

## **Begründung zum Bebauungsplanentwurf 3-34 „Reinhold-Burger-Oberschule“**

für Teilflächen des Grundstücks Mühlenstraße 8, Neue Schönholzer Straße 32-36, Breite Straße 24A, 25, 26 sowie die Grundstücke Mühlenstraße 10, 11 im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

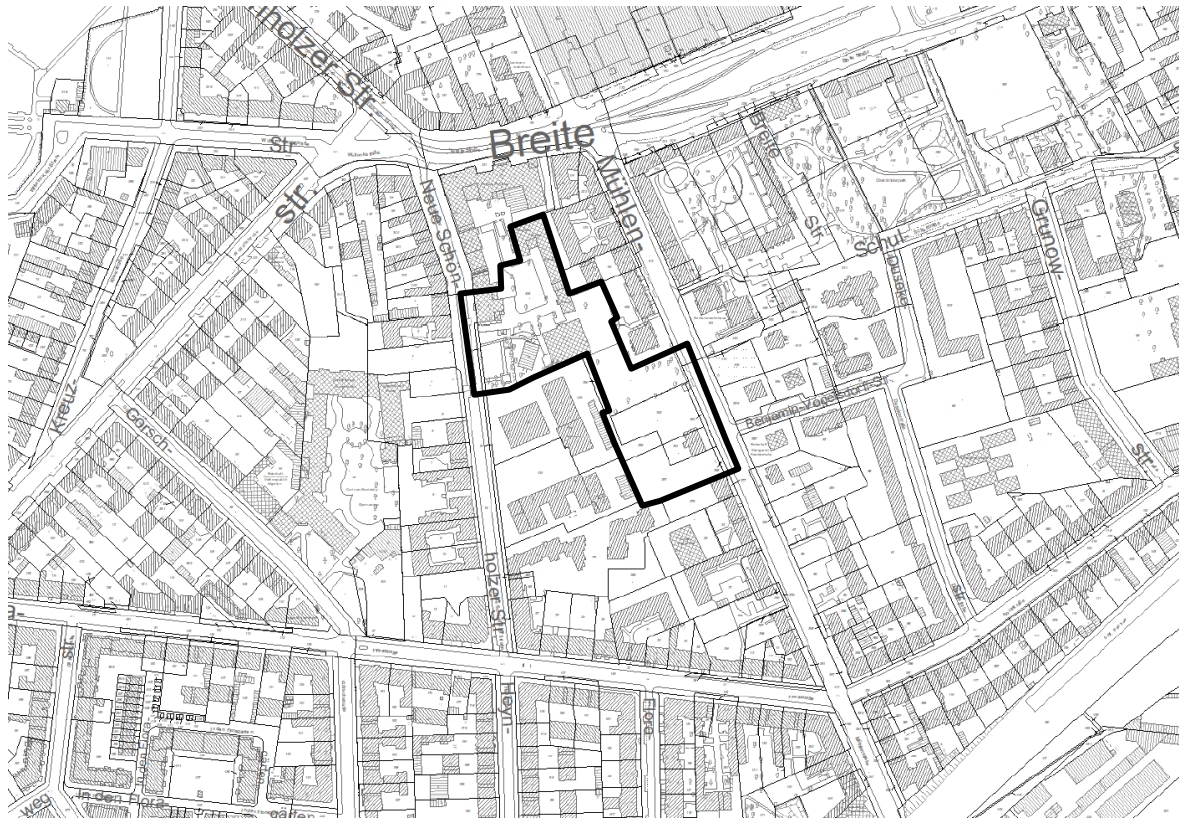


Abb.: 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans 3-34 „Reinhold-Burger-Oberschule“

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Inhalt

A. Begründung.....	1
I. Planungsgegenstand.....	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung.....	1
2. Beschreibung des Plangebiets .....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand .....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	5
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Technische Infrastruktur .....	8
2.7 Denkmalschutz .....	9
2.8 Baulasten .....	10
2.9 Altlasten.....	11
3. Planerische Ausgangssituation .....	12
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	12
3.2 Flächennutzungsplan.....	13
3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne .....	14
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	16
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	18
3.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen .....	19
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.	19
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	20
II. Planinhalt und Abwägung.....	25
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt .....	25
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....	25
3. Begründung der Festsetzungen .....	26
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28

---

3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	30
3.4	weitere Arten der Nutzung .....	33
3.5	Immissionsschutz .....	35
3.6	Grünordnerische Festsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen.....	37
3.7	Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen .....	39
3.8	Kennzeichnungen .....	39
3.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	40
3.10	Hinweise .....	40
3.11	Flächenbilanz.....	40
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	41
4.1	Öffentliche Belange.....	41
4.2	Private Belange.....	44
III.	Auswirkungen der Planung .....	45
1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	45
1.1	Schutzgut Mensch .....	45
1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	46
1.3	Schutzgut Boden und Fläche .....	51
1.4	Schutzgut Wasser .....	51
1.5	Schutzgut Klima .....	52
1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	52
1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	52
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	53
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	53
4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	53
5.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	54
IV.	Verfahren .....	54
1.	Aufstellungsbeschluss.....	54
2.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	54
3.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	55

---

B. Rechtsgrundlagen.....	57
C. Anlagen.....	1

**Abbildungsverzeichnis (wenn erforderlich)**

Abb.: 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans 3-34 „Reinhold-Burger-Oberschule“ .....	1
Abb.: 2 Denkmalkarte Berlin, Geoportal Berlin.....	9
Abb.: 3 Flächennutzungsplan (FNP) Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015; Geoportal Berlin.....	14
Abb.: 4 Ausgangslage der Machbarkeitsuntersuchung meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019.....	22
Abb.: 5 Flächenneuordnungen, Varianten 1 bis 4 meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019.....	23
Abb.: 6 Vorzugsvariante (ohne Kita) der Machbarkeitsuntersuchung meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019 .....	24
Abb.: 7 Biotopkartierung, Landschaft planen + bauen Berlin GmbH .....	49

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Aufgrund der anhaltenden Nachverdichtung bestehender Wohngebiete im Bezirk Pankow, dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und den bereits bestehenden Defiziten bei den Wohnfolgeeinrichtungen, steht der Bezirk Pankow vor der Herausforderung, zusätzliche Kapazitäten in den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen.

Das betrifft insbesondere die bezirkliche schulische Infrastruktur, die an den seit Jahren anhaltenden Bevölkerungszuwachs angepasst werden muss. Gemäß § 109 des Schulgesetzes für das Land Berlin (SchulG) obliegt den Berliner Bezirken als Schulträger die Zuständigkeit für die Schaffung von Schulraum im öffentlichen Bereich der Allgemeinbildenden Schulen.

Für die schulische Versorgung mit Schulplätzen in der Sekundarstufe ist eine bezirkliche, aber gleichzeitige auch eine berlinweite Betrachtung notwendig. Die öffentlichen weiterführenden allgemeinbildenden Schulen haben im Vergleich zu den öffentlichen Grundschulen keine Einschulungsbereiche. Daher gibt es keine Prognosezahlen für einzelne Integrierte Sekundarschulen (ISS), Gymnasien oder Gemeinschaftsschulen. Die Entwicklung von Schülerzahlen an einer ISS bzw. einem Gymnasium ist daher nicht absehbar. Als Orientierung dienen die Schülerzahlen der letzten Schuljahre, die aktuellen Schülerzahlen und die Modellrechnungen zur Entwicklung der Schülerzahlen für die einzelnen Schularten von der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF).

Seit 2020 befindet sich zwischen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenJBF) mit den Bezirken ein aktualisiertes Prognosemodell und Monitoring in Abstimmung. Hintergrund sind vermeintliche Schwächen in den Hochrechnungen der letzten Jahre, die insbesondere die Aussagekraft der Daten aus dem Berliner Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS-Datenbank) infrage gestellt haben. Insofern hat das Referat I D der SenBJF eine andere Prognosemethodik entwickelt, die weitgehend unabhängig von den WoFIS-Daten funktionieren soll. Es setzt auf die Bevölkerungsprognose 2018-2030 für das Land Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sowie eine Modellrechnung zur Schülerzahlentwicklung der SenBJF.

Während die Bevölkerungsprognose die Entwicklung der Einwohner am Wohnort beschreibt, setzt die Modellrechnung zur Schülerzahlentwicklung bei den Schülerinnen und Schülern am Schulort an. Der Schulplatzbedarf, der sich aus dem geplanten Wohnungsneubau ergibt (WoFIS), ist zu Teilen in der Bevölkerungsprognose berechnet. Wie genau, liegt dem Schul- und Sportamt aktuell als Information nicht vor, sodass auch weiterhin parallel die WoFIS-Datenbank zur Schulplatzplanung herangezogen wird.

Der Bedarfsermittlung zur Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule liegen also die entsprechenden Altersgruppen aus der Bevölkerungsprognose des Landes Berlin und der Bezirke 2018-2030 sowie die aktuelle Modellrechnung zur zukünftigen Entwicklung der

Schülerzahlen zugrunde. Beide Datenreihen weisen für den Bezirk Pankow ein anhaltendes Wachstum bis zum Jahr 2030 auf.

Ziel der bezirklichen Schulentwicklungsplanung ist es, auf dem Niveau der Bevölkerungsprognose bzw. auf 90 % des Volumens zu planen, um die im Bezirk wohnhaften Schülerinnen und Schüler in der Theorie selbst versorgen zu können. Grund für das aktuelle Schulplatzdefizit sind vordergründig die langen Planungsphasen für Schulneubauten, verbunden mit noch anstehenden Grundstücksankäufen sowie der ausstehenden Bauherrenklärung. Vorübergehend gilt es im Bezirk, temporäre Lösungen zur Schulplatzerweiterung zu finden: Dazu gehören temporäre Container auf bestehenden Schulhöfen, die Eruierung möglicher Modularer Erweiterungsbauten (MEB) sowie die Kooperation mit anderen Bezirken im Rahmen der berlinweiten Beschulung im Oberschulzweig.

Neben dem aktuell bereits bestehenden Schulplatzdefizit und dem zukünftigen Defizitwachstum durch den Aufwuchs der geburtenstarken Jahrgänge im Bezirk ist es Aufgabe des Schulträgers, zusätzliche Schulplätze für die Schülerinnen und Schüler zu schaffen, die aktuell weiterführende Schulen in anderen Bezirken, vornehmlich Lichtenberg und Reinickendorf, abdecken. Das sind zwischen 1.500 bis 2.000 zusätzliche Schulplätze, die dem Bedarf (90 % Strukturquote) hinzugerechnet werden müssen. Bereits im Schuljahr 2019/2020 betrug das Saldo für die Integrierten Sekundarschulen rund -800. Damit ergibt sich bis zum Schuljahr 2030/2031 ein Bedarf von ca. 18.500 Plätzen in der Sekundarstufe I (SEK I) bzw. ein Defizit von rund 3.000 Plätzen. Somit hat der Bezirk die Aufgabe, zusätzlich zu den drei aktuell in ihrer Realisierungsperspektive noch offenen Schulneubaustandorten (ISS Straße von Schönholz – 400 Schulplätze, ISS Rosenthaler Weg – 600 Schulplätze und das Gymnasium Pankower Tor – 464 Schulplätze) weitere ca. 1.500 Schulplätze bis 2030 zusätzlich einzurichten.

Die Schulregion 7 verfügt mit der Reinhold-Burger-Schule in der Neuen Schönholzer Straße 32 über lediglich eine Integrierte Sekundarschule mit gebundenem Ganztagsangebot und einer Kapazität von vier Zügen. Zusätzlich werden an der Schule zwei Willkommensklassen und eine sonderpädagogische Kleinklasse unterrichtet. Eine gymnasiale Oberstufe besteht nicht. Die Schule ist insgesamt überbelegt, eine Erweiterung ist daher dringend erforderlich. Das bestehende Schulgebäude ist über 100 Jahre alt und lässt trotz der in den 2000er Jahren erfolgten Sanierung nur wenig Spielraum für modernen Schulunterricht. Die Erweiterung der Schule hat zum Ziel, die Sekundarstufe I auf fünf Züge zu vergrößern und eine zweizügige Sekundarstufe II auf dem Schulgrundstück zu realisieren. Daneben sollen moderne Unterrichtsräume, die den aktuellen Anforderungen gerecht werden, sowie eine neue Mensa geschaffen werden. Daneben sind die erforderlichen Sportfreiflächen nachzuweisen.

Die Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule um einen Zug im Bereich SEK I sowie um zwei Züge im Bereich SEK II ist seitens des Schul- und Sportamts bereits mit der SenBJF besprochen, aufgrund des noch ausstehenden Grunderwerbs jedoch noch nicht angeordnet. Die Maßnahme würde das Schulplatzdefizit verringern und gleichzeitig den Druck auf die Errichtung weiterer Gymnasialplätze nehmen. Eine ISS mit integrierter SEK II zieht durch ihr pädagogisches Konzept vornehmlich Schülerinnen und Schüler mit der Förderprognose „Gymnasium“ an, so die bezirklichen Erfahrungen der letzten Jahre. Der Schulträger reagiert mit dem Schulplatzausbau an der Reinhold-Burger-Schule flexibel auf

die Schülerwünsche im Bezirk mit dem Ziel, die wohnortnahe Beschulung auch im Ober-  
schulsektor sicherzustellen.

Nach Fertigstellung der im Bau befindlichen Vierfeld-Sporthalle ist das Schulgrundstück  
zur Realisierung eines Erweiterungsbaus inklusive der Sportfreiflächen zu klein. Andere  
ausreichend große Grundstücke – insbesondere landeseigene – in der unmittelbaren  
Nachbarschaft zur Reinhold-Burger-Schule stehen ebenfalls nicht zur Verfügung oder wer-  
den bereits zur Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Grünflächen oder für Inf-  
rastruktureinrichtungen genutzt. Ein Schulneubau ist aufgrund der fehlenden geeigneten  
Grundstücke in der gesamten Schulregion 7 nicht realisierbar.

Um die Schulbedarfe decken zu können, ist es erforderlich, die landeseigenen und priva-  
ten Grundstücke südlich des Schulgrundstücks einzubeziehen. Unmittelbar südlich grenzt  
ein öffentlicher Spielplatz mit Zugang von der Mühlenstraße (Mühlenstraße 8) an. Südlich  
davon befinden sich die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11. Eine im Dezember 2019  
abgeschlossene Machbarkeitsuntersuchung<sup>1</sup> im Auftrag des Stadtentwicklungsamts (Ar-  
beitsgruppe Koordinierung Infrastruktur-Standortentwicklung) hat dargelegt, dass eine  
Realisierung auf den untersuchten Flächen möglich ist, allerdings unter Reduzierung der  
Flächengrößen der Sportfreiflächen gemäß Musterfreiflächenprogramm der SenBJF für  
ISS.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umwelt-  
prüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht gemäß § 2a BauGB durchge-  
führt (siehe A. IV. 3).

