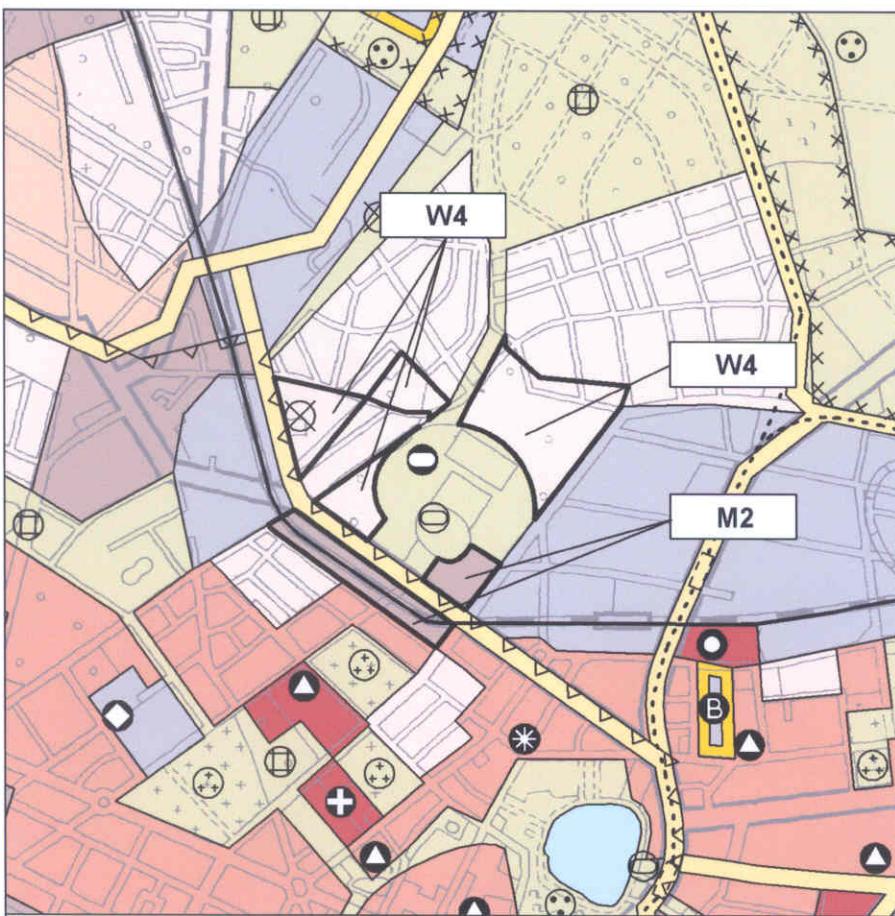
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Nov. 2003) 1:50.000



FNP Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Mit der FNP-Änderung wird den veränderten Nutzungsansprüchen in diesem Raum Rechnung getragen. Dies betrifft Einzelhandels- u. gewerbliche Nutzungen entlang der Rennbahnstraße, Wohnnutzungen und bauliche Verdichtungen in bisher als Kleingärten dargestellten Siedlungsgebieten sowie das bereits realisierte Wohnviertel Blumenwinkel.

Als Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird entlang der Rennbahnstr. gemischte Baufläche M2 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen dargestellt. Der Blumenwinkel, die Kolonie Rennbahn sowie bisherige Kleingartenflächen an der Malchower Straße werden als Wohnbaufläche W4 dargestellt.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen können die generalisierte Grünverbindung nördlich der Rennbahn sowie kleingärtnerische Nutzungen innerhalb der Wohnbauflächen entwickelt werden. Zudem ist der Sportbetrieb auf dem Gelände der ehem. Rennbahn zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist auf eine ausgewogene Einzelhandelsentwicklung zwischen dem Bereich Rennbahnstraße und dem "Besonderen Stadtteilzentrum" Berliner Allee zu achten.

Die Darstellung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße ist nicht Gegenstand der FNP-Änderung.

Erläuterungen

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

SenStadt I B 2
Tel.: 9025 - 1350

Teilbereich

Kolonie Rennbahn / Rennbahnstraße (Pankow)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu lfd. Nr. 01/02 - Seite 1

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis						Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfsaspekte	Alternativnutzung / -standort weniger geeignet	
Präzisierung der Erläuterung zur gemischten Baufläche M2: Darstellung für Gewerbe, kleinteiligen Einzelhandel und Dienstleistungen (12135-2)			X				X

Begründung / weitere Hinweise:

Mit der FNP-Änderung wird den veränderten Nutzungsansprüchen in diesem Raum Rechnung getragen. Dies betrifft Einzelhandels- u. gewerbliche Nutzungen entlang der Rennbahnstraße, Wohnnutzungen und bauliche Verdichtungen in bisher als Kleingärten dargestellten Siedlungsgebieten sowie das neu errichtete Wohnviertel "Blumenwinkel".

Als Grundlage für eine kleinteilige städtebauliche Entwicklung werden entlang der Rennbahnstr. gemischte Bauflächen M2 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen dargestellt. Damit soll ein Angebot für die Ansiedlung von kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung geschaffen werden. Darauf ist auf der nachfolgenden Planungsebene hinsichtlich einer ausgewogenen Einzelhandelsentwicklung zwischen dem Bereich Rennbahnstraße und dem "Besonderen Stadtteilzentrum" Berliner Allee zu achten.

