

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0694VII

über

Elisabethhaue

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *In wessen Eigentum befinden sich die Fläche der sogenannten Elisabethhaue zwischen Blankenfelder Chaussee, Schillingweg, Buchholzer Straße, der westlichen Bebauung von Französisch Buchholz und dem Rosenthaler Weg?*

Die Elisabethhaue befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin. Eine kleinere Fläche von rd. 18.000 m² befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, Rechtsträger Straßen- und Grünflächenamt. Davon sind rd. 17.000 m² Grünfläche mit einem Retentionsbecken und rd. 1.000 m² Straßen und Wege. Die Fläche der Wendeschleife der Straßenbahn mit rd. 4.600 m² ist im Eigentum der BVG.

2. *Wie sieht die gegenwärtige Nutzung dieser Fläche aus? Welche vertraglichen Regelungen (z. B. Pachtverträge) mit welcher Laufzeit bestehen dafür? Wer sind jeweils die Vertragspartner?*

Der größte Teil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Nach Angaben des Liegenschaftsfonds gibt es zwei Pachtverträge. Eine Teilfläche von 35,4 ha ist an die Stadtgüter Nord KG, eine Teilfläche von 25 ha ist an einen Landwirt aus Rosenthal

verpachtet. Beide Pachtverträge sind zum 30.09. des Jahres kündbar (3 Monate Kündigungsfrist), sonst verlängern sie sich automatisch um ein Jahr. Der früheste Termin, an dem die Fläche frei wäre, ist der 30.09.2016.

Auf den Flächen des Straßen- und Grünflächenamtes befindet sich ein Retentionsbecken (Regenwasserrückhaltebecken) für Straßen im Neubaugebiet Französisch-Buchholz.

3. *Liegen dem Bezirksamt Erkenntnisse über besonders zu schützende Tier- oder Pflanzenarten in diesem Bereich vor?*

Als besonders und streng geschützte Tierarten sind in diesem Bereich regelmäßig zur Nahrungssuche Kraniche, Mäusebussarde, Rot- und Schwarzmilane und Graureiher anzutreffen. Zu geschützten Pflanzenarten liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse vor.

4. *Welche Festlegungen sind im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin für den Bereich der Elisabethaue zwischen Blankenfelder Chaussee, Schillingweg, Buchholzer Straße, der westlichen Bebauung von Französisch Buchholz und dem Rosenthaler Weg vorhanden?*

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (ABl. S. 1019) stellt den Bereich als „Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung“ dar. Gemäß Ausführungsvorschriften zum FNP (AV-FNP) in Punkt 2.4.2 wird dazu ausgeführt: Die Wohnbauflächen W3 und W4 werden in Teilen durch Darstellung einer "landschaftlichen Prägung" als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt modifiziert. Im Erläuterungsbericht wird dazu präzisierend ausgeführt, dass diese Darstellung "für Wohngebiete, die an Landschaftsräume oder städtische Großgrünräume angrenzen oder diesen zuzurechnen sind, und die eine typische, das Siedlungsbild prägende Vegetation als Strukturmerkmal aufweisen, durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,3 in Wohnbauflächen W3 auch bei weiterer baulicher Ausnutzung einen hohen Grünanteil gewährleisten und die Versiegelung begrenzen" soll. In der verbindlichen Bauleitplanung sollen z. B. Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO restriktiv gehandhabt werden.

5. *Sind diese Festlegungen des FNP mit den Arbeitsständen der Bebauungspläne XIX-56 und XIX-56a vereinbar?*

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes XIX-56 erfolgte am 31.03.1998, DRS. III-535/98. Der damalige Entwurf basierte noch auf den Vorgängerversionen des FNP von 1994 bzw. der Neubekanntmachung von 1998. Die grundsätzliche Planungsabsicht mit den sich daraus ergebenden Darstellungen hat sich gegenüber der in Nr. 4 genannten Darstellung nur marginal geändert. Die Bebauungspläne wären somit aus dem aktuellen FNP entwickelbar.