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich geografisch im Westen des Bezirks Pankow im gleichnamigen  
Ortsteil unmittelbar südlich des Rathauses Pankow zwischen der Mühlen- und Neuen  
Schönholzer Straße. Die direkte Umgebung ist von dichter Bebauung mit gemischter Nut-  
zung geprägt. Das Rathaus Pankow grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an, die  
Gebäude der Reinhold-Burger-Oberschule befinden sich teilweise im Blockinnenbereich.  
Die nähere Umgebung des Plangebiets besteht zum überwiegenden Teil aus einer grün-  
derzeitlichen, zum Teil unterbrochenen Blockrandbebauung mit ergänzenden Wohnge-  
bäuden aus unterschiedlichen Zeitepochen. Unmittelbar nördlich des Rathauses befindet  
sich das historische Zentrum von Pankow am Dorfanger Breite Straße. Heute ist hier das  
Hauptzentrum des Bezirks Pankow gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentren-  
konzept verortet. Das Einkaufszentrum Rathaus-Center liegt auf der nördlichen Seite der  
Breiten Straße. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet grenzt das Gelände  
der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Mälzerei der Schultheiss-Brauerei an.  
Die ehemals der Mälzerei zugehörige Freifläche an der Mühlenstraße innerhalb des Plan-  
gebiets liegen brach (vgl. dazu auch Abb. 2.). Diese Freifläche umfasst die Grundstücke  
Mühlenstraße 10 (Flurstücke 391, 392 und 393, Flur 163, Gemarkung Pankow) und 11  
(Flurstücke 387, 388 und 389, Flur 163, Gemarkung Pankow).

---

<sup>1</sup> Meyer große Hebestreit Sommerer Architekten und Stadtplaner PartG mbB: Machbarkeitsuntersuchung Erweiterung  
der Reinhold-Burger-Schule im Bezirk Pankow von Berlin, Berlin, Dezember 2019

Das Dorf Pankow entstand Ende des 12. Jahrhunderts als Angerdorf. Die Mühlenstraße führte als Heer- und Handelsweg nach Berlin. Seit Ende des 18. Jahrhunderts entstanden Villen und ausgedehnte öffentliche Grünanlagen. Zunehmende Bedeutung errang das Gebiet mit dem Bau der Stettiner Bahn südöstlich des Plangebiets und der Eröffnung des Bahnhofs Pankow 1874 sowie des Bahnhofs Wollankstraße 1877. In der Randlage von Berlin siedelten sich nun Industriebetriebe an, so auch die Alte Mälzerei der Schultheiss-Brauerei. Um die Jahrhundertwende entstanden die Wohnbebauung rund um die Florastraße, das Rathaus, die Neue Mälzerei der Schultheiss-Brauerei sowie die Schulgebäude der heutigen Reinhold-Burger-Schule. In der Nachkriegszeit wurden Baulücken geschlossen. Im Umfeld des damaligen Amtssitzes des Staatsoberhauptes der DDR im Schloss Schönhausen entstanden zahlreiche Botschaftsgebäude. Mit der politischen Wende wurden industriell genutzte Flächen aufgegeben und fielen brach. In den 2000er Jahren wurden die Gebäude der ehemaligen Mälzerei umfassend restauriert und einer Wohnnutzung zugeführt. Unmittelbar südlich davon wurden im Blockinnenbereich weitere Wohngebäude und eine Kindertagesstätte errichtet.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,9 ha und liegt im Ortsteil Pankow des Bezirks Pankow von Berlin. Er umfasst zunächst die von der Schule und durch den öffentlichen Spielplatz in der Mühlenstraße 8 genutzten Teile des Flurstücks 538, Flur 159, Gemarkung Pankow. Das Flurstück 538 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Wegen des funktionalen und räumlichen Bezugs sollen alle bisher von der Reinhold-Burger-Oberschule genutzten Flächen einbezogen werden.

Die südlichen Bereiche des Flurstücks 538 sind entsprechend der Nutzung anteilig dem Fachvermögen Allgemeinbildende Schulen (Reinhold-Burger-Oberschule, 8.749 m<sup>2</sup>) sowie dem Straßen- und Grünflächenamt (öffentlicher Spielplatz, 2.413 m<sup>2</sup>) des Bezirks Pankow zugeordnet. Das Rathaus Pankow (Fachvermögen Personal und Verwaltung) befindet sich ebenfalls auf diesem Flurstück, liegt aber nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Das nachträglich am Westgiebel des Schulgebäudes angebaute Treppenhaus liegt auf dem zum Fachvermögen Verwaltung und Personal zählenden Grundstücksteil und somit außerhalb des Geltungsbereichs.

Darüber hinaus sind die Grundstücke Mühlenstraße 10 (Flurstücke 391, 392 und 393, Flur 163, Gemarkung Pankow) und 11 (Flurstücke 387, 388 und 389, Flur 163, Gemarkung Pankow) Teil des Geltungsbereichs. Die angrenzenden Verkehrsflächen der Mühlen- und der Neuen Schönholzer Straße sind bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten.

Das Grundstück Mühlenstraße 10 hat eine Fläche von etwa 2.874 m<sup>2</sup> und befindet sich ebenfalls im Landeseigentum. Die Flurstücke 391 und 392 sind dem Fachvermögen des bezirklichen Jugendamts, das Flurstück 393 dem Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirks Pankow zugeordnet.

Das Grundstück Mühlenstraße 11 befindet sich in Privateigentum und hat eine Fläche von 2.847 m<sup>2</sup>. Das Bezirksamt Pankow beabsichtigt, das private Grundstück zu erwerben.



### **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Quartier zwischen den verkehrlich hochbelasteten Verkehrsachsen Mühlenstraße und Breite Straße (B 96a), der Neuen Schönholzer Straße sowie der ebenfalls vielbefahrenen Florastraße kennzeichnet sich durch eine vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung, die im Bereich der Grundstücke Neue Schönholzer Straße 19 bis 32 sowie Mühlenstraße 8 bis 11 unterbrochen ist. Entlang der Mühlenstraße befinden sich in diesem Bereich ein öffentlicher Spielplatz sowie Brachflächen. Die Bebauung war auch historisch entlang der Mühlenstraße nie geschlossen.

Der nördliche Bereich des Blocks weist mit dem Rathaus und mehreren Wohngebäuden eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung auf. Die Reinhold-Burger-Schule liegt überwiegend im Innenbereich des Baublocks, nur ein kleinerer Bauteil ist unmittelbar an der Neuen Schönholzer Straße verortet.

Die Fläche südlich der Reinhold-Burger-Oberschule mit Ausnahme der in Bau befindlichen Sporthalle sowie der mittlere Bereich an der Mühlenstraße sind unbebaut. Der öffentliche Spielplatz in der Mühlenstraße 8 wurde aus Sanierungsmitteln finanziert und im Jahr 2015 fertiggestellt. Das südlich daran angrenzende Grundstück Mühlenstraße 10 liegt brach, das Grundstück Mühlenstraße 11 wird teilweise als private Stellplatzanlage genutzt. Das ehemalige Kitagebäude in der Mühlenstraße 10 wurde im Jahr 2017 abgerissen. Im Süden des Grundstücks Mühlenstraße 11 verläuft eine von der Öffentlichkeit genutzte Wegeverbindung zwischen Mühlenstraße und Neue Schönholzer Straße.

Die Neue Schönholzer Straße ist in dem mittleren Abschnitt maßgeblich geprägt durch die heute als Wohngebäude genutzten Bauten der Alten und Neuen Mälzerei der ehemaligen Schultheiss-Brauerei. Diese sowie die im Bau befindliche Sporthalle sind nicht an dem Straßenverlauf der Neuen Schönholzer Straße ausgerichtet, sondern orientieren sich parallel zur Mühlenstraße. Der südliche Teil des Blocks an der Florastraße ist ebenfalls geschlossen und dient überwiegend dem Wohnen. Unmittelbar südlich und nördlich der ehemaligen Mälzerei sind Fußwegeverbindungen durch den Block vorhanden, die auch zugunsten der Allgemeinheit gesichert sind.

Die Geländehöhe liegt innerhalb des Geltungsbereichs relativ eben zwischen 42,9 und 43,2 m über NHN.

### **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich existiert kein festgesetzter Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Derzeitige Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB.

Der weitläufige Block ist begrenzt durch die Mühlenstraße im Osten, die Florastraße im Süden, die Neue Schönholzer Straße im Westen und die Breite Straße im Norden. Die Nutzungsstruktur ist in zwei Bereiche mit jeweils eigenständiger Prägung gegliedert. Eine Zonierung in einen nördlichen und südlichen Teilbereich wird der städtebaulichen Situation gerecht. Die maßgebliche nähere Umgebung kennzeichnende Art der baulichen Nutzung im nördlichen Teilbereich weist Merkmale eines Mischgebietes i. S. d. § 6 BauNVO auf, da neben der vorherrschenden Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, das Rathaus Pankow sowie die Reinhold-Burger-Oberschule vorhanden sind. Eine Einordnung als Mischgebiet

gem. § 6 BauNVO wäre jedoch nicht sachgerecht, da ein Mischgebietstypisches Gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen nicht vorliegt. Soweit die nähere Umgebung keinem der Gebiete gem. §§ 2 bis 4 und 5 bis 10 BauNVO zuzuordnen ist, wird die Zulässigkeit eines Vorhabens auch hinsichtlich der Nutzungsart durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Die südliche Teilfläche ist maßgeblich durch Wohnen und vereinzelt durch soziale Einrichtungen sowie Läden zur Gebietsversorgung geprägt. Die Charakterisierung als allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO erscheint für den Bereich südlich des B-Plangebietes sachgerecht. Nach der Art der Nutzung sind Schulen als Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke in beiden Teilflächen allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden danach beurteilt, ob sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in der Machbarkeitsstudie aufgezeigte Vorzugvariante ist Grundlage für die Beurteilung. Die Erschließung des Geltungsbereichs ist über die Neue Schönholzer und die Mühlenstraße gesichert.

Die Lage des Schulneubaus im Blockinnenbereich ist bezogen auf die umgebende Bebauung ortstypisch. Hintere faktische Baugrenzen sind nicht herleitbar. Sowohl die offene als auch die geschlossene sowie abweichende Bauweise prägen den Block. Die Gesamthöhe des geplanten fünfgeschossigen Gebäudeteils liegt minimal unterhalb der Firsthöhe des bestehenden Schulhauptgebäudes. Niedrigere Gebäudekanten werden nicht ausgebildet, wodurch die ortsüblichen Traufhöhen erheblich überstiegen werden. Lediglich die Gesamthöhe des viergeschossigen Gebäudeteils entspricht zumindest der Traufhöhe des Hauptgebäudes. Der Neubau erzeugt darüber hinaus Gebäudetiefen von maximal 36 m, was in dem Baublock eine weitere Abweichung darstellt. Die parallel dazu geplante bauliche Kopplung mit dem Bestandsgebäude, das bereits zu den größten im Baublock gehört, erzeugt außerdem eine Baukörperdimensionierung in Fläche und Höhe, die eine gänzlich neue Maßstäblichkeit im Block darstellen würde. Die Überschreitungen im Maß der Nutzung sind erheblich und geeignet, eine negative Vorbildwirkung sowie bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu verstärken oder auszulösen. Dafür spricht auch die Unterschreitung von Abstandsflächen auf dem Schulgrundstück in Richtung Sporthalle und in Richtung des privaten Grundstücks Neue Schönholzer Straße 27-29. Damit besteht zumindest ein Indiz dafür, dass die Anforderungen im Sinne der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt sein können bzw. ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegerbot vorliegt.

Aus den genannten Gründen ist das Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht zulässig, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

## **2.5 Verkehrserschließung**

### **2.5.1. Motorisierter Individualverkehr**

Das Grundstück der Reinhold-Burger-Oberschule wird von der Neuen Schönholzer Straße im Westen erschlossen, die als Einbahnstraße in Richtung Norden ausgewiesen ist, wo sie

in die Breite Straße mündet. Das Einbiegen in die Breite Straße (Bundesstraße 96a) ist nur nach rechts möglich. Der Straßenraum hat eine Breite von rund 12 m, die Fahrbahn ist etwa 8 m breit. Die östlich an das Plangebiet angrenzende Mühlenstraße (B 96a) hat eine Gesamtbreite von ca. 21 m (Fahrbahn etwa 13 m) und ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Im Jahr 2014 hatte sie eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 15.030 Fahrzeugen mit einem Lkw-Anteil über 3,5 t von gut 1,5 %. Sie erschließt die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Mühlenstraße 8, 10 und 11. Die B 96a wird nördlich des Plangebiets in der Breiten Straße fortgeführt. Beide Straßen verfügen über beidseitige Gehwege und begleitende Stellplätze in Längsaufstellung.

Die B 96a verbindet das Berliner Zentrum um den Alexanderplatz über Niederschönhausen, Rosenthal, Blankenfelde (Bezirk Pankow) und Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land) mit der Bundesstraße 96 und der Bundesautobahn BAB 10 in der Gemeinde Birkenwerder. Die Ost-West-Tangente Breite Straße/Wollankstraße stellt eine Verbindung zwischen der B 96 in Gesundbrunnen (Bezirk Mitte) und der Anschlussstelle Pasewalker Straße der BAB 114 dar.

### 2.5.2. ÖPNV

Der S- und U-Bahnhof Pankow befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m Luftlinie südöstlich des Geltungsbereichs. Hier verkehren die S-Bahnlinien S2, S8 und S85 sowie die U-Bahnlinie U2. Die S2 verkehrt zwischen Bernau und Blankenfelde mit Halt am Bahnhof Friedrichstraße, die S8 verkehrt zwischen Birkenwerder und Zeuthen. Hierbei durchfährt sie den östlichen Berliner Ring. Die U2 beginnt am Bahnhof Pankow und führt über die Bahnhöfe Alexander- und Nollendorfplatz nach Ruhleben. Der S-Bahnhof Wollankstraße ist etwa 750 m Luftlinie in westlicher Richtung entfernt. Dort verkehren die Linien S25/S26 zwischen den Bahnhöfen Hennigsdorf bzw. Waidmannslust und Teltow Stadt sowie die Linie S1 zwischen den Bahnhöfen Oranienburg und Wannsee, alle mit Halt am Bahnhof Friedrichstraße.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle Rathaus Pankow liegt in der Breiten Straße nordöstlich des Plangebiets, etwa 150 m Luftlinie entfernt. Dort verkehren die Straßenbahnlinie M1 sowie die Buslinien 155, 250 und 255. Alle Linien werden zu den Kernzeiten werktags zwischen 7 und 19 Uhr mindestens im 10-Minuten-Takt angeboten. Die M1 verbindet das Plangebiet mit dem Berliner Zentrum (Hackescher Markt, Friedrichstraße) und dem Ortsteil Rosenthal. Die Buslinie 150 dient vorwiegend der Anbindung an den S- und U-Bahnhof Pankow. Die Buslinie 250 verbindet den U-Bahnhof Franz-Neumann-Platz in Reinickendorf (U8) über den S-Bahnhof Wollankstraße mit dem Bereich südlich der Buchholzer Straße in Niederschönhausen, die Buslinie 255 verkehrt zwischen Weißensee und dem U-Bahnhof Osloer Straße (U8). Beide Linien haben am S- und U-Bahnhof Pankow einen Haltepunkt.