Der Blumenwinkel, die Kolonie Rennbahn sowie bisherige Kleingartenflächen an der Malchower Str. werden entsprechend ihrer tatsächlichen bzw. vorgeprägten Funktion als Wohnbauflächen W4 dargestellt.

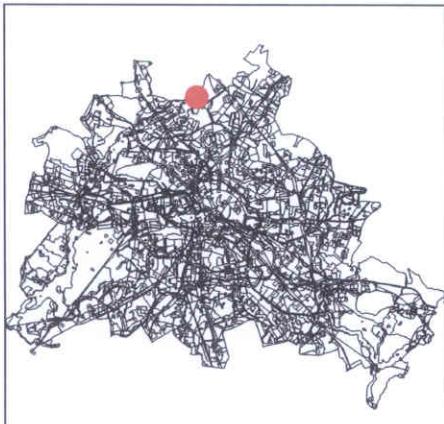
Auf den nachfolgenden Planungsebenen können die generalisierte Grünverbindung nördlich der Rennbahn sowie kleingärtnerischen Nutzungen innerhalb der Wohnbauflächen entwickelt werden. Zudem soll der Sportbetrieb auf dem Gelände der ehemaligen Rennbahn weiterhin ermöglicht werden.

Teilbereich

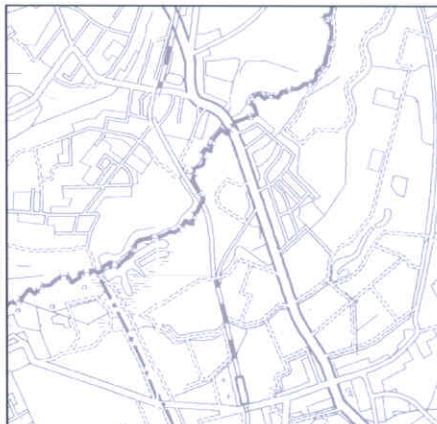
Kolonie Schildow-Waldeck
(Pankow)

Lfd. Nr. 02/02

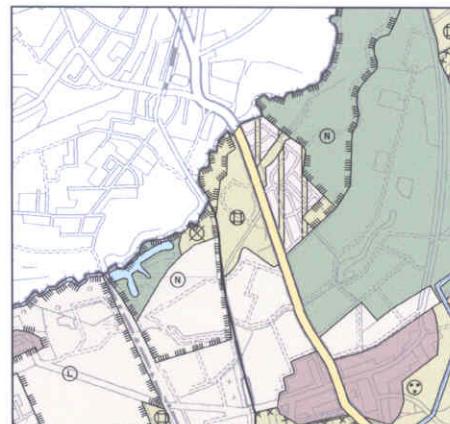
Standardänderung	§ 2 Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss.	11.09.02
Frühzeitige Bürgerbeteiligung.	03.02. - 07.03.03
Beteiligung Planungsträger.	03.02. - 07.03.03
Öffentliche Auslegung.	15.09. - 22.10.03
Senatsbeschluss.	16.03.04
Zustimmung Abgeordnetenhaus.	
Bekanntmachung im Amtsblatt.	



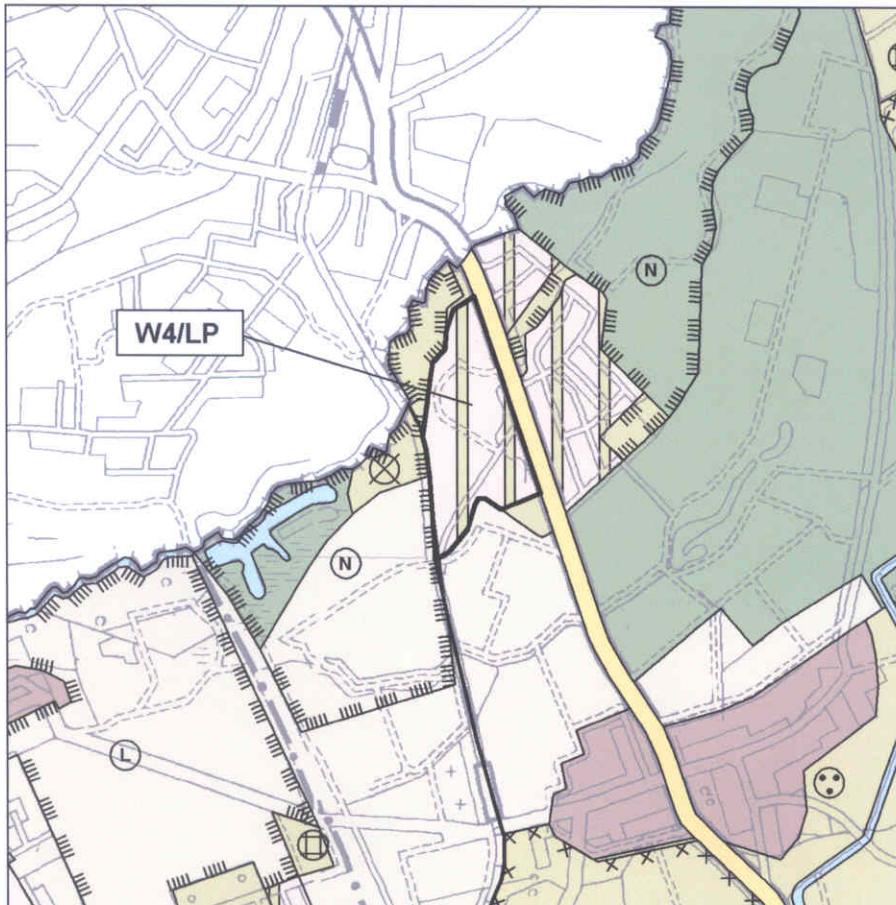
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Nov. 2003) 1:50.000