6. *Ist die durch einen Bebauungsplan nicht erfasste Restfläche derzeit als unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen? Wenn nein, warum nicht und welche planungsrechtliche Beurteilung ist dann nach planungsrechtlicher Einschätzung des Bezirksamtes zutreffend?*

Unter der Annahme, dass die in Richtung Ortslage Französisch Buchholz östlich anschließende Fläche gemeint ist, handelt es sich bei dieser ebenfalls um Außenbereich im Sinne des Baugesetzbuches.

7. *Lassen die Festlegungen im FNP grundsätzlich bereits auf die Zulässigkeit der Errichtung eines durchmischten Stadtquartiers mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel sowie nicht störendem Gewerbe bzw. Dienstleistungen schließen? Wenn nein, warum nicht und welche Änderungen des FNP sind dafür erforderlich? Wenn ja, welche Konkretisierungen sind über welche Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung dennoch erforderlich?*

Nein. Der Flächennutzungsplan ist ein Instrument der Landesplanung, der die Ziele der Entwicklung für einen Bereich darstellt. Eine „Zulässigkeit“ lässt sich aus ihm nicht ableiten, sondern bedarf, insbesondere im unbeplanten Außenbereich, immer der Konkretisierung durch Bebauungspläne. Generell kann nur festgestellt werden, dass hier ein Wohngebiet mit sozialer Infrastruktur aus dem FNP entwickelbar ist.

8. *Welche GFZ ergibt sich aus den Festlegungen des FNP grundsätzlich und überschlägig? Lassen sich insofern bereits Rückschlüsse für die mögliche Bebauungsdichte, Bebauungshöhe und eine Annäherung an die Zahl der möglichen Wohnungen bei einer rechnerischen Durchschnittsgröße der Wohnungen von 70 qm treffen? Wenn ja, wie sieht hierfür jeweils der Rahmen aus? Wenn nein, warum nicht?*

Nein. Die im FNP dargestellte GFZ von 0,8 ist nur als ein Orientierungswert für eine Obergrenze zu verstehen. Auch hier muss die Konkretisierung durch die Bebauungspläne erfolgen, im Einzelfall kann die GFZ in den einzelnen Bebauungsplänen abweichen, wenn hier städtebauliche Gründe vorliegen. Weitere Schlüsse lässt die GFZ im FNP nicht zu. Grundsätzlich gelten die Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung. Die Bebauungshöhen müssen ebenfalls durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Siehe auch Antwort zu 4.

9. *Das Dorf Blankenfelde wird durch eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB gesichert. Welchen Abstand haben die Südgrenze des benannten Erhaltungsgebietes und die mögliche neue Bebauung zueinander, wenn der Schillingweg die Nordgrenze für dieses Quartier markiert?*

Der südlichste Punkt des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung Blankenfelde liegt ca. 450 m von dem Gebiet Elisabethaue entfernt.

10. Ist in dieser Erhaltungsverordnung ein Mindestabstand für eine mögliche Neubebauung außerhalb des festgelegten Geltungsbereiches geregelt? Wenn ja, welcher Abstand ist vorgesehen und reicht dieser zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart nach heutigen Erkenntnissen aus? Wenn nein, ist die Neufestlegung eines Mindestabstandes städtebaulich begründbar und nach Auffassung des Bezirksamtes auch erforderlich? Welches Vorgehen und welcher Aufwand sind dafür notwendig?

Ein Mindestabstand ist nicht geregelt. In der Begründung zur Erhaltungsverordnung Blankenfelde wird aber u. a. ausgeführt, dass die solitäre Lage des Dorfes, die vielerorts von dem das Dorf Blankenfelde umgebenden freien Landschaftsraum erlebbar ist, erhalten bleibt. Bei der freien inselartigen Lage im Landschaftsraum handelt es sich um eine Besonderheit des Berliner Stadtbildes.

Der Abstand zur Elisabethaue beträgt etwa einen halben Kilometer. Um das Dorf Blankenfelde ist im FNP Grünfläche dargestellt. Weiterhin ist das Landschaftsschutzgebiet Blankenfelde (Verordnung zum Schutz der Landschaft um den Ortsteil Blankenfelde in den Bezirken Pankow und Reinickendorf von Berlin vom 13.02.2004 (GVBl. S. 122)) zu beachten.

Hiermit dürfte bereits eine angemessene Distanz zu möglicher heranrückender Wohnbebauung hinreichend gesichert sein

Jens-Holger Kirchner