### 2.5.3. Rad- und Fußrouten

Die Neue Schönholzer Straße hat beidseitige Gehwege und keine gesonderten Radverkehrsanlagen. Sie ist Bestandteil des Radfernwegs Berlin-Usedom sowie der Berliner Radroute 6 vom Schlossplatz nach Bernau und kann in beide Richtungen mit dem Fahrrad befahren werden. Die Mühlenstraße (B 96a) verfügt über beidseitige Gehwege, aber keine Radverkehrsanlagen.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs verläuft eine blockquerende Fuß- und Radverbindung über die Grundstücke Neue Schönholzer Straße 19-24 und 26, 26A-D sowie

das Grundstück Mühlenstraße 11. Hierüber erfolgt auch die Erschließung der Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche“ (Neue Schönholzer Straße 25). Eine weitere Blockquerung verläuft entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Neue Schönholzer Straße 27-29 und über den öffentlichen Spielplatz Mühlenstraße 8.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

### **2.6.1. Trinkwasser**

Trinkwasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) liegen in der Mühlenstraße (125GG) und in der Neuen Schönholzer Straße (100GG) jeweils im Bereich des westlichen Bürgersteigs. Das Plangebiet kann über diese Leitungen mit Trinkwasser versorgt werden.

### **2.6.2. Schmutzwasser**

Sowohl in der Mühlenstraße als auch in der Neuen Schönholzer Straße sind Schmutzwasserkanäle (DN 200) der BWB mit Fließrichtung Norden vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser kann über diese Leitungen abgeführt werden.

### **2.6.3. Regenwasser**

Regenwasserkanäle liegen in der Mühlenstraße (EI 1200) und in der Neuen Schönholzer Straße (DN 1200) mittig unter der Fahrbahn.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll das Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Inwieweit dies im Geltungsbereich möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **2.6.4. Fernwärme**

Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeleitungen auf dem Gelände der Oberschule. Die Anbindung der Schulgebäude erfolgt über eine Leitung in der Neuen Schönholzer Straße. Sie versorgt zunächst das Gebäude unmittelbar an der Straße und führt anschließend über den Schulhof zum hinteren Schulgebäude. Eine weitere Leitungstrasse verläuft von der Mühlenstraße kommend entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Mühlenstraße 7 und versorgt rückwärtig das Gebäude Mühlenstraße 4-6. Westlich des Gebäudes Mühlenstraße 7 liegt ein Schacht, von dem eine Leitung Richtung Westen abzweigt, die der Versorgung der im Bau befindlichen Sporthalle dienen soll. Die Leitung quert den für den Erweiterungsbau der Schule vorgesehenen Bereich. Im Zuge der Ausführungsplanung ist der Umgang mit der Fernwärmeleitung (Integration oder Umverlegung) zu thematisieren.

### **2.6.5. Elektrizität**

Hierzu liegen noch keine Unterlagen vor. Diese werden im weiteren Verfahren angefordert.

### **2.6.6. Gas**

Gasleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenland der Mühlenstraße, der Neuen Schönholzer Straße und der Breiten Straße. Das Schulgebäude an der Neuen Schönholzer Straße ist über diese angebunden, der Anschluss des hinteren Schulgebäudes erfolgt über eine Leitung, die östlich des Rathauses von der Breiten Straße abzweigt.

## 2.6.7. Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen liegen in der Mühlenstraße, der Neuen Schönholzer Straße und der Breiten Straße sowie auf dem Gelände der Oberschule zwischen den beiden Schulgebäuden.

## 2.7 Denkmalschutz

In dem Baublock befinden sich insgesamt vier Einzeldenkmale, von denen zwei zusätzlich als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in die Denkmalliste Berlin eingetragen sind. Alle denkmalgeschützten Gebäude sind in am Ende des 19. bzw. zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden.

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Schulgebäude der Reinhold-Burger-Schule (Neue Schönholzer Straße 32) wurden im Zeitraum 1898-1900 als Oberrealschule Pankow errichtet. Die Schule besteht aus zwei Gebäuden. Das Hauptgebäude befindet sich als 4-geschossiger Klinkerverblendbau im Innenhof. An dieses Gebäude wurde 1905 eine eingeschossige Turnhalle im gleichen Stil angebaut. Zur Neuen Schönholzer Straße wurde ein 3-geschossiger Erweiterungsbau im neuromanischen Stil errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich die Turnhalle. Die Entwurfsarchitekten waren Carl Fenten und Rudolf Klante. Das Objekt wird unter der Nummer 09085251 in der Denkmalliste Berlin geführt.



Abb.: 2 Denkmalkarte Berlin, Geoportal Berlin

Die ehemalige Alte Mälzerei der Schultheiss-Brauerei (Neue Schönholzer Straße 26-29, Mühlenstraße 9-11), errichtet 1881-1887, sowie die Neue Mälzerei, errichte 1898-1902, ist unter der Nummer 09085274 in der Denkmalliste Berlin als Baudenkmal und Denkmalbereich (Gesamtanlage) eingetragen. Die vier- bis sechsgeschossigen gelben Klinkerbauten haben für den Produktionsvorgang charakteristische Dachaufbauten (u. a. Schornsteine und Lüftungsrohre). Der früher zu den Freiflächen der Brauerei zählende Bereich an der Mühlenstraße ist Teil der Gesamtanlage. Bei der Sanierung in den Jahren

2008 bis 2011 wurden die Gebäude zu modernen Eigentumswohnungen mit Tiefgarage und zentraler Platzanlage umgebaut.

Das Rathaus Pankow (Breite Straße 24A-26, Neue Schönholzer Straße 36) wurde in der Zeit von 1901-1903 als massiver dreigeschossiger Backsteinbau mit Uhrenturm vom Architekten Wilhelm Johow errichtet. Zwischen 1927 und 1929 entstand ein Erweiterungsbau an der Neuen Schönholzer Straße von den Architekten Alexander Poeschke und Rudolf Klante. Der Rathauskomplex wird unter der Nummer 09085245 in der Denkmalliste Berlin geführt.

Als Baudenkmal und Denkmalbereich (Gesamtanlage) ist die Wohnanlage Mühlenstraße 2, 2A in der Denkmalliste Berlin (Objekt-Nummer 09085250) eingetragen. Die Anlage wurde in den Jahren 1905-1906 von dem Architekten Max Scheiding errichtet.

## **2.8 Baulasten**

Im Bereich des Geltungsbereichs und den umliegenden Grundstücken werden diverse Baulasten im Baulastenverzeichnis geführt.

Zunächst ist eine Vereinigungsbaulast zu nennen, die die Grundstücke Neue Schönholzer Straße 19-24, 26-26D und 27-29 sowie das im Geltungsbereich liegende Grundstück Mühlenstraße 11 umfasst (Baulastenblätter 766 und 767). Hintergrund ist die im Bebauungsplanentwurf XIX-26 „Alte Mälzerei“ ursprünglich geplante Entwicklung des gesamten Areals als zusammenhängender Wohnbaustandort, der aber nur auf den Grundstücken an der Neuen Schönholzer Straße realisiert wurde (siehe A. I. 4). Nach dem geplanten Ankauf des Grundstücks Mühlenstraße 11 durch das Land Berlin muss dieses Grundstück voraussichtlich aus der Vereinigungsbaulast herausgelöst werden.

Darüber hinaus existiert auf dem landeseigenen Grundstück Mühlenstraße 10 ein eingetragenes jederzeitiges und uneingeschränktes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Baulastenblatt 3834). Grund der Eintragung ist eine ursprünglich vorgesehene Durchwegung des Blocks. Auf dem Grundstück Neue Schönholzer Straße 26-29 ist ein entsprechendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen (Baulastenblätter 1832 und 1833). Der Lückenschluss über das Grundstück Mühlenstraße 11 wurde nie als Baulast eingetragen. Da die im Bebauungsplanentwurf XIX-26 „Alte Mälzerei“ vorgesehene Bebauung auf den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11 nicht realisiert wurde, wurde auch die entsprechende Durchwegung an dieser Stelle bis heute nicht hergestellt. Stattdessen wird im Süden des Grundstücks Mühlenstraße 11 ein vorhandener Weg als Blockdurchwegung genutzt, die jedoch nicht mit einer Baulast gesichert ist. Aufgrund der vorgesehenen Planung besteht für die genannte Baulast auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 zukünftig kein öffentliches Interesse mehr und kann daher gelöscht werden.

Entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Neue Schönholzer Straße 26-26D außerhalb des Geltungsbereichs besteht eine Baulast mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Baulastenblatt 1833). Dieses tangiert im östlichen Abschnitt auch die Grundstücke Neue Schönholzer Straße 19-24 und Mühlenstraße 11. Es dient der Erschließung der rückwärtig gelegenen Kindertagesstätte Neue Schönholzer Straße 25. In der östlichen Verlängerung führt heute der o. g. Weg weiter bis zur Mühlenstraße, der nicht durch eine Baulast gesichert ist.

Im Baulastenblatt 1832 ist ein weiteres Gehrecht für die Allgemeinheit entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Neue Schönholzer Straße 27-29 eingetragen. Hierdurch wird eine öffentliche Verbindung von der Neuen Schönholzer Straße zum heutigen öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück Mühlenstraße 8 gesichert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Wegeverbindung für eine zusätzliche Erschließung des Schulgrundstücks erforderlich ist.

## **2.9 Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 befindet sich im südlichen Teilbereich (Grundstück Mühlenstraße 11) innerhalb der im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) verzeichneten Fläche Nr. 8944. Nach erfolgter Sanierung konnten Teilbereiche der BBK-Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit werden. Das trifft aber nicht auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 befindlichen Bereiche zu. Zudem besteht weiterhin eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW).

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung<sup>2</sup> durchgeführt. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 11 wurden im September 2020 sechs Rammkernsondierungen und sechs Rammsondierungen bis maximal 8 m unter Gelände ausgeführt. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 sind Oberbodenmischproben (0-35 cm Tiefe) auf fünf Rasterfeldern gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entnommen worden. Anschließend erfolgte eine abfalltechnische Untersuchung von Mischproben der oberen Auffüllung und Mischproben der unteren Auffüllung sowie des gewachsenen Bodens nach Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Im Ergebnis zeigen die Oberbodenmischproben auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 hinsichtlich der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Überschreitungen der Werte für Kinderspielflächen. Der Oberboden ist somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht als Kinderspielfläche geeignet. Es wird empfohlen im Bereich von Sandkästen und Spielbereichen den Oberboden bis 30 cm Tiefe auszutauschen. Ein Schulgarten mit Nutzpflanzen ist aufgrund der erhöhten Benzo(a)pyren-Konzentrationen nicht möglich. Bei Aushubmaßnahmen muss mit erhöhtem Aufwand bei der Entsorgung als Z2-Abfall aufgrund der PAK<sup>3</sup>-Belastung gerechnet werden.

Die Proben aus den Rammkernsondierungen des Grundstücks Mühlenstraße 11 wurden hinsichtlich der Beurteilungswerte der Berliner Liste (2005), die Mischproben zusätzlich orientierend abfalltechnisch bewertet. Sie zeigen in den Einzel- als auch den Mischproben Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste hinsichtlich Schwermetall- (insbesondere Blei- und Kupfer-) sowie PAK-Konzentrationen. Aufgrund der geringen Löslichkeit der betreffenden Substanzen ist eine Grundwassergefährdung jedoch nicht wahrscheinlich. Im Falle von Aushubmaßnahmen muss mit erhöhten Kosten für die Entsorgung der Auffüllung überwiegend als Z2 und im östlichen Bereich auch > Z2 (gefährlicher Abfall)

---

<sup>2</sup> GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-34 auf den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11; Berlin, November 2011

<sup>3</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

aufgrund erhöhter PAK-Konzentrationen gerechnet werden. Der gewachsene Boden unterhalb der Auffüllung ist nach den durchgeführten Untersuchungen unbelastet.

Mit Schreiben vom 04.11.2020 wird durch das Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, des Bezirks Pankow bestätigt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht sensible Nutzungen an dem Standort möglich sind. Allerdings muss aufgrund einzelner Prüfwertüberschreitungen für die Parameter Blei, Kupfer und PAK der Oberboden bis zu einer Tiefe von 35 cm ausgetauscht werden. Im Bereich eines Schulgartens wäre ein Aushub von 60 cm Tiefe erforderlich (alternativ Hochbeete). Es wird empfohlen, vor dem Erwerb des Grundstücks, eine Kostenschätzung des Bodenaustauschs einzuholen. Eine entsprechende Kostenschätzung für die notwendige Bodenentsorgung wurde auf der Grundlage der orientierenden Altlastenuntersuchung am 10.11.2020 von der GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH vorgelegt und am 11.11.2020 vom Umwelt- und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz/Altlasten, bestätigt.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

##### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) ist der übergeordnete Rahmen der Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung festgelegt. Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze in § 3 zu den Zentralen Orten, in § 5 zur Siedlungsentwicklung sowie in § 6 zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 sollen u. a. Bildungsfunktionen räumlich gebündelt in den Siedlungsschwerpunkten entwickelt werden. In Abs. 2 wird ausgeführt, dass die Zentralen Orte entsprechend ihrer Verflechtungsbereiche Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen haben.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sollen die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Gemäß Abs. 3 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, v. a. in Bereichen, die vom schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Die genannten Grundsätze sprechen aus raumordnerischer Sicht für eine Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule und die Sicherung einer öffentlichen Spielplatzfläche.

##### **3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat mittels Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) am 01.07.2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert das LEPro 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.



Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereichs ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen sozialen und grünen Infrastruktur zulässig (Z. 5.6).

Laut Grundsatz (G) 5.1 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die Erweiterung eines wohnortnahen Schulstandortes sowie die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes entsprechen diesem Grundsatz.