FNP Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Bereits gegenwärtig weist die Kolonie Schildow-Waldeck eine bauliche Verdichtung weit über das für Kleingärten zulässige Maß auf.

Planerisches Ziel ist die Schaffung einer Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnnutzungen. Das angrenzende Naturschutzgebiet bleibt von dieser Nutzungsänderung unberührt.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist angesichts der Lage in diesem sensiblen Landschaftsraum nur eine geringe bauliche Dichte deutlich unterhalb der der Baufäche zugeordneten Obergrenze zu entwickeln.

Erläuterungen

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

SenStadt I B 2
Tel.: 9025 - 1350

Teilbereich

Kolonie Schildow-Waldeck
(Pankow)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu lfd. Nr. 02/02 - Seite 1

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis						Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfsaspekte	Alternativnutzung / -standort weniger geeignet	
Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (12136-4)			X				X

Begründung / weitere Hinweise:

Bereits gegenwärtig weist die Kolonie Schildow-Waldeck eine bauliche Verdichtung weit über das für Kleingärten zulässige Maß auf. Ein erheblicher Anteil der Parzellen wurde von den Nutzern erworben und als Hauptwohnsitz genutzt.

Planerisches Ziel ist die Schaffung einer Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnnutzungen. Das angrenzende Naturschutzgebiet bleibt von den Nutzungsänderungen unberührt.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll angesichts der Lage in diesem sensiblen Landschaftsraum nur eine geringe bauliche Dichte deutlich unterhalb der Baufläche zugeordneten Obergrenze entwickelt werden. Darstellungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht Teil der Darstellungssystematik des FNP sondern Aufgabe der nachfolgenden Planungsebenen. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann die Eingriffstiefe konkret bewertet werden. Hier ist auch im Rahmen der Abwägung über Vermeidung und Ausgleich abschließend zu entscheiden.

Teilbereich

Telegrafenweg
(Spandau)

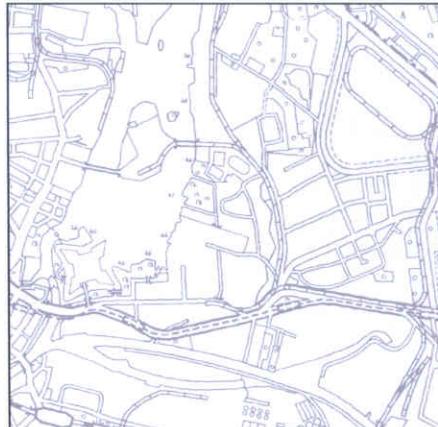
Lfd. Nr. 39/95

Standardänderung/Parallelverfahren*

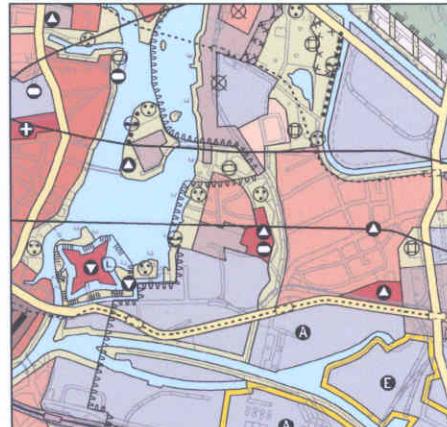
Einleitungsbeschluss	.....	08.08.95
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	.....	15.01. - 01.03.96
Beteiligung Planungsträger	.....	15.01. - 01.03.96
Öffentliche Auslegung (erneut)	.....	15.09. - 22.10.03
Senatsbeschluss	.....	16.03.04
Zustimmung Abgeordnetenhaus	.....
Bekanntmachung im Amtsblatt	.....



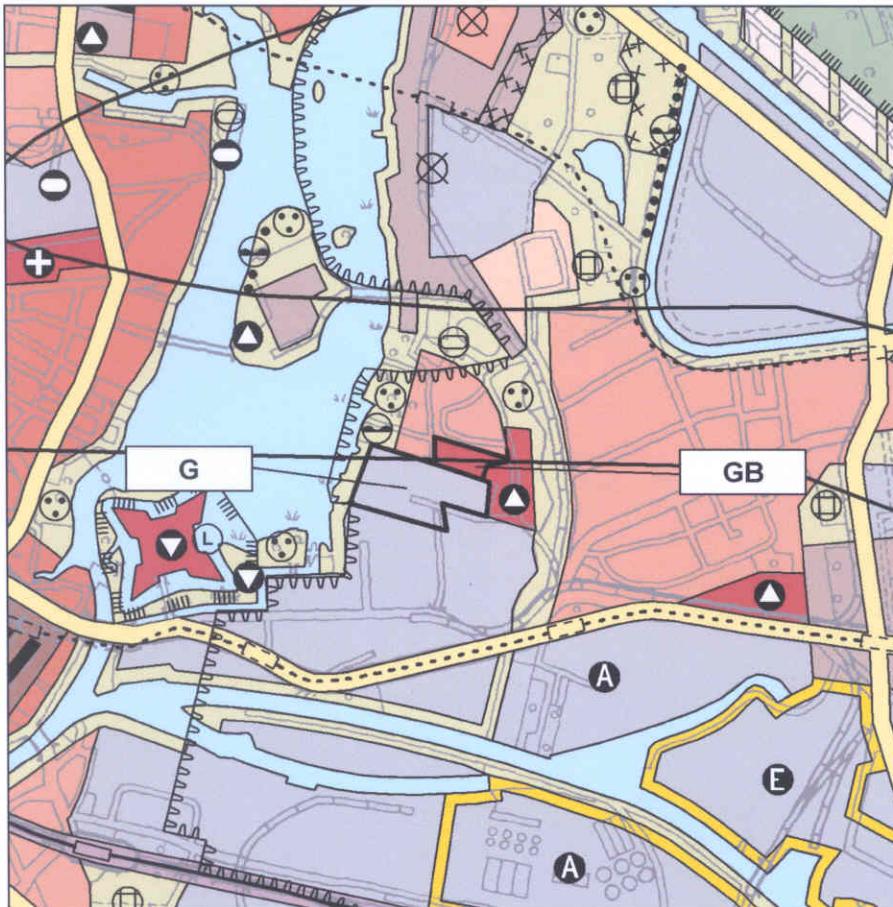
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Nov. 2003) 1:50.000



FNP Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Entsprechend veränderter teilräumlicher Planungsziele soll die gewerbliche Entwicklung stärker akzentuiert und ausgebaut werden.

Dementsprechend wird im Bereich des Telegrafeweges gewerbliche Baufläche anstatt gemischte Baufläche M2 dargestellt. Um die vorhandenen Potenziale besser nutzen zu können, wird die Baufläche unter Beibehaltung des Ufergrünzuges nach Westen erweitert. Die östliche davon dargestellte Gemeinbedarfsfläche wird in der Flächenabgrenzung modifiziert, wobei das Lagesymbol für gedeckte Sportflächen aus darstellungs-systematischen Gründen entfällt. Das Lagesymbol Wassersport wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

* Die Änderung (§ 2 Abs. 4 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit den B-Plänen VIII - 508 und 5 - 22.

Erläuterungen

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

SenStadt I B 2
Tel.: 9025 - 1350

Teilbereich

Telegrafenweg
 (Spandau)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu Ifd. Nr. 39/95 - Seite 1

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis					Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfsspekte	
Ufergrünzug nicht beeinträchtigen (12136-6)			X			X

Begründung / weitere Hinweise:

Wesentliche Intention der FNP-Änderung ist es, den vorhandenen Standort des eingessenen Motorradwerkes zu stärken, in dem Ansiedelungsspielräume für den zeitgemäßen Ausbau (u.a. für Logistik) in unmittelbarer Nachbarschaft eröffnet werden.

Aus der entsprechenden Änderung des FNP resultiert insbesondere eine Erweiterung von gewerblicher Baufläche; an der Darstellung eines uferbegleitenden Grünzuges entlang der Havel - nun in symbolischer Breite - wird aber festgehalten. Damit bleiben die Voraussetzungen bestehen, um auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan 5-22) - auch außerhalb der Darstellungsfähigkeit im FNP - geeignete Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft, der großräumigen Grünvernetzung und der Kompensation von der zu erwartenden Versiegelung auf den gewerblichen Bauflächen zu treffen.

Teilbereich

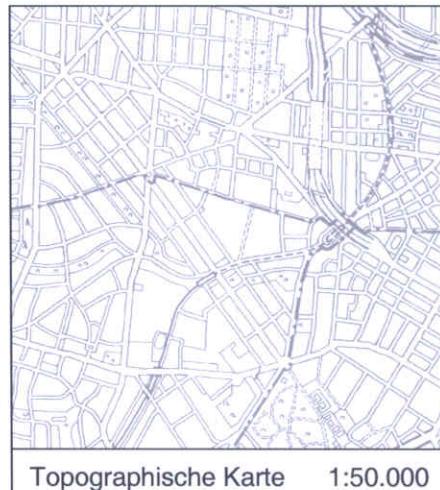
Lentzeallee
(Steglitz-Zehlendorf / Charlottenburg-Wilmersdorf)