### 3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin zeigt am östlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der Mühlenstraße eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (B 96a), die als Ziel der Raumordnung zu beachten ist. Darüber hinaus ist die Kennzeichnung der Breiten Straße nördlich des Geltungsbereichs als Einzelhandelskonzentration und somit als städtisches Zentrum als Ziel der Raumordnung zu beachten.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Abschnitt als „Gemischte Baufläche, M1“ dar, die entlang der Breiten und Berliner Straße gemeinsam mit der Signatur „Einzelhandelskonzentration“ das Hauptzentrum Pankow abbildet. Der südliche Abschnitt des Geltungsbereichs sowie der restliche Baublock ist als „Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)“ dargestellt. Die Mühlenstraße ist im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße (B 96a) dargestellt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb des im FNP definierten Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

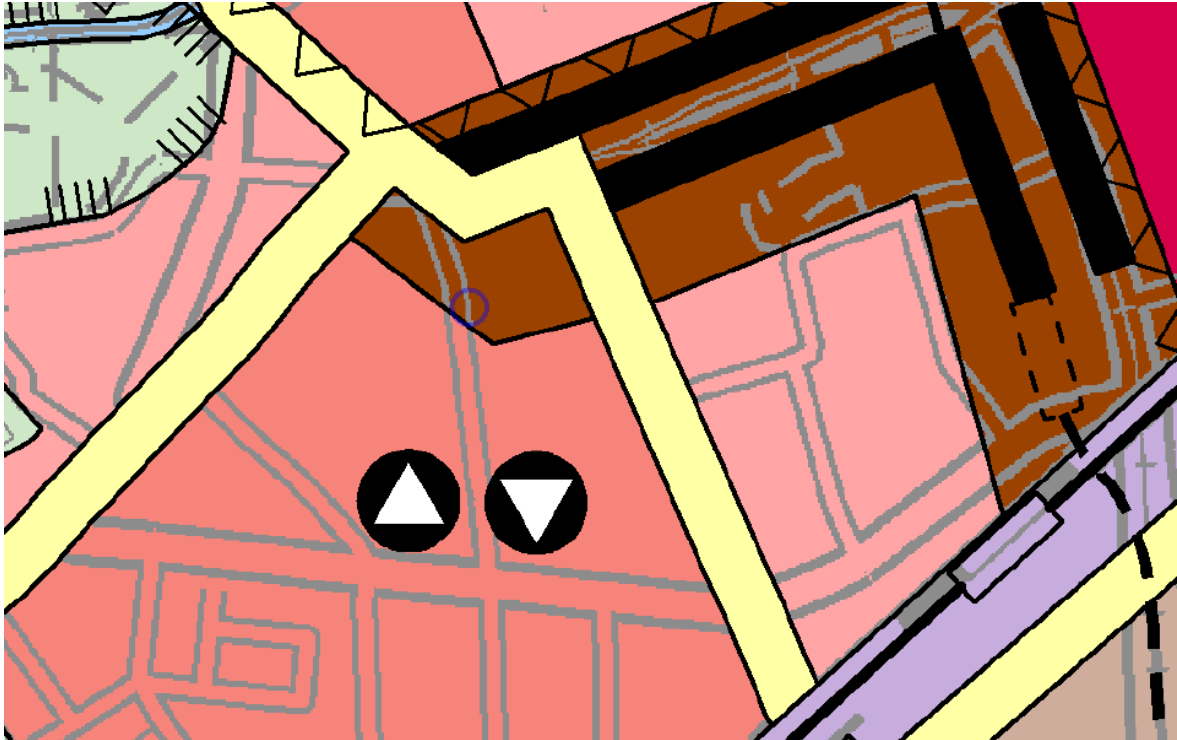


Abb.: 3 Flächennutzungsplan (FNP) Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015; Geoportal Berlin

Außerhalb des Geltungsbereichs ist der südliche Abschnitt des Blocks, etwa im Bereich der ehemaligen Mälzerei, mit dem Symbol "Kultur" gekennzeichnet. Die Flächen westlich der Neuen Schönholzer Straße und südlich der Florastraße sind ebenfalls als „Wohnbaufläche, W1“ (GFZ über 1,5) dargestellt, der Bereich östlich der Mühlenstraße als „Wohnbaufläche, W2“ (GFZ bis 1,5).

Zur Entwickelbarkeit der Planung aus dem FNP vgl. Kap. II. 2.

### 3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Die Ziele und Anforderungen an die städtebauliche Planung im Bereich der Umweltvorsorge werden im Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nummer 24, Seite 1314) dargestellt. In der vorbereitenden Bauleitplanung gilt dieses als ergänzendes Planwerk. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung/Freiraumnutzung und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption, die in die Planung eingestellt werden müssen und entsprechend zu berücksichtigen sind.

In Bezug auf den Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Folgende für das Planvorhaben relevante Maßnahmen und Entwicklungsziele werden benannt:

Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)

- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung

- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)
- Förderung emissionsarmer Technologien

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ befindet sich das Planungsgebiet im Innenstadtbereich. Hierfür sind für das Planvorhaben relevante Maßnahmen und Entwicklungsziele relevant:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Der Programmplan „Landschaftsbild“ stellt das Plangebiet als Innenstadtbereich dar. Für das Planvorhaben relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z. B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen  
Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Darüber hinaus ist der Bereich um den Anger Breite Straße als historischer Siedlungskern gekennzeichnet.

In Bezug auf den Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt. Für das Planvorhaben relevante Entwicklungsziele und Maßnahmen sind:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume

- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Im Programmplan „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ ist das Plangebiet als Ausgleichspotenzial für prioritäre Flächen und Maßnahmen gekennzeichnet.

Für den Geltungsbereich existiert kein Landschaftsplan, auch befindet sich keiner im Aufstellungsverfahren.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

Die im Folgenden benannten Planwerke sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, wenn sie vom Senat von Berlin beschlossen worden sind.

#### **3.4.1. StEP Verkehr 2025**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 (Senatsbeschluss vom 29.03.2011) stellt in seinen aktualisierten Karten zum übergeordneten Straßennetz, „Bestand 2017“ und „Planung 2025“ die östlich an das Plangebiet angrenzende Mühlenstraße (B 96a) und die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Breite Straße (B 96a) als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Die Neue Schönholzer Straße ist als Anliegerstraße nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes.

Im Bestandsplan des ÖPNV-Netzes sind die nördlich des Plangebiets verlaufende Straßenbahntrasse sowie die rd. 400 m südöstlich des Plangebiets verlaufenden Trassen der Regionalbahn und der S-Bahn dargestellt. Grundlegende Änderungen in der ÖPNV-Anbindung sind für den Geltungsbereich gemäß StEP Verkehr ÖPNV Planung bis 2025 nicht vorgesehen.

Auf der Karte „Radverkehrsnetz“ wird entlang der Neuen Schönholzer Straße und der Breiten Straße der vom Schlossplatz nach Bernau verlaufende Radweg RR 6 dargestellt, der Teil des Radfernwegs Berlin-Usedom ist.

Folgende Maßnahmen aus dem StEP Verkehr beziehen sich auf die Schulerweiterung sowie die Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße:

- R2 – Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen
- I1 – Umsetzung Berliner Radverkehrsstrategie und Förderung Fußgängerverkehr

Der StEP Verkehr wird derzeit durch den „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ fortgeschrieben.

#### **3.4.2. StEP Zentren 2030**

Der StEP Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Der StEP Zentren 2030 wurde am 12. März 2019 vom Senat beschlossen und hat die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie

die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zum Ziel.

Der StEP Zentren stellt in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets das Hauptzentrum Pankow dar. Das Zentrum weist sowohl städtebaulich als auch im Bereich des Einzelhandels einen mittleren Handlungsbedarf auf.

Das Hauptzentrum „Pankow“ befindet sich Luftlinie rd. 500 m östlich des Plangebiets am ÖPNV-Knotenpunkt um den S-Bahnhof „Pankow“. Der StEP Zentren 2030 weist zudem auf die zwischen den S-Bahnhöfen „Pankow“ und „Pankow-Heinersdorf“ geplante Fachmarkt-agglomeration „Rangierbahnhof Pankow“ hin.

### 3.4.3. StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31.05.2011 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima beschlossen. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen zur Anpassung von städtischen Planungen an den Klimawandel. Dabei geht der Plan auf verschiedene klimabezogene Themen wie Bioklima, städtisches Grün sowie Gewässerqualität und Starkregen ein.

Im Maßnahmenplan Bioklima liegt das Plangebiet innerhalb eines Raums mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf. Der Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen sieht ebenfalls aktuell prioritären Handlungsbedarf für den Planbereich. Als Maßnahmen hierzu ist benannt, Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen im Geltungsbereich auszuschöpfen.

Der Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen ordnet das Plangebiet dem Handlungsraum Trennsystem zu und fordert, im Plangebiet und seiner Umgebung Versickerungspotenziale vorrangig auszuschöpfen.

Aufgrund des großräumigen Betrachtungsmaßstabs sind keine spezifischen Maßnahmen für die Blockebene ableitbar. Jedoch führt der StEP Klima eine Reihe allgemeiner Instrumente auf (z. B. Entsiegelung unbebauter Flächen, Dachbegrünung, Grünflächenqualifizierung), die den negativen Auswirkungen entgegenwirken können.

Zur Vertiefung und Profilierung des Stadtentwicklungsplans Klima wurde der Stadtentwicklungsplan Klima Konkret 2016 erstellt. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung oder Albedo in ihrer Wirkung optimieren lassen. Es werden des Weiteren auch die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen erläutert, anhand derer die Bedeutung von Vegetation oder Durchlüftungsmöglichkeiten für das Klima einschließlich Bioklima aufgezeigt wird.

Für den Strukturtyp „Verdichtete Blockrandbebauung“ werden die Anpassungsmaßnahmen Durchlüften, Verschatten, Rückstrahlung erhöhen (Albedo), Dächer begrünen, Regenwasserretention sowie Parks, Straßen und Plätze als Wohlfühlräume benannt.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.5.1. Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 für Berlin**

Der Berliner Senat hat den Lärmaktionsplan 2019 bis 2023 am 23.06.2019 in der 2. Fortschreibung beschlossen. Grundlage ist die Umsetzung der „Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm“ (Umgebungslärmrichtlinie) vom 18.07.2002. Im Lärmaktionsplan werden auf Grundlage der Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 Strategien und Maßnahmen für die erforderliche Lärminderung in Berlin entwickelt. Ziel ist die Minderung gesundheitsrelevanter Lärmbelastungen v. a. durch Reduzierung der Verkehrslärmemissionen.

Die strategischen Lärmkarten Gesamtlärmindex L\_DEN (Tag-Abend-Nacht) 2017 und L\_N (Nacht) 2017 berechnen den Fluglärm mit ein. Diese sind aufgrund der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel nicht mehr gültig. Relevante Verkehrslärmimmissionen resultieren im Plangebiet nur aus dem Straßenverkehr entlang der Mühlenstraße, die sich ausschließlich auf die Grundstücke Mühlenstraße 8, 10 und 11 auswirken. Das heutige Schulgrundstück ist nicht betroffen. Die strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 zeigt unmittelbar entlang der Mühlenstraße 65-70 dB(A), bis etwa zu einer Grundstückstiefe von 30 m werden 60-65 dB(A) angegeben. Die restlichen Teile der betroffenen Grundstücke liegen im Bereich zwischen 55 und 60 dB(A).

Die Nachtpegel L\_Night (Nacht) Straßenverkehr 2017 zeigen für den Bereich unmittelbar an der Mühlenstraße zwischen 60 und 65 dB(A). Bis zu einer Grundstückstiefe von etwa 20 m werden 55-60 dB(A) angegeben, Bereiche über 20 m Entfernung sind durch Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) belastet.

Gemäß der im Lärmaktionsplan dargestellten Dringlichkeitsstufen fällt der Bereich unmittelbar an der Mühlenstraße tagsüber in die 2. Stufe (gesundheitsrelevanter Schwellenwert) und nachts in die 1. Stufe (Gesundheitsgefährdung – Maßnahmen sollen ergriffen werden). Die dahinter liegenden Grundstücksbereiche werden nachts bis etwa 20 m Tiefe der 2. Stufe zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt im Fluglärmschutzbereich (Tag-Schutzzone 2) des Flughafens Berlin-Tegel. Nach der am 31.10.2020 erfolgten Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) wird der Flughafen Berlin-Tegel kurzfristig, spätestens bis Ende April 2021, schließen und der Schutzbereich entsprechend seine Gültigkeit verlieren.

#### **3.5.2. Luftreinhalteplan 2018-2020 für Berlin, 2. Fortschreibung**

Die am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossene 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans Berlin 2018-2020 war notwendig, da in Berlin weiterhin Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) überschritten werden. Er enthält Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Luftqualität durch saubere Fahrzeuge, Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung, Förderung des Umweltverbunds, Einrichtung von Tempo-30-Zonen und Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro 5/V.

In Anhang D wird der Abschnitt der Breiten Straße zwischen Neuer Schönholzer und Mühlenstraße als kritischer Straßenabschnitt bezeichnet, für den Fahrverbote gemäß Gerichtsbeschluss geprüft werden müssen. Darüber hinaus ist der Abschnitt der Breiten Straße

zwischen Grabbeallee und Mühlenstraße aufgrund der grenzwertüberschreitenden NO<sub>2</sub>-Emissionen als Tempo-30-Zone vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im FNP definierten Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

### **3.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **3.6.1. Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Bezirk Pankow**

Das Pankower Bezirksamt hat am 21.06.2016 das Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030 (BA-Vorlage Nr. VII-1629/2016, BVV-Drucksache zur Kenntnisnahme Nr. VII-1189 vom 13. Juli 2016) beschlossen.

In der Konzeptplanung für die Bezirksregion VI – Pankow-Zentrum werden keine neuen Sekundarschulstandorte vorgesehen, die Erweiterung bestehender Sekundarschulen wird geprüft, darunter fällt der Standort der im Geltungsbereich gelegenen Reinhold-Burger-Oberschule zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzepts noch nicht.

Im Bereich der Integrierten Sekundarschulen (ISS) liegt der Bedarf an Schulplätzen im Bezirk Pankow bei 46,7 Zügen im Schuljahr 2015/16, es bestand demzufolge ein Defizit von 4,6 Zügen. Der Anteil der Schülerinnen und Schüler in der Sekundarstufe I, die auf die ISS entfallen, steigt kontinuierlich. Laut dem Konzept ist dieser Tendenz „auch bei der Ausstattung mit Sekundarschulen im Bezirk zu entsprechen“. Bis zum Schuljahr 2023/24 wird mit einem Anstieg der Schülerzahlen an den Integrierten Sekundarschulen von 50 % gerechnet, zusammen mit dem bestehenden Defizit liegt der Mehrbedarf demzufolge im Bezirk Pankow bei 27 Zügen.

#### **3.6.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Pankow**

In der am 25.04.2016 beschlossenen Aktualisierung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Breite Straße abgegrenzt. Etwa eine Bautiefe der nördlichen Blockgrenze zur Breiten Straße zählt zum zentralen Versorgungsbereich. Der Geltungsbereich ist nicht Teil dieses Bereichs.

#### **3.6.3. Soziales Erhaltungsgebiet „Pankow Zentrum“**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im ehemaligen Sanierungsgebiet „Pankow-Wollankstraße“, das im Jahr 2011 förmlich aufgehoben wurde. Daraufhin wurden diese Flächen mit Verordnung vom 10.09.2013 in das am 16.03.2000 festgesetzte Soziale Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Pankow Zentrum“ aufgenommen. Die Erhaltungsverordnung wirkt nachteiligen städtebaulichen Folgen durch die zu erwartende Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegen. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung. Ziel ist der Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestands. Modernisierungen sollen einen durchschnittlichen Wohnungsstandard nicht überschreiten.

### **3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Das Bezirksamt Pankow hatte am 05.03.1996 für die Grundstücke Mühlenstraße 4-12, das Grundstück hinter Mühlenstraße 4-12 sowie das Grundstück Florastraße 75 und die Grundstücke Neue Schönholzer Straße 18-35 im Bezirk Pankow den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XIX-26 „Alte Mälzerei“ gefasst (ABl. v. 29.03.1996, S. 1102). Ziel des Bebauungsplans war insbesondere die Regelung der zukünftigen baulichen Nutzung

der damals ungenutzten denkmalgeschützten Mälzereigebäude und der zugehörigen Freiflächen, die Verlagerung der Kindertagesstätte Mühlenstraße 10 in den Blockinnenbereich und die Errichtung von Gewerbe- und Wohngebäuden auf unbebauten Grundstücken. Mit Beschluss des Bezirksamts vom 20.10.1998 erfolgte eine Geltungsbereichsreduzierung um die Grundstücke Neue Schönholzer Straße 32-35 und eine Teilfläche des Grundstücks hinter Mühlenstraße 4 (Abl. v. 30.10.1998, S. 4292). Am 14.12.2010 hat das Bezirksamt Pankow den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich um die Grundstücke Mühlenstraße 4-8 und die Teilflächen des Grundstücks hinter Mühlenstraße 4 einzuschränken (Abl. v. 30.12.2010, S. 2310). Der Entwurf des Bebauungsplans XIX-26 vom 26.11.1998 hat in der Zeit vom 15.02. bis einschließlich 15.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen (Abl. v. 05.02.1999, S. 360). Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow hat darüber am 04.03.1999 mit Vorlage Drs.-Nr. 572/III Kenntnis erhalten. Mit Beschlussfassung der BVV Pankow am 14.09.2000 (Drs.-Nr. 134/IVp) erfolgte eine Zustimmung zu dem sich aus der öffentlichen Auslegung und der Abwägung ergebenden Bebauungsplan XIX-26 vom 26.11.1998. Auf dieser Grundlage wurde in den 2000er Jahren die Genehmigung für die Errichtung der Wohngebäude Neue Schönholzer Straße 19-24 sowie der Kindertagesstätte Neue Schönholzer Straße 25 (im Blockinnenbereich) erteilt. Das 2008 beantragte reine Wohnungsbauvorhaben zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Alten und Neuen Mälzerei der Schultheiss-Brauerei wich bereits von den Zielen des Bebauungsplans XIX-26 ab. Dieser sah für diesen Bereich ein Mischgebiet (MI) vor. Das Vorhaben wurde auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Die Festsetzung des Bebauungsplans XIX-26 durch Erlass einer Rechtsverordnung erfolgte nicht. Das Verfahren ruht seit der Beschlussfassung vom 14.09.2000. Inwieweit die Erforderlichkeit einer Verfahrensfortführung besteht, wird geprüft.

Am 01.10.2019 hat das Bezirksamt Pankow beschlossen, die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 aus dem Bebauungsplan XIX-26 „Alte Mälzerei“ herauszulösen und diese Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 „Reinhold-Burger-Oberschule“ aufzunehmen.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Im Jahr 2009 wurde ein Realisierungswettbewerb für den Neubau einer Vierfeld-Sporthalle auf dem Grundstück der Reinhold-Burger-Schule durchgeführt. Die Halle soll nicht nur der Reinhold-Burger-Schule dienen, sondern auch für weitere Schulen im Umfeld nutzbar sein. Darüber hinaus soll sie für den Breitensport genutzt werden. Mit den Bauarbeiten der Halle an der Neuen Schönholzer Straße wurde vor einigen Jahren begonnen. Die Arbeiten sind nach der vorläufigen Fertigstellung der Gründungsmaßnahmen ins Stocken geraten und noch nicht abgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sporthalle und des südlich an das Schulgrundstück angrenzenden öffentlichen Spielplatzes hat das Bezirksamt Pankow in seiner Sitzung am 14.12.2010 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-34 gefasst (Beschluss-Nr. VI-1415/2010).

Das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 19.07.2000 den städtebaulichen Vertrag zur UR-Nr. 1469/2000 zu den Grundstücken der ehemaligen Mälzerei bzw. zur Umsetzung des Bebauungsplans XIX-26 mit dem



Grundstückseigentümer und einem Wohnungsbauträger geschlossen. Ziel war es, Wohnungen und notwendige Wohnfolgeeinrichtungen sowie Gewerbeflächen auf dem Gelände der ehemaligen Mälzerei zu schaffen, die denkmalgeschützten Anlagen zu modernisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Vertragsbestandteile sind inzwischen weitestgehend erfüllt. Der Bezirk Pankow führt derzeit Verhandlungen über einen Vertragsabschluss mit dem Eigentümer des Grundstücks Mühlenstraße 11 zur Änderung des städtebaulichen Vertrags zur UR-Nr. 1469/2000 vom 19.07.2000. Die bisherigen vertraglichen Regelungen zu den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11 sollen mit der Vertragsänderung nicht mehr umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere den Erwerb des Grundstücks Mühlenstraße 10 durch den privaten Eigentümer des Grundstücks Mühlenstraße 11 und die anschließende Errichtung von 70 Wohnungen. Das Grundstück Mühlenstraße 10 soll im Eigentum des Landes Berlin (Bezirksvermögen Pankow) verbleiben. Außerdem strebt der Bezirk zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans 3-34 den Erwerb des Grundstücks Mühlenstraße 11 an.

Für eine Schulerweiterung ist es dringend erforderlich das private Grundstück Mühlenstraße 11 in Anspruch zu nehmen sowie von der ursprünglich im o. g. städtebaulichen Vertrag vereinbarten Veräußerung des Grundstücks Mühlenstraße 10 abzusehen. Um die bestehenden Schulplatzdefizite zu minimieren und ein bedarfsangepasstes bezirkliches Oberschulnetz zu entwickeln, hat das Bezirksamt Pankow in seiner Sitzung am 01.10.2019 (Beschluss-Nr. VIII-1088/2019; Kenntnisnahme der BVV am 15.10.2019) beschlossen, dass die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 zu einem Gemeinbedarfsstandort entwickelt werden sollen. Hierzu sollten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 3-34 „Sporthalle – Neue Schönholzer Str. 32, Spielplatz, Mühlenstr. 8“ um die Grundstücke Mühlenstraße 10 und Mühlenstraße 11 erweitert und gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-26 „Alte Mälzerei“ um diese Grundstücke eingeschränkt werden. Darüber hinaus wurde in dem Beschluss das Stadtentwicklungsamt aufgefordert, unverzüglich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) Verhandlungen mit dem Ziel aufzunehmen, das Grundstück Mühlenstraße 10 aufgrund der geänderten Bedarfssituation nicht zu veräußern, sodass es im Bezirksvermögen verbleibt. Der Bezirk Pankow führt seither gemeinsam mit SenStadtWohn die notwendigen Verhandlungen zur Änderung des städtebaulichen Vertrags zur UR-Nr. 1469/2000 vom 19.07.2000 sowie zum Erwerb des Grundstücks Mühlenstraße 11.

In den o. g. Beschlüssen wurde weiterhin festgelegt, eine Machbarkeitssuntersuchung<sup>4</sup> zur Prüfung der Erweiterung auf eine 5-zügige Schule im Sek-I-Bereich und eine 2-zügige Schule im Sek-II-Bereich unter Einbeziehung der Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 sowie des öffentlichen Spielplatzes zu erarbeiten. Diese wurde im Auftrag des Stadtentwicklungsamts (Arbeitsgruppe Koordinierung Infrastruktur-Standortentwicklung) unter Einbeziehung der betroffenen bezirklichen Fachämter sowie der Leitung der Reinhold-Burger-Schule erarbeitet und im Dezember 2019 abgeschlossen.

---

<sup>4</sup>a.a.O.



Abb.: 4 Ausgangslage der Machbarkeitsuntersuchung  
 meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019

Ziel der Untersuchung war es, Lösungswege für die Erweiterung der Reinhold-Burger-Oberschule auf dem Schulgrundstück unter Einbeziehung weiterer Flächen im Umfeld aufzuzeigen, orientiert an den Musterraum- und Freiflächenprogrammen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF). Weiterhin sollte geprüft werden, ob neben der Schulerweiterung eine Kita mit 60 Plätzen im Untersuchungsbereich untergebracht werden kann. In die Untersuchung einbezogen wurden die Teilflächen Reinhold-Burger-Schule und öffentlicher Spielplatz des Flurstücks 538, Flur 159, Gemarkung Pankow sowie die brachliegenden Grundstücke Mühlenstraße 10 und Mühlenstraße 11. Um einen funktionalen Zusammenhang der zukünftigen Schulflächen zu ermöglichen, wurde die Fläche des öffentlichen Spielplatzes unter der Maßgabe einbezogen, dass innerhalb des Untersuchungsbereichs ein öffentlicher Spielplatz in gleicher Größe nachgewiesen wird. Die Größe des Untersuchungsbereichs umfasst etwa 16.883 m<sup>2</sup>.

Um in der Reinhold-Burger-Schule zukünftig die benötigte Größe von fünf Zügen für die Sekundarstufe I und zwei Zügen für die Sekundarstufe II gewährleisten zu können, ist gemäß Musterraumprogramm der SenBJF eine Nutzfläche (NUF) von 8.651 m<sup>2</sup> ohne gedeckte Sportflächen erforderlich. Die beiden Bestandsgebäude haben eine NUF von zusammen 3.521 m<sup>2</sup>. Somit ist ein Erweiterungsbau erforderlich, der eine NUF von etwa 5.130 m<sup>2</sup> hat. Dies entspricht einer Brutto-Grundfläche (BGF) von etwa 7.182 m<sup>25</sup>. Darüber hinaus mussten die erforderlichen Schulfreiflächen nachgewiesen werden (v. a. 100-m-Laufbahn und Großspielfeld).

<sup>5</sup> NUF + 40 %, Angaben gemäß Machbarkeitsuntersuchung a.a.O.

In einem ersten Schritt wurden vier Varianten mit verschiedenen Baufeldern und Anordnungen der Schulfreiflächen erarbeitet. Aufgrund der denkmalrechtlich erforderlichen Freihaltung der Sichtbeziehungen von der Mühlenstraße auf die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Mälzerei liegt in allen Varianten die südliche Baugrenze für den Erweiterungsbau auf Höhe der südlichen Flucht des Gebäudes Mühlenstraße 7. Bei den Varianten zeigte sich auch, dass die Sportfreiflächen nicht in den gemäß Musterfreiflächenprogramm erforderlichen Größen unterzubringen sind. Alle Varianten gehen von einem durchgängigen Schulgrundstück aus, da ansonsten Probleme bei der Organisation des Schulalltags gesehen werden. Hierdurch ist immer eine Teilverlagerung des öffentlichen Spielplatzes erforderlich.

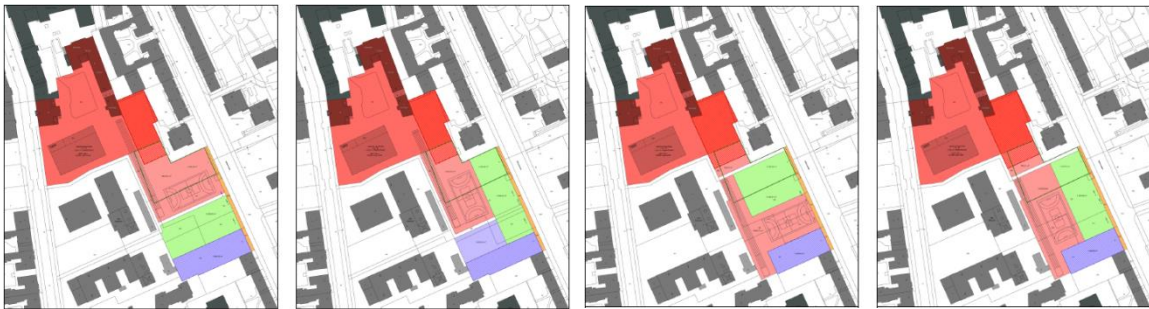


Abb.: 5 Flächenneuordnungen, Varianten 1 bis 4  
meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019

Nach verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächen mit Einbeziehung der Leitung der Reinhold-Burger-Schule wurden die Varianten weiter konkretisiert und schlussendlich konkrete Baukörper mit schematischen Grundrissen entwickelt. Hierbei spielten die Belange des Denkmalschutzes eine besondere Rolle, da das mögliche Baufeld unmittelbar südlich der denkmalgeschützten Turnhalle liegt.

In der Vorzugsvariante der Machbarkeitsuntersuchung ist ein Schulerweiterungsbau mit Anschluss an den denkmalgeschützten Gebäudebestand und angrenzend an die bereits im Bau befindliche Sporthalle vorgesehen. Der in der Vorzugsvariante geplante Baukörper besteht aus einem sechsgeschossigen Kopfbau und einem fünfgeschossigen Flügel, womit sich Kubatur und Ausrichtung in das Gebäudeensemble aus Schulbauten und ehemaliger Mälzerei integrieren. Dabei nimmt der Kopfbau die Breite der neuen und bereits im Bau befindlichen Sporthalle auf. Die Kubatur des Kopfbaus entspricht der Kubatur des Schulhauses an der Straße sowie des Kopfbaus vom Hauptgebäude. Die markanten Dächer der Altbauten wurden zeitgemäß übersetzt als eingeschossige Gebäudeerhöhung. Der fünfgeschossige Flügel wiederum nimmt die Längsbauten im Bestand auf (Seitenflügel Schulhaus, Mälzerei). Er schließt bündig mit dem würfelförmigen bestehenden Wohnhaus ab, was zur städtebaulichen Ordnung beiträgt, die Randfassung der offenen Freifläche stärkt und den Blick aus der Mühlenstraße auf die Mälzerei frei lässt.