Lfd. Nr. 05/02

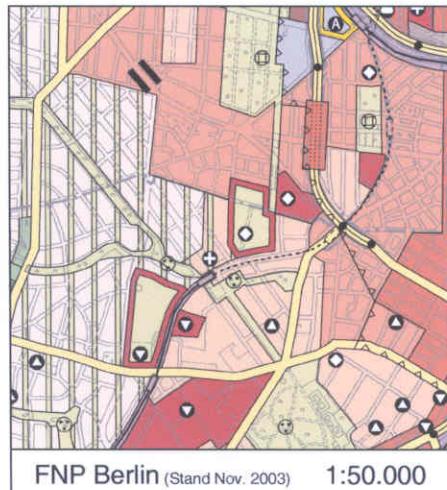
Standardänderung	§ 2 Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss	11.09.02
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	03.02. - 07.03.03
Beteiligung Planungsträger	03.02. - 07.03.03
Öffentliche Auslegung	15.09. - 22.10.03
Senatsbeschluss	16.03.04
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



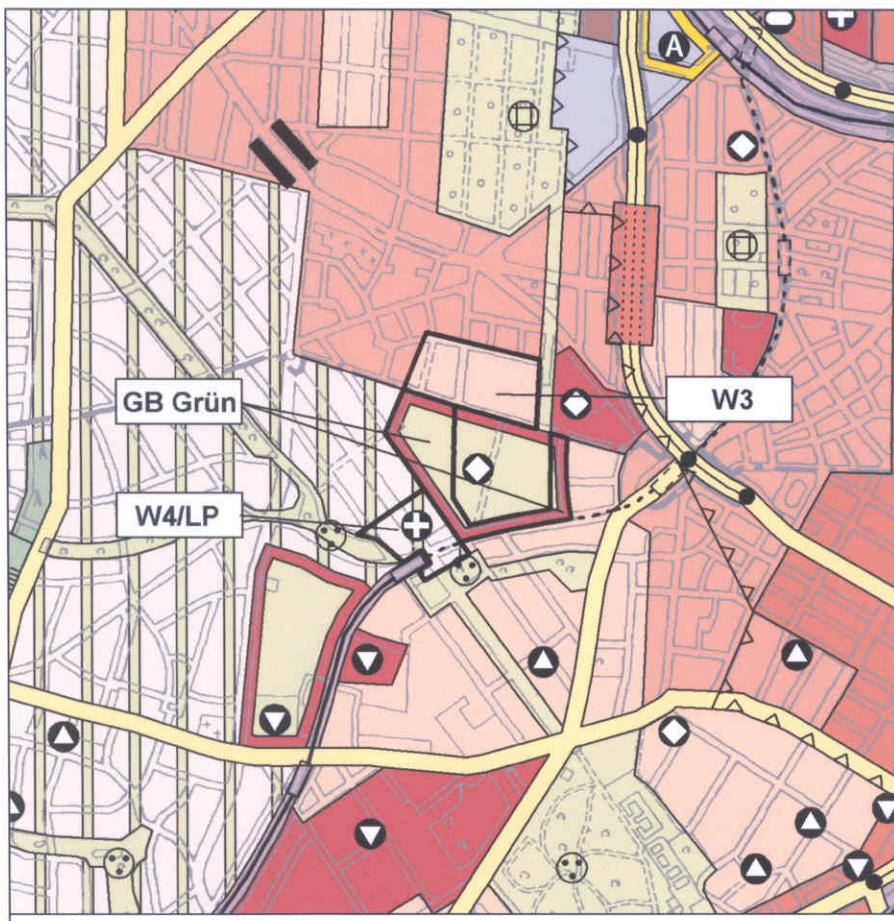
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Nov. 2003) 1:50.000



FNP Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

Planungsanlass ist die Neubewertung der Flächen der landwirtschaftlich-gärtnerischen Fakultät in Dahlem.

Gleichzeitig sollen weiterhin hochwertige Wohnungsstandorte im Südwesten Berlins vorgehalten werden.

Das ursprüngliche Planungsziel einer Wohnbebauung im Randbereich auf der südwestlichen Teilfläche hat sich wegen der negativen Auswirkungen auf die langjährigen Versuchsreihen als problematisch erwiesen. Andere Teilflächen werden jedoch auch langfristig nicht mehr für universitäre Nutzungen benötigt und sollen umgenutzt werden.

Daher wird nunmehr die nördliche Teilfläche für aufgelockerten, der örtlichen Situation angepassten Wohnungsbau vorbereitet. Die Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen der konkreten Gestaltung zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

SenStadt I B 1
Tel.: 9025 - 1380

Teilbereich

Lentzeallee
(Steglitz-Zehlendorf / Charlottenburg-Wilmersdorf)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu lfd. Nr. 05/02 - Seite 1

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis		Gründe, soweit nicht berücksichtigt				
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfssaspekte	Alternativnutzung / -standort weniger geeignet	nicht darstellungsfähig / nicht Teil der FNP-Änderung
Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil statt Wohnbaufläche W 3 nördlich Lentzeallee (12503-1)			X		X		
Keine Zerstörung historisch gewachsener Strukturen durch finanzielle Aspekte (12503-3)		X	X				
Grünfläche statt Wohnbaufläche W3 nördlich Lentzeallee (12513-1)		X			X		
Erhalt der Gartenflächen im Blockinnenbereich der "Lentzesiedlung" (12526-3)	X						X

Begründung / weitere Hinweise:

Planungsanlass ist die Aufgabe der universitären Nutzung auf der bisher als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellten Fläche nördlich Lentzeallee durch die Technische Universität. In diesem Kontext wurde die bisher im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitete Randbebauung auf der Teilfläche südlich Lentzeallee einer erneuten Prüfung unterzogen.

Da der Bereich Lentzeallee in einer durch den ÖPNV gut erschlossenen und landschaftlich attraktiven Lage liegt, wird der Mobilisierung der nördlichen Teilfläche für hochwertiges eigentumsfähiges Wohnen Vorrang vor der Beibehaltung als Freifläche eingeräumt. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass die Schaffung einer neuen öffentlichen Grünfläche im gut durchgrünen Dahlemer Bereich stadtwirtschaftlich nicht darstellbar war.

Im Gegenzug konnte auf die Randbebauung auf der südlichen Teilfläche verzichtet werden; diese hatte sich bei erneuter Prüfung wegen ihrer kleinklimatisch negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden langjährigen Versuchsreihen als problematisch erwiesen.

Da sich darüber hinaus auf der südlichen Teilfläche der Kern des Denkmalensembles mit den Gebäuden aus den 20er Jahren des vorigen Jahrhunderts befindet und dort Landschaftsbestandteile von sehr hoher Wertigkeit angesiedelt sind (z.B. Arboretum) würde eine Teilbebauung einen weit höheren Eingriff als auf der vergleichsweise weniger sensiblen nördlichen Teilfläche bedeuten.

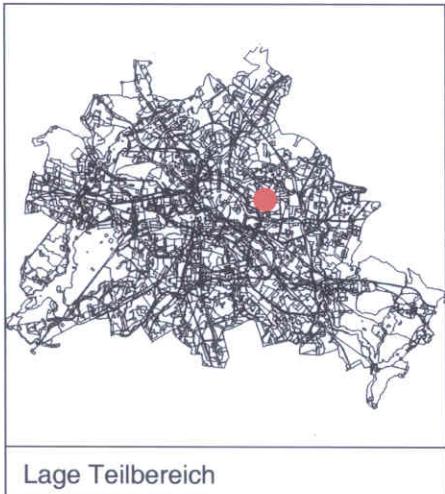
Mit der Darstellung Wohnbaufläche W3 für die nördliche Teilfläche soll für die nachfolgenden Planungsebenen signalisiert werden, dass im Rahmen der Konkretisierung eine aufgelockerte Bebauung mit einer vermittelnden Größe zur ebenfalls denkmalgeschützten Lentzesiedlung, die in ihrem Bestand mit den großen inneren Grünflächen nicht durch die FNP-Darstellung tangiert wird, angestrebt wird. Dabei soll auch besonders auf das Denkmalensemble auf der südlichen Teilfläche Rücksicht genommen werden.

Teilbereich

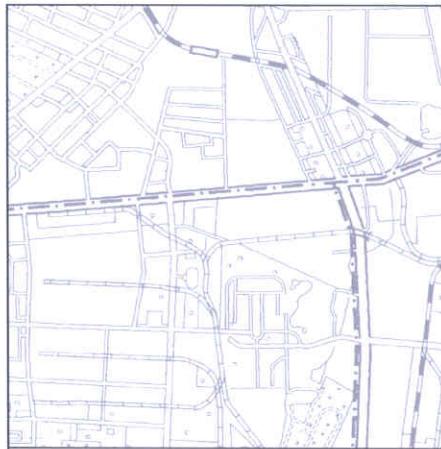
Landsberger Allee (Zentrum) (Lichtenberg)

Lfd. Nr.07/00

Standardänderung	§ 2 Abs. 4 BauGB
Einleitungsbeschluss	03.01.01
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	27.05. - 28.06.02
Beteiligung Planungsträger	27.05. - 28.06.02
Öffentliche Auslegung	03.02. - 07.03.03
Senatsbeschluss	16.03.04
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	