Zur Unterbringung der notwendigen Nutzfläche gemäß Musterraumprogramm wurden Schemagrundrisse erarbeitet, mit denen auch nachgewiesen wurde, dass die innere Erschließung, die Rettungswege und die Barrierefreiheit organisiert werden können. Das Thema Barrierefreiheit ist insbesondere bei der Anbindung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand von Bedeutung. Durch den geplanten Verbinder über der ehemaligen Turnhalle zwischen dem Erweiterungsbau und dem alten Schulhaus im Blockinnenbereich wird die Funktionalität des Gesamtgebäudes verbessert (geschützter Übergang) und die

barrierefreie Erschließung des gesamten Schulgebäudes ermöglicht. Ein Aufzugsanbau an den Altbau wäre aufgrund des Grundrisses nahezu unmöglich (Erschließung an der Rückwand, Brandwand an der Grundstücksgrenze). Der Verbinder macht es notwendig, die Treppe im Seitenflügel des Altbaus abzubauen. Diese Treppe ist entbehrlich, da durch die Anbindung des Neubaus die zulässigen Rettungsweglängen nicht überschritten werden. Der bauliche Eingriff in den Altbau bleibt auf den Treppenraum beschränkt. Durch die direkte Verbindung der Geschosse mit dem Neubau ist es möglich, fehlende Räume aller Funktionsbereich im Erweiterungsbau zu realisieren.

In der Vorzugsvariante können die erforderlichen Nutzflächen nach Musterraumprogramm der SenBJF untergebracht werden. Sie ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigungsfähig.

Südlich des geplanten Erweiterungsbaus sollen sich die Sportfreianlagen der Schule anschließen. Hierbei ist eine Teilverlagerung und Neuerrichtung des öffentlichen Spielplatzes in der Mühlenstraße erforderlich, um ein zusammenhängendes Schulgrundstück zu ermöglichen. Der öffentliche Spielplatz verfügt anschließend über mindestens dieselbe Fläche wie im Bestand. Zur im Bau befindlichen Sporthalle sowie zum südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück werden die Abstandsflächen aufgrund des eingeschränkten Baufelds und der zusätzlich erforderlichen Nutzflächen unterschritten (siehe hierzu II. 3.3.3).



Abb.: 6 Vorzugsvariante (ohne Kita) der Machbarkeitsuntersuchung  
meyer große hebestreit sommerer architekten und stadtplaner PartG mbB, Dezember 2019

Als alternative Entwicklungsmöglichkeit wird dargelegt, dass zusätzlich eine Kita-Nutzung im südlichen Teil des Plangebiets untergebracht werden kann. Inzwischen hat die Senatsverwaltung für Finanzen die Mittel zum Kauf des in der Nähe liegenden Kita-Grundstücks in der Benjamin-Vogelsdorff-Straße 3 bereitgestellt, sodass das Jugendamt Pankow auf die Einordnung einer Kita mit 60 Plätzen im Süden des Plangebiets verzichten sowie das Grundstück Mühlenstraße 10 perspektivisch in das Fachvermögen des Schul- und Sportamts übertragen kann.

Die Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie (ohne die Einordnung einer Kita) bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Die noch ausstehenden Hochbauplanungen für den Schulerweiterungsbau müssen im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Für die Umsetzung der Planung ist zudem noch die Festlegung einer Baudienststelle erforderlich.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule zu einer Schule mit fünf Zügen im Bereich der Sekundarstufe I und zwei Zügen im Bereich der Sekundarstufe II inklusive einer Vierfeld-Sporthalle und der notwendigen Freiflächen (Schulhoffreifläche, Sportfreifläche, Erschließungs- und ergänzende Flächen). Hierfür ist die teilweise Verlegung des heute vorhandenen öffentlichen Spielplatzes erforderlich. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes an der Mühlenstraße mit mindestens derselben Flächengröße wie der heute vorhandene Spielplatz auf dem Grundstück Mühlenstraße 8.

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ und „Ungedeckte Schulsportanlagen“ mit einer Größe von etwa 1,4 ha sowie einer etwa 0,4 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“. Die vorhandenen und geplanten Schulgebäude sollen mit Baukörperfestsetzungen bzw. erweiterten Baukörperfestsetzungen festgesetzt werden. Mittels einer GRZ in Verbindung mit der Festsetzung maximale zulässiger Oberkanten bzw. der Zahl der Zulässigkeit von Vollgeschossen der baulichen Anlagen soll das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden.

Die Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße soll um etwa 3,3 m verbreitert werden, um zukünftig im Straßenraum auch die Möglichkeit zur Anlage einer bisher nicht vorhandenen Radverkehrsanlage zu erhalten. Darüber hinaus soll eine heute bereits vorhandene Durchwegung durch den Block als Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden.

### **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683), stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs als "Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)" und einen untergeordneten nördlichen Abschnitt als "Gemischte Baufläche, M1" dar.

Gemäß der „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin“ (AV FNP, aktuelle Fassung veröffentlicht im ABl. v. 28.09.2017, S. 4636) sind Gemeinbedarfsflächen und Grünflächen im Regelfall aus W1- und M1-Flächen entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können „... andere Flächen (u. a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs [...] mit lokaler Bedeutung entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben“. Sowohl die Gemeinbedarfsfläche als auch die Grünfläche haben eine Flächengröße deutlich unter 3 ha. Die Funktion der angrenzenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wird dadurch nicht beeinträchtigt und den geplanten Nutzungen stehen auch keine anderen Planungsziele entgegen. Darüber hinaus wird den Belangen des Immissionsschutzes im Rahmen des B-Planverfahrens Rechnung getragen. Insofern wird den Vorgaben der AV FNP entsprochen.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan 3-34 für den heute bereits von der Reinhold-Burger-Schule genutzten Teil des Flurstücks 538, Flur 158, Gemarkung Pankow und den westlichen Teil dieses heute durch den öffentlichen Spielplatz genutzten Flurstücks sowie die westlichen Bereiche der Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Schule / Anlage für sportliche Zwecke“ und „Ungedeckte Schulsportanlagen“ festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Schultyps wird verzichtet, um auf zukünftige Änderungen bei den Bedarfen flexibel reagieren zu können. Die Festsetzung ist aufgrund der großen Defizite der Schulplätze in der Schulregion 7 im Bezirk Pankow erforderlich (siehe A.I.1). Hierdurch wird der Standort langfristig für diese Zwecke gesichert.

Die Zweckbestimmung wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche differenziert festgesetzt. Die für die bestehenden und geplanten Unterrichtsgebäude vorgesehene Fläche erhält die Zweckbestimmung „Schule“. Die Zweckbestimmung schließt alle dazugehörigen Anlagen außerhalb der eigentlichen Schulgebäude mit ein. Zulässig sind neben den Schulgebäuden auch Freiflächen und -anlagen wie Schulhöfe und weitere Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen.

Im Bereich der im Bau befindlichen Sporthalle an der Neuen Schönholzer Straße wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ festgesetzt. In diesem Bereich sind zusätzlich zur Schulnutzung außerschulische Sportnutzungen zulässig. Dies ist erforderlich, um die Sporthalle auch für den Vereins- und Freizeitsport nutzen zu können. Bereits heute besteht ein großes Defizit an ungedeckten Sportanlagen im Prognoseraum 4 „Südliches Pankow“. Im Infrastrukturkonzept Pankow<sup>6</sup> wird für das Jahr 2020 ein Defizit von 18 Hallenteilen benannt. Die Zulässigkeit nichtschulischer Zwecke bewirkt eine Verringerung dieses Defizits.

---

<sup>6</sup> Planungsgruppe WERKSTATT: Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Zeitraum bis 2030, Berlin, Mai 2016

Der für die Sportaußenflächen und -anlagen vorgesehene Bereich im südlichen Abschnitt der Gemeinbedarfsfläche hat die Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“. Aufgrund der Größe einiger vorgesehener Sportanlagen (Spielfeld und Laufbahn) zählen diese nicht als Nebenanlagen. Sie haben durch ihre Flächenausdehnung keine untergeordnete und dienende Funktion und zählen somit zu den Hauptanlagen. Eine ebenfalls vorgesehene unversiegelte Gymnastikwiese zählt jedoch nicht als Hauptanlage. Durch die Zweckbestimmung werden die ungedeckten Sportanlagen eindeutig in einem Bereich verortet, die die Freiflächen innerhalb des Denkmalbereichs „Alte und Neue Mälzerei der Schultheiss-Brauerei“ umfassen. Die erhaltenen Freiflächen besitzen einen eigenständigen Denkmalwert, da sie in der Anlage von besonderer sozialgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung waren. Hinter den zur Zeit des Brauereibetriebs als Lagerflächen genutzten, mit Gewächshäusern bewirtschafteten und mit Spielplatz begrünten Freiflächen an der Mühlenstraße ragten die hellgelben Wände der Speicherbauten hervor, mit den typischen kleinen Fenstern mit roten Fensterstürzen, und den stattlichen Darren mit künstlerisch gestalteten, hohen Kranzgesimsen, kleinen Türmen und zinnenartigen Aufbauten, die an Burgenarchitektur erinnern. So ermöglichen die niedrigen Bebauungen und die Freiflächen die ausgeprägte städtebauliche Wirkung der Fabrikanlage mit ihren aufstrebenden Gebäuden. Die Freiflächen innerhalb des Denkmalbereichs sollen daher von Gebäuden freigehalten werden, auch um die Sichtbeziehung von der Mühlenstraße zu erhalten. Die Zweckbestimmung sichert zudem, dass die Sportfreiflächen ausschließlich für den Schul- und nicht für den Breiten- bzw. Freizeitsport genutzt werden. Die vom Schulbetrieb ausgehenden Lärmemissionen sind von den Anwohnern in der Umgebung als sozialadäquate Geräusche hinzunehmen, da emissionsärmere Planungsalternativen nicht bestehen. Für den Freizeitsport trifft das nicht zu. Hier bestehen höhere Lärmschutzanforderungen.

Aufgrund von denkmalrechtlichen Bestimmungen dürfen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ keine Gebäude errichtet werden, auch um die Sichtbeziehung von der Mühlenstraße auf die Gebäude der ehemaligen Mälzerei zu ermöglichen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 sind ausschließlich ungedeckte Sportanlagen für den Schulbetrieb mit den dazugehörigen Zäunen, Beleuchtungen und sonstigen technischen Einrichtungen zulässig. Gebäude und sonstige hochbauliche Anlagen werden ausdrücklich ausgeschlossen. Hierzu zählen auch Tribünen. Durch diese Festsetzung wird der denkmalrechtlichen Anforderung des Erhalts der Freiflächen aufgrund ihrer besonderen sozialgeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sowie des Erhalts der freien Sichtbeziehung entsprochen.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ sind ausschließlich ungedeckte Sportanlagen und diesem Nutzungszweck dienende Zäune, Beleuchtungen und sonstige technische Einrichtungen zulässig. Gebäude und sonstige hochbauliche Anlagen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

## 3.2 Maß der baulichen Nutzung

### 3.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Vorzugsvariante der dem Planentwurf zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie herangezogen (siehe A. I. 4). Die Gemeinbedarfsfläche hat insgesamt eine Größe von etwa 14.033 m<sup>2</sup>. Die überbaute Grundfläche der bestehenden Schulgebäude beträgt 1.693 m<sup>2</sup>. Die im Bau befindliche Sporthalle hat eine Grundfläche von 1.372 m<sup>2</sup> und die geplante Erweiterung der Schule 1.483 m<sup>2</sup>. Bezogen auf diese Gebäude (Grundfläche insgesamt 4.548 m<sup>2</sup>) ergibt sich rechnerisch eine notwendige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32. Die geplanten Sportanlagen (Spielfeld und Laufbahn) zählen aufgrund ihrer Flächenausdehnung als Hauptanlagen (siehe A. II. 3.1) und sind somit ebenfalls in der GRZ-Berechnung zu bilanzieren. Durch den Sportplatz (ca. 2.050 m<sup>2</sup>) und die Laufbahn mit Weitsprunganlage (ca. 558 m<sup>2</sup>) vergrößert sich die rechnerisch benötigte GRZ auf 0,51. Um für die Umsetzung der Planung und für mögliche zukünftige Entwicklungen genügend Spielraum zu haben, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Da für den Teilbereich mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ die GRZ von 0,6 durch die geplanten Anlagen bereits fast erreicht wird, erfolgt die Festsetzung der GRZ bezogen auf die gesamte Gemeinbedarfsfläche (Textliche Festsetzung Nr. 2). So wird eine einheitliche Ermittlung über das gesamte Grundstück erreicht.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Diese Vorschrift gilt, sofern Nutzungsmaße festgesetzt werden, auch für Gemeinbedarfsflächen. Nach der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist daher eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Hierdurch ist der Bau weiterer schulnotwendiger Anlagen (z. B. Zufahrten und Wege zur Erschließung, Schulhof, Fahrradstellplätze, Müllplatz, Stellplätze für Behinderte) sowie die geplanten Keller- und Nebenräume der Sporthalle, die zwischen dem Schulgebäude an der neuen Schönholzer Straße und der Sporthalle vorgesehen sind, möglich. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf der Gemeinbedarfsfläche wird die Überschreitungsmöglichkeit nicht weiter eingeschränkt, um für die Umsetzung der Planung ausreichende Spielräume zu belassen und im Hinblick auch sich ggf. zukünftig veränderte Anforderungen mit zusätzlichen befestigten Flächen und Anlagen reagieren zu können.

### 3.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden überwiegend die Oberkanten (OK) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Zum Verständnis der festgesetzten Oberkanten als Höchstmaß ist das Geländeniveau von ca. 43 m über NHN (42,9 bis 43,2 m über NHN) als Bezugsgröße zu beachten.

Für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude entsprechen die festgesetzten Oberkanten den aktuellen Oberkanten zuzüglich eines Puffers von 0,5 m:



- Schulgebäude an der Neuen Schönholzer Straße (Vorderhaus):  
Gebäudehöhe (First) 67,3 m NHN, festgesetzte OK 67,8 m NHN
- Rückwärtiges Schulgebäude (im Blockinnenbereich):  
Gebäudehöhe 67,9 m NHN, festgesetzte OK 68,4 m NHN
- Ehemalige Turnhalle (im Blockinnenbereich):  
Gebäudehöhe 52,7 m, festgesetzte OK 53,2 m NHN

Da für die ein- bis zweigeschossigen Teile des Gebäudebestands (insbesondere in den Eingangsbereichen der beiden Schulgebäude) wird die entsprechende Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Eine weitergehende Höhenfestsetzung ist für diese Gebäudeteile nicht erforderlich.

Für die im Bau befindliche Sporthalle wird auf die Maße der Genehmigungsplanung zurückgegriffen. Die Sporthalle soll zukünftig eine Höhe von 12,72 m über Gelände haben (OK 55,72 m über NHN). Im Bebauungsplan wird eine OK von 56,5 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt, um etwas Spielraum bei der Ausführung des Gebäudes und für zukünftige Entwicklungen zu bekommen.

In der Vorzugsvariante der dem Planentwurf zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie werden für den östlichen fünfgeschossigen Gebäudeteil eine Höhe von 20 m über Gelände und für den sechsgeschossigen Teil eine Höhe von 24,5 m vorgesehen. Der vorgesehene Verbinder, der über der historischen ehemaligen Turnhalle den Erweiterungsbau mit dem Bestandsgebäude im Blockinnenbereich verbinden soll, hat eine geplante Höhe von ebenfalls 20 m über Gelände. Die genannten Höhen werden mit einem Puffer von jeweils 0,5 m als Oberkanten festgesetzt, um etwas Spielraum bei der Umsetzung der Planung zu erhalten:

- Fünfgeschossiger Gebäudeteil: OK 68 m über NHN
- Viergeschossiger Gebäudeteil und Verbinder: OK 63,5 m über NHN

Die maximal zulässigen Höhen der geplanten Gebäude bleiben somit unterhalb der bestehenden und zulässigen Höhen der denkmalgeschützten Bestandsbauten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden für die Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Dachaufbauten zugelassen. So können beispielsweise Aufzugs-, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen die festgesetzte OK um 2,5 m überschreiten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Allerdings gilt auch für sie die Obergrenze von maximal 2,5 m über der festgesetzten OK. Diese Regelung ist erforderlich, um notwendige Dachaufbauten realisieren zu können. Die Höhenbeschränkung, das zwingende Zurücksetzen der Anlagen von 2,5 m hinter die Baugrenze sowie die Beschränkung der Flächengröße bewirken, dass die Anlagen das Ortsbild nicht wesentlich stören.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie zum Beispiel Aufzugsanlagen, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 20 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante

über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 2,50 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Solar- und Photovoltaikanlagen sind oberhalb der festgesetzten Oberkante über NHN allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 6 sowie § 23 Abs. 1 BauNVO)

In Kombination der festgesetzten GRZ mit der Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.3.1. Bauweise**

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ sind Baukörperfestsetzungen bzw. erweiterte Baukörperfestsetzungen vorgenommen worden, wodurch die Bauweise hinreichend bestimmt ist.

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ sind keine Gebäude und sonstigen hochbaulichen Anlagen zulässig. Für Sportfreiflächen ist die Festsetzung einer Bauweise nicht zielführend.

#### **3.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche**

In den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ sind Baukörperfestsetzungen für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude und die bereits im Bau befindlichen Sporthalle bzw. erweiterte Baukörperfestsetzungen (d. h. baukörperähnliche Festsetzungen) für die geplanten Gebäude vorgenommen worden.

Neben dem oberirdischen Bauteil der im Bau befindlichen Sporthalle sind auch Räume unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen, die über die Baugrenzen des Hochbaukörpers Richtung Norden hinausragen. Weiterhin ragt das Untergeschoss in den übrigen Bereichen etwa 45 cm über den Hochbaukörper hinaus. Die Festsetzung der Baugrenzen für das zulässige Untergeschoss erfolgt in der Nebenzeichnung. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht ebenfalls der vorliegenden Genehmigungsplanung.

Die Baugrenzen für die geplanten Gebäude der Schulerweiterung resultieren aus der dem Planentwurf zugrundeliegenden Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie und werden als erweiterte Baukörperfestsetzung übernommen, da die Gebäudekubatur einschließlich dem vorgesehenen Verbinder zum Bestandsgebäude im Blockinnenbereich sowohl den Belangen der notwendigen Schulerweiterung (benötigte Nutzfläche gemäß Musterraumprogramm der SenBJF, Organisation der Unterrichtsräume, Berücksichtigung der Rettungswege und der Barrierefreiheit), als auch den Denkmalbelangen (vertretbarer baulicher Eingriff in den Altbau, denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit) Rechnung trägt (vgl. I. 4.). Der Festsetzung liegt also die städtebauliche Figur der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie zugrunde. Es wird jedoch noch ein Spielraum für den baulichen Entwurf gelassen, indem die Baugrenzen etwas weiter als für den in der Machbarkeitsstudie „vorausgedachten“ Baukörper erforderlich, festgesetzt werden. Eine Vergrößerung

des Baufensters gegenüber dem Baukörper der Machbarkeitsstudie wird zur Erhöhung der Flexibilität im weiteren Planungsprozess nur im nordöstlichen Bereich vorgenommen. Die Baugrenze ist in dem Bereich so gewählt, dass bei der vorgesehenen Gebäudehöhe die Abstandsfläche vollständig auf dem Schulgrundstück liegt. Nach Süden ist eine Ausweitung nicht möglich, da die Sichtbeziehungen von der Mühlenstraße auf die Gebäude der denkmalgeschützten früheren Mälzerei nicht beeinträchtigt werden darf (vgl. A. II. 3.1). Richtung Westen werden die Abstandsflächen bereits unterschritten (siehe A. II. 3.3.3) und nach Norden sprechen ebenfalls denkmalfachliche Gründe gegen eine Ausweitung der Baugrenze.

Die Baugrenze in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ umfasst die gesamte Fläche. So besteht für die spätere Ausführungsplanung der ungedeckten Sportanlagen eine größtmögliche Flexibilität, die bei den Dimensionen der geplanten Freianlagen auch notwendig ist.

### 3.3.3. Unterschreitung von Abstandsflächen

Auf der Gemeinbedarfsfläche müssen an drei Stellen die gemäß § 6 BauO Bln vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden, um den vorgesehenen Baukörper als Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie umsetzen zu können. Dies betrifft die Abstände zwischen der im Bau befindlichen Sporthalle und dem geplanten Erweiterungsbau der Schule sowie in Richtung des Grundstücks Neue Schönholzer Straße 26-29 (Wohngebäude in der umgenutzten ehemaligen Mälzerei). Es ist nachzuweisen, dass der Baukörper an dieser Stelle und in der beabsichtigten Größe erforderlich ist und die Rechtsgüter des Abstandsflächenrechts (ausreichende Belichtung und Belüftung, Ein- und Aussichten sowie Aspekte des Brandschutzes) nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden.

Um in der Reinhold-Burger-Schule zukünftig die benötigte Größe von fünf Zügen für die Sekundarstufe I und zwei Zügen für die Sekundarstufe II gewährleisten zu können, ist gemäß Musterraumprogramm der SenBJF eine Nutzfläche (NUF) von 8.651 m<sup>2</sup> ohne gedeckte Sportflächen erforderlich. Die beiden Bestandsgebäude haben eine NUF von zusammen 3.521 m<sup>2</sup>. Somit ist ein Erweiterungsbau erforderlich, der eine NUF von etwa 5.130 m<sup>2</sup> hat. Dies entspricht einer Brutto-Grundfläche (BGF) von etwa 7.182 m<sup>27</sup>.

Für den Baukörper des Schulneubaus gibt es wenig Spielraum auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist ein Hochbaukörper zwischen der Mühlenstraße und den historischen Mälzereigebäuden nicht genehmigungsfähig. Daher muss die erforderliche Baumasse im nördlichen Grundstücksteil platziert werden. Aufgrund der im Bau befindlichen Sporthalle und den ebenfalls denkmalgeschützten Schulgebäuden liegt die einzige Potenzialfläche westlich der neuen Sporthalle. Im Zuge der Machbarkeitsuntersuchung (vgl. A. I. 4) wurden Baukörper in der o. g. Größenordnung mit verschiedenen Kubaturen entwickelt und im Ergebnis die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorzugsvariante nach bezirksinterner Abstimmung mit Einbeziehung der Leitung der Reinhold-Burger-Schule festgelegt. Die überbaute Grundfläche und die Höhe der Gebäude lassen sich aufgrund der Anforderungen an das Raumprogramm und zur Erreichung für die Schulnutzung sinnvoller Grundrisse nicht weiter reduzieren.

---

<sup>7</sup> NUF + 40 %, Angaben gemäß Machbarkeitsuntersuchung a.a.O.

Am der Sporthalle wäre in Richtung des geplanten Schulneubaus eine Abstandsfläche von etwa 5 m freizuhalten. Am geplanten sechsgeschossigen Kopfbau des Schulerweiterungsgebäudes wäre hingegen eine Abstandsfläche von ca. 9,6 m freizuhalten. Die festgesetzten Baugrenzen, die die Umsetzung der Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie ermöglichen sollen, lassen einen Abstand von ca. 7,3 m zwischen Sporthalle und geplantem Schulerweiterungsbau. Zunächst ist festzustellen, dass an der östlichen Giebelseite der Sporthalle keine Fenster zur Belichtung vorgesehen sind. Somit gibt es keine Einschränkung der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie Beeinträchtigungen der Ein- und Aussichten für die Sporthalle. Das geplante Schulgebäude wird an der Westseite voraussichtlich über Klassen- und sonstige Aufenthaltsräume verfügen. Dadurch, dass die Sporthalle mit knapp 12,8 m Höhe über Gelände deutlich niedriger ist als der Schulneubau mit etwa 24 m Höhe, sind nur geringfügige Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten. Darüber hinaus sind keine unerwünschten Einsichten von der Sporthalle möglich. Die Belichtung des Schulneubaus wird aufgrund der geringeren Höhe der Sporthalle nicht negativ beeinträchtigt.

Neben den Unterschreitungen der Abstandsflächen auf dem Schulgrundstück ermöglichen die (erweiterten) Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der unten stehenden textlichen Festsetzung Nr. 5 auch Unterschreitungen der Abstandsflächen in Richtung des angrenzenden Grundstücks Neue Schönholzer Straße 26-29. Am sechsgeschossigen Kopfbau des Schulneubaus wäre gemäß § 6 BauO Bln eine Abstandsfläche von 9,8 m Richtung Süden freizuhalten, die auf dem Schulgrundstück liegen müsste. Am fünfgeschossigen Flügel des Schulbaus wäre eine Abstandsfläche von 8 m Richtung Westen auf dem Schulgrundstück freizuhalten. Die Überschreitungen der Grundstücksgrenze betragen dementsprechend bis zu 2,15 m Richtung Süden und bis zu 4,6 m Richtung Westen. Der auf dem angrenzenden Privatgrundstück betroffene Bereich ist unbebaut. Richtung Süden ist das nächste Gebäude über 42 m (eingeschossige denkmalgeschützte Remise), Richtung Westen gut 29 m (viergeschossiges denkmalgeschütztes ehemaliges Mälzereigebäude) entfernt. Die Abstandsflächen der geplanten Neubauten und der Bestandbauten würden sich nicht überlagern. Zwischen der Abstandsfläche des etwa 15 m hohen Mälzereigebäudes und des sechsgeschossigen Kopfbaus des Schulneubaus liegen ca. 15 m, zwischen den Abstandsflächen der etwa 6 m hohen Remise und dem fünfgeschossigen Schulneubau sind es etwa 30 m. Die Besonnung, Belichtung sowie die Ein- und Aussichten sind bei diesen Abständen nicht beeinträchtigt. Eine weitere Bebauung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Neue Schönholzer Straße 26-29 kann auch zukünftig aus denkmalrechtlichen Gründen ausgeschlossen werden, da sich das Grundstück im Denkmalsbereich „Alte und Neue Mälzerei der Schultheiss-Brauerei“ befindet und Ergänzungsbauten die freie Sicht von der Mühlenstraße auf die Mälzereigebäude beeinträchtigen würden. Somit wird das Grundstück in seiner Ausnutzbarkeit durch die Schulneubauten nicht eingeschränkt und es bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Insgesamt sind die mit der Unterschreitung der Abstandsflächen einhergehenden geringen Beeinträchtigungen im Hinblick auf den nachgewiesenen Erweiterungsbedarf an Schulräumen vertretbar und andere umsetzbare Lösungen bei den beengten Grundstücksverhältnissen nicht möglich.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden im weiteren Verfahren näher geprüft. Ggf. sind im Ergebnis Anpassungen der Baukörperfestsetzungen vorzunehmen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 ermöglicht die notwendige Unterschreitung der Abstandsflächen mit Bezug auf § 6 Abs 5 Satz 4 BauO Bln aufgrund der Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs 4 BauGB. Somit kann zwischen den Punkten AB, CD, DE sowie FG abweichend zu den Regelungen des § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln an die Baugrenzen herangebaut werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

An die Baugrenze darf zwischen den Punkten AB, CD, DE sowie FG bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln)

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### **3.4.1. Öffentlicher Spielplatz**

Auf dem Grundstück Mühlenstraße 8 befindet sich heute ein öffentlicher Spielplatz mit einer Fläche von 2.413 m<sup>2</sup>. Der Spielplatz ist teilweise mit Fördermitteln hergestellt worden. Aufgrund der erforderlichen Schulerweiterung inklusive der Bereitstellung der notwendigen Sportfreiflächen und zur Bildung eines zusammenhängenden Schulgrundstücks ist eine teilweise Verlegung und Neuerrichtung des Spielplatzes erforderlich (vgl. A. I. 4.). Ein durch die bestehende Spielplatzfläche zweigeteiltes Schulgrundstück wäre mit erheblichen schulorganisatorischen Problemen verbunden. Zudem ist auf den Schulerweiterungsgrundstücken Mühlenstraße 10 und 11 aus denkmalrechtlichen Gründen ein mehrgeschossiger Neubau weitgehend ausgeschlossen. In einem Schulerweiterungsbau, der sich ausschließlich auf das bestehende Schulgrundstück beschränken und die bestehenden Spielplatzfläche nicht einbeziehen würde, könnte die für die Schulerweiterung erforderliche Nutzfläche nicht untergebracht werden. In der Machbarkeitsstudie wurde daher eine Schulerweiterungsplanung entwickelt, die von einer möglichen, zumindest teilweisen Verlagerung der Spielplatzfläche ausgeht. Gemäß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorzugsvariante der Machbarkeitsstudie soll sich zukünftig der öffentliche Spielplatz entlang der Mühlenstraße erstrecken. Dabei bleibt ein an der Mühlenstraße liegender Teil des bestehenden Spielplatzes erhalten und wird nach Süden entlang der Mühlenstraße erweitert. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ mit einer Größe von 2.356 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit erfolgt eine langfristige Sicherung einer öffentlichen Spielplatzfläche in etwa gleicher Größe, wie heute vorhanden. Dies ist erforderlich, da im Infrastrukturkonzept Pankow für die Bezirksregion VI „Pankow Zentrum“ bereits 2016 ein Defizit von gut 3.800 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielplatzfläche festgestellt wurde, das langfristig aufgrund der Bevölkerungsentwicklung auf über 14.000 m<sup>2</sup> ansteigen wird. Die Sicherung der Spielplatzfläche trägt dazu bei, dass das Defizit nicht weiter ansteigt. Der Spielplatz ist auf der geänderten Fläche neu herzurichten.

#### **3.4.2. Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Schulgrundstück ist über die Neue Schönholzer Straße und der öffentliche Spielplatz sowie die beiden südlich davon gelegenen Grundstücke über die Mühlenstraße erschlossen. Durch die Festsetzung der genannten Straßen im Bereich des Plangebiets bis zur jeweiligen Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des Plangebiets.