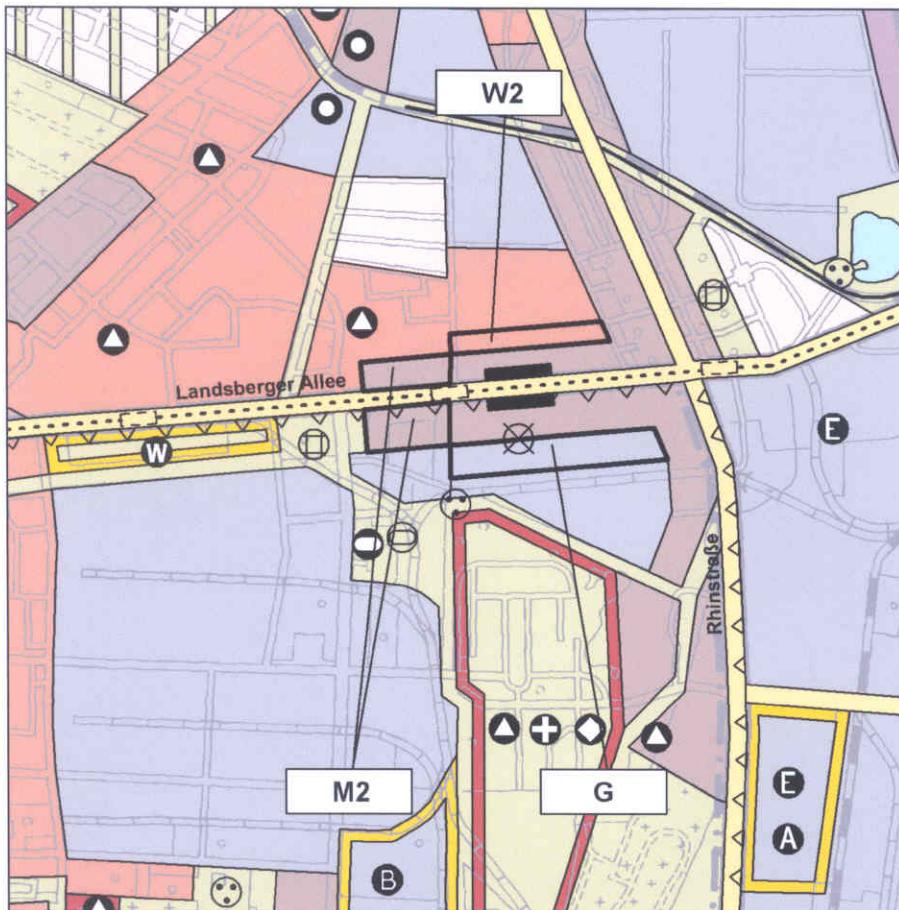
Lage Teilbereich



Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Nov. 2003) 1:50.000



FNP Änderung (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt) 1:25.000

An die Landsberger Allee werden verstärkt Nutzungsansprüche durch ergänzende Fachmärkte gestellt. Auf Grund der Erschließungsgunst, der Lage im Stadtraum und der vorhandenen Flächenpotenziale eignet sich der Standort für eine gebündelte und in die Stadtstruktur integrierte Fachmarktentwicklung ("Fachmarktcenter"). Im Rahmen der Darstellung des Symbols Einzelhandelskonzentration soll diese Entwicklung stadtplanerisch geordnet und zentrenverträglich gegliedert werden. Die Fachmarktentwicklung soll zur städtebaulichen Aufwertung dieses Stadtraums beitragen.

Beiderseits der Landsberger Allee werden strassenbegleitend gemischte Bauflächen dargestellt. Damit erfolgt eine Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung "Weiße Taube" (Wohnfläche W2) sowie eine Staffelung gegenüber den südlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist sicherzustellen, dass die Fachmarktentwicklung zentrenverträglich erfolgt.

Die Symbole (schadstoffbelastete Böden) nördlich der Landsberger Allee entfallen wegen erfolgter Altlastensanierung.

Erläuterungen

Diese Änderung wird bei der nächsten Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in die Planzeichnung übernommen.

SenStadt I B 2
Tel.: 9025 - 1350

Teilbereich

Landsberger Allee (Zentrum)
(Hohenschönhausen / Lichtenberg)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu lfd. Nr. 07/00 - Seite 1

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis					Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfssaspekte	

A Zentren-/Einzelhandelsentwicklung

Negative Auswirkung auf andere Entwicklungsstandorte vermeiden (11138-2)

X

X

Keine Änderung der M2-Fläche nördlich der Landsberger Allee (11140-1)

X

X

Einseitige Darstellung Einzelhandelskonzentration südlich der Landsberger Allee (11140-2)

X

X

Vereinbarkeit mit Ergebnis Raumordnungsverfahren gewährleisten (11150-4)

X

X

X

Aufgabe der Entwicklungsabsicht (11125-3)

X

Verbindliche Obergrenzen für zentrenrelevante Verkaufsflächen (11123-1)

X

X

Verzicht auf Ausweitung der M2-Flächen (11123-2)

X

Ablehnung der gewerblichen Baufläche Landsberger Allee 358, 360 (11641-1)

X

X

Darstellung Stadtteilzentrum (11641-2)

X

X

X

Darstellung Einzelhandelskonzentration im Bereich "Allee-Center" statt entlang der Landsberger Allee (11656-2)

X

X

Vorrang von Einzelhandelsflächen für einzelne Grundstücke (11826-1)

X

X

X

B Darstellungssystematik

Darstellungssystematische Trennung von Ortsteilzentrum (Lagesymbol Einzelhandelskonzentration) und Fachmarktagglomeration (11109-1)

X

X

Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel-Fachmärkte" statt M 2 (11656-1)

X

X

X

Teilbereich

Landsberger Allee (Zentrum)
(Hohenschönhausen / Lichtenberg)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu Ifd. Nr. 07/00 - Seite 2

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis					Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Vorrang übergeordneter Bedarfsaspekte	