Im Bereich der Mühlenstraße wird von den Grundstücken Mühlenstraße 8, 10 und 11 ein Streifen mit einer Breite von etwa 1,8 m in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen. Dies umfasst die Flurstücke 388 und 393, Flur 159, Gemarkung Pankow vollumfänglich und das Flurstück 538, Flur 159, Gemarkung Pankow in der benannten Breite. Grund hierfür ist eine langfristige Sicherung einer breiteren öffentlichen Straßenverkehrsfläche, um zukünftigen Anforderungen der Straßenraumgestaltung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße (z. B. Anlage von Radverkehrsanlagen) gerecht werden zu können.

Die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) vom 16.05.2013 sind mit Ablauf des 31.05.2020 außer Kraft getreten. Gemäß Rundschreiben IV B 13 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) vom 07.05.2020 ist bis zur Neufassung der AV Geh- und Radwege diese im Sinne einer Selbstbindung der Verwaltung weiter anzuwenden.

Die AV Geh- und Radwege sieht für straßenbegleitende Gehwege eine Mindestbreite von 2,5 m vor. An Hauptverkehrsstraßen, wie der Mühlenstraße, ist inklusive der dort beidseitig vorhandenen Baumscheiben eine Breite von 4 bis 5 m vorgeschrieben. Mit einer aktuellen Breite von ca. 4 m wird diese Vorgabe erfüllt.

Radverkehrsanlagen sind an der Mühlenstraße nicht vorhanden. Aufgrund der Klassifizierung als Hauptverkehrsstraße und einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von über 10.000 Fahrzeugen pro Tag soll gemäß AV Geh- und Radwege der Radverkehr getrennt vom Kfz-Verkehr auf Radverkehrsanlagen geführt werden. Die Regelbreite beträgt hier 2 m, bei beengten Verhältnissen 1,6 m. Hinzu kommt ein Sicherheitstrennstreifen. Der Straßenraum der Mühlenstraße hat heute eine Breite von etwa 21 m mit einer Fahrbahn von 13 m und beidseitigen Gehwegen inklusive Baumscheiben von 4 m. Die Anlage einer Radverkehrsanlage ist mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt derzeit nicht möglich. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche ermöglicht zukünftig eine Neuaufteilung des Straßenraums zur Verbesserung der Sicherheit der Radfahrenden. Sie orientiert sich an der Flucht der südlichen angrenzenden Bestandsgebäude.

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs wird derzeit ein vorhandener privater Weg bzw. eine Zufahrt als Durchwegung des Blocks für Radfahrer und Fußgänger genutzt. Die private Zufahrt dient auch der Erschließung der privaten Stellplatzanlage auf dem Grundstück Mühlenstraße 11. Der Anschluss in Richtung Westen zur Neuen Schönholzer Straße ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Baulastenblatt 1833) auf den privaten Grundstücken gesichert (vgl. A. I. 2.8). Für den privaten Weg auf dem Grundstück Mühlenstraße 11 besteht eine solche öffentlich-rechtliche Sicherung nicht. Nur über die südwestlichen Ecke des Grundstücks verläuft die genannte Baulast zur Sicherung der Erschließung der Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche“ im Blockinnenbereich (Neue Schönholzer Straße 25). Um die Blockdurchwegung zu sichern, wird im Bebauungsplan entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Mühlenstraße 11 eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese hat von der Mühlenstraße aus gesehen bis zu einer Tiefe von knapp 48 m eine Breite von 4 m, anschließend knickt die Verkehrsfläche nach Norden ab und nimmt die Flucht der vorhandenen und durch Baulast gesicherten Durchwegung auf dem Grundstück Neue Schönholzer Straße 26-26D auf. Die Verkehrsfläche hat an jeder Stelle eine Mindestbreite von 4 m und ermöglicht so eine Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie auch eine Zufahrt für Kfz zur Kindertagesstätte.

Auf dem Grundstück Neue Schönholzer Straße 26-26D verschwenkt das als Baulast eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht etwa 2 m vor der Grenze zum Grundstück Mühlenstraße 11 nach Süden auf das Grundstück Neue Schönholzer Straße 19-24. In diesem Bereich ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Treppenaufgang zum Wohngebäude Neue Schönholzer Straße 24, angepflanzter Baum) eine tatsächliche Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts derzeit nicht möglich. Die reale Nutzung der Zufahrt und der Blockdurchwegung erfolgt in Fortführung des vorhandenen Geh- und Fahrrechts auch im Bereich des 2 m langen Teilstücks bis zur Grundstücksgrenze. Um die Blockdurchwegung mit Rücksicht auf die Situation vor Ort zu sichern, wäre für das 2 m lange Teilstück die Eintragung einer ergänzenden Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf dem Grundstück Neue Schönholzer Straße 26-26D sinnvoll. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ funktioniert allerdings auch durch den direkten Anschluss an die reale Nutzung der Zufahrt und der Blockdurchwegung sowie durch den direkten Anschluss an das eingetragene, aber nicht auszuübende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Baulast).

Die textliche Festsetzung Nr. 5 stellt sicher, dass der Träger der Straßenbaulast die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen kann. Somit kann auf zukünftig sich ändernde Anforderungen flexibel durch die zuständige Verwaltung reagiert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **3.5 Immissionsschutz**

#### **3.5.1. Luftreinhaltung**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebiets Luftreinhaltung. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, in denen sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Aufgrund der geringen Ableitungshöhe ist eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, sodass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Innerhalb dieses Gebiets wird zur Reduzierung der Luftbelastung und zur Verbesserung der Lebensbedingungen die Verwendung wenig emittierender Brennstoffe vorgeschrieben. Bezogen auf das Vorsorgeprinzip des § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG (vorbeugender Umweltschutz) wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die textliche Festsetzung Nr. 6 aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

### 3.5.2. Lärmschutz

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich durch Verkehrslärmimmissionen der Mühlenstraße belastet (siehe A. I. 3.5.1). Dies betrifft vor allem die Flächen des zukünftigen öffentlichen Spielplatzes und in Randbereichen die Flächen der ungedeckten Sportanlagen der Schule. Nach der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel ist der Fluglärm nicht mehr relevant.

Der Geltungsbereich liegt im Fluglärmschutzbereich (Tag-Schutzzone 2) des Flughafens Berlin-Tegel. Nach der am 31.10.2020 erfolgten Inbetriebnahme des Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) wird der Flughafen Berlin-Tegel kurzfristig, spätestens bis Ende April 2021, schließen und der Schutzbereich entsprechend seine Gültigkeit verlieren.

Gemäß Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ sind Spielplätze und Freiflächen von Schulen (Pausenhöfe) gegenüber Verkehrslärm als schutzbedürftig anzusehen. Das anzustrebende Schutzniveau für Spielplätze orientiert sich an der Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005/Bbl. 1:1987-05 tagsüber von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen. Da dieser Wert an vielen Stellen Berlins nicht erreichbar ist, wird als Schutzziel 60 dB(A) angestrebt. Als oberer Schwellenwert wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen. Bis zu diesem Pegel ist die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt.

Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen sind in der DIN 18005 nicht benannt. Gemäß o. g. Leitfaden ist in der Regel das Schutzniveau von Mischgebieten von maximal 60 dB(A) tagsüber anzustreben. Nachts besteht kein Schutzanspruch. Auch hier gilt der o. g. obere Schwellenwert von 62 dB(A), um Aufsichtspflichten zu gewährleisten.

Die strategische Lärmkarte L\_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2017 zeigt im Bereich der Mühlenstraße bis zu einer Grundstückstiefe von etwa 30 m einen L\_DEN zwischen 60 und 65 dB(A). Für die dahinterliegenden Bereiche wird ein Index von 55 bis 60 dB(A) berechnet. Aufgrund der Lärmwerte wird deutlich, dass v. a. der Spielplatz im Schwellenbereich liegt. Da die strategische Lärmkarte nur eine grobe Einschätzung der Lärmsituation ermöglicht und auch keine prognostische Verkehrsentwicklung berücksichtigt, wird im weiteren Verfahren nach Maßgabe der für den Immissionschutz zuständigen Behörden ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die u. a. von Kinderspielplätzen ausgehen, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Sie sind als sogenannte „sozialadäquate Geräusche“ hinzunehmen, sofern sinnvolle Planungsalternativen nicht zu geringeren Belastungen führen würden. Besondere sensible Nutzungen, wie Krankenhäuser oder Pflegeanstalten sind in der Umgebung nicht vorhanden, sodass hierdurch keine Einschränkungen der Angemessenheit zu erwarten ist. Auch ist der Spielplatz nicht so groß, dass sein Einzugsbereich deutlich über das normale Maß hinausgeht. Aus diesem Grund sind keine Vorkehrungen in der Umgebung zum Schutz vor Lärmemissionen des Spielplatzes vorzusehen.

Eine an bestehende Wohnnutzungen heranrückende Schule ist ebenfalls grundsätzlich sozialadäquat. Somit gelten grundsätzlich dieselben Aussagen, wie für den Spielplatz. Dies gilt allerdings nicht für den Lärm, der durch außerschulische Nutzungen verursacht wird.



Durch die Zweckbestimmung „Ungedeckte Schulsportanlagen“ im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wird sichergestellt, dass die im rückwärtigen Bereich der Mühlenstraße vorgesehenen Sportfreiflächen nicht außerschulisch genutzt werden. Eine Ausnahme bildet der Teil der Gemeinbedarfsfläche an der Neuen Schönholzer Straße. Die dort im Bau befindliche Sporthalle soll auch für den Vereins- und Freizeitsport genutzt werden und wird dementsprechend mit der Zweckbestimmung „Schule / Anlage für sportliche Zwecke“ festgesetzt (siehe A. II. 3.1). Die außerschulischen Nutzungen innerhalb der Halle haben keine Lärmauswirkungen auf die Umgebung. Aus diesem Grund sind keine Vorkehrungen in der Umgebung zum Schutz vor Lärmemissionen der Schulnutzung und der Nutzung der Sporthalle für den Vereins- und Freizeitsport vorzusehen.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. A. IV. 3). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist kein Ausgleich des mit dieser Planung verbundenen Eingriffs erforderlich. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Obwohl für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Verpflichtung für einen Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung besteht, werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, da diese auch städtebaulich-gestalterische und ökologische Funktionen haben. Die in diesem Kapitel aufgeführten Festsetzungen beruhen auf den im aktuellen Planungsstand vorliegenden Erkenntnissen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zusätzliche grünordnerische Festsetzungen erforderlich sind.

#### **3.6.1. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen**

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß der im Oktober 2019 erfolgten Bestandserfassung insgesamt 51 Einzelbäume. Von diesen sind 39 gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützt. Die restlichen zwölf Bäume befinden sich auf dem öffentlichen Spielplatz und sind als Anlagenbäume gemäß Grünanlagengesetz Berlin geschützt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob einzelne aus naturschutzfachlicher Sicht schützens- und erhaltenswerte Bäume bzw. Biotopstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden. Dies kann insbesondere beim Vorhandensein von Lebensräumen geschützter Tierarten in den Biotopstrukturen der Fall sein. Im weiteren Verfahren werden dazu entsprechende artenschutzrechtliche Fachbeiträge erarbeitet.

Der Baumbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ wird nach der entsprechenden öffentlichen Widmung als Grünfläche als Anlagenbäume gemäß Grünanlagengesetz Berlin geschützt sein bzw. bleiben. Bei der Planung und Umsetzung der Spielplatzfläche kann insbesondere der schützenswerte Baumbestand erhalten bleiben.

Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden zur Umsetzung der Planung auch schützens- und erhaltenswerte Bäume bzw. Biotopstrukturen entfernt werden müssen. Die der Planung zugrundeliegende Machbarkeitsstudie zeigt auch in der Vorzugsvariante, dass eine Anordnung des Hauptbaukörpers und der notwendigen Schulsportanlagen ohne

Eingriffe in den Baumbestand nicht möglich ist. Vor allem für die künftige Außenanlagenplanung ist jedoch darauf zu achten, dass schützens- und erhaltenswerter Baumbestand möglichst erhalten bleibt und in die Planung integriert wird. Für nicht vermeidbare Eingriffe in den Baumbestand, der gemäß § 2 Abs. 1 BaumSchVO geschützt ist, müssen Ersatzpflanzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Vorzugsweise sollen die Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich durchgeführt werden.

### 3.6.2. Dachbegrünung

Das Plangebiet befindet sich laut Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima in einem prioritären Handlungsraum (siehe A. I. 3.4.3), in dem Entsiegelungspotenziale und Versickerungspotenziale ausgeschöpft werden sollen. Für den Strukturtyp „Verdichtete Blockrandbebauung“ werden im StEP Klima KONKRET (Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt) Maßnahmen wie Dächer begrünen, Rückstrahlung erhöhen (Albedo) und die Regenwasserretention benannt.

Die Festsetzung der Dachbegrünung in der textlichen Festsetzung Nr. 7 dient dazu, das Kleinklima positiv zu beeinflussen, dem Wärmeinseleffekt entgegenzuwirken, Staub und Luftschadstoffe zu filtern, Lebensräume für Tiere mit entsprechenden Nahrungsangeboten zur Verfügung zu stellen sowie das Regenwasser zurückzuhalten und verdunsten zu lassen. Die Zulassung von maximal 30 % der Dachflächen für technische Aufbauten und Belichtungsflächen lässt genügend Spielraum für die Ausführungsplanung. Durch eine Mindeststärke des Dachaufbaus von 30 cm wird ermöglicht, dass ausreichend große Pflanzen wachsen können. Darüber hinaus kann der Aufbau genügend Regenwasser aufnehmen und speichern, um auch Trockenphasen zu überstehen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Schule / Anlagen für sportliche Zwecke“ sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 30 cm betragen. Der Anteil für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Auf die zwingende Festsetzung von Flachdächern wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, da es sich um eine kommunale Bauaufgabe handelt und diese Dachform ohnehin dem Standard moderner Schulbauten entspricht.

Bis auf die historische Turnhalle verfügen die denkmalgeschützten Gebäude über Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigungen von mehr als 15°. Somit sind diese Gebäude von der Festsetzung nicht betroffen. Die historische Turnhalle hat ein flach geneigtes Dach, das sich für eine Begrünung grundsätzlich eignet, die im Rahmen der ermöglichten Teilaufstockung (Verbinder zwischen Alt- und Erweiterungsbau) realisiert werden kann.

### 3.6.3. Aufbau von Wegen und Zufahrten

Die Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von Erschließungsflächen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diesem

Ziel folgend und als weitere Maßnahme, die sich aus den im vorherigen Abschnitt benannten Stadtentwicklungsplänen StEP Klima und StEP Klima KONKRET ergeben, erfolgt die textliche Festsetzung Nr. 8. Sie dient darüber hinaus dazu, das Niederschlagswasser gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) soweit möglich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten sind eine belebte Bodenschicht und die Grundwasseranreicherung weiterhin möglich. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

### **3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen**

#### **3.8 Kennzeichnungen**

Der südliche Teil des Geltungsbereichs sowie angrenzende