C Sektorale Hinweise

Grünfläche (Grünzug) statt Gewerblicher Baufläche für das Industrie-Bahngleis (11134-19)

Altlastenverdachtsflächen beachten (11131-12)

Höhere Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Landsberger Allee/ Rhinstraße beachten (11154-4)

		X	X			X
	X					
	X					

Begründung / weitere Hinweise:

Aufgrund der Standortvorteile werden an die leistungsfähige Radiale Landsberger Allee verstärkt Nutzungsansprüche durch ergänzende Fachmärkte gestellt. Steigende Flächenbedürfnisse neuer Handels- und Freizeiteinrichtungen, die auf die veränderten Konsum-, Freizeit- und Mobilitätsgewohnheiten der Verbraucher reagieren, stellen die historisch gewachsenen Zentren im Raum zunehmend vor Integrationsprobleme. Eine die Zentrenstruktur ergänzende Kanalisierung der Flächennachfrage für neue großflächige Typen auf wenige fachmarktgeeignete Standorte an leistungsfähigen Ausfallstraßen der Stadt bietet die Chance der Urbanisierung, Revitalisierung der Zwischen-Stadträume sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Beabsichtigt ist eine zentrenverträgliche, dienstleistungs- und fachmarktorientierte Entwicklung südlich der Landsberger Allee, zwischen Siegfried- und Rhinstraße. Wegen der Erschließungsgunst, der Lage im Stadtraum und der städtebaulichen Potenziale eignet sich der Standort für eine gebündelte und in die Stadtstruktur integrierte Fachmarktentwicklung. Sie soll zur städtebaulichen Aufwertung dieses Stadtraums beitragen.

Im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens wurden die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Ostraumes überprüft, die FNP-Änderung steht in Einklang mit diesen Ergebnissen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist u.a. durch die Festlegung von Obergrenzen für zentrenrelevante Flächenanteile sicherzustellen, dass die Fachmarktentwicklung zentrenverträglich erfolgt.

Ziel ist die

- Entwicklung eines Fachmarktschwerpunktes mit spezialisiertem Standortprofil an der Landsberger Allee
- Entwicklung der Marzahner Promenade zum Zentrum der Großsiedlung Marzahn (mit einer Wohnbevölkerung von ca. 105.000 und einem sehr viel größeren Einzugsbereich im Berliner Ostram).

Die planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an der Landsberger Allee berücksichtigt auch die

Teilbereich

Landsberger Allee (Zentrum)
(Hohenschönhausen / Lichtenberg)

Stellungnahme zu den nicht berücksichtigten Anregungen

zu lfd. Nr. 07/00 - Seite 3

Anregungen (mit Nummer)	Ergebnis			Gründe, soweit nicht berücksichtigt
	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	
				Beurteilung der örtlichen Situation unverändert Vorrang übergeordneter Bedarfssaspekte Alternativnutzung / -standort weniger geeignet nicht darstellungsfähig / nicht Teil der FNP-Änderung

Entwicklung des Geländes des "Alten Schlachthofes" an der Eldenaer Straße zu einem attraktiven Stadtquartier mit integriertem Einzelhandel innerhalb des Innenstadtbereiches am S-Bahnring.

In Übereinstimmung mit den Planungszielen des STEP Zentren ist gemischte Baufläche M 2 beiderseits der Landsberger Allee mit dem Symbol "Einzelhandelskonzentration" in generalisierter Lage dargestellt (gemäß geltender FNP-Darstellung).

Bauflächen		Abkürzungen für Hinweise auf den Änderungsblättern	
	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)		M1
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)		W2
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)		W3
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)		W4
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)		S H
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter		S G
Gemeinbedarfsflächen		GB / GBGrün	
	Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil		Hochschule und Forschung
	Schule		Kultur
	Krankenhaus		Verwaltung
	Sport		Post
		Sicherheit und Ordnung	
Ver- und Entsorgungsanlagen		VE G / VEM	
	Fläche mit gewerblichem Charakter / Fläche mit Mischnutzungscharakter		Wasser
	Fläche mit hohem Grünanteil/ Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung		Abfall, Abwasser
	Energie		Betriebshof (Bahn und Bus)
Verkehr		BAB / Bahn	
	Autobahn mit Anschlußstelle		ÜHVSt
	Übergeordnete Hauptverkehrsstraße		Fernbahnhof (ICE/ IC/ IR) ober-/ unterirdisch
	Trassenfreihaltung		Kleinbahn
	Tunnellage		
	Flughafen		
Freiflächen, Wasserflächen		Grün	
	Grünfläche		Feld, Flur und Wiese
	Parkanlage		Sport
	Friedhof		Wassersport
	Kleingarten		Camping
	Wald		Landwirtschaftsfläche
	Wasserfläche		
Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen)		LP	
	Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen		FFH- * / Landschaftsschutz- / Naturschutzgebiet
	Vorranggebiet für Luftreinhalitung		Wasserschutzgebiet
	Fluglärm- / Planungs- zone Siedlungsbeschränkung		Weltkulturerbe
	Schadstoffbelastete Böden	* Flora-, Fauna-, Habitat einschl. Vogelschutz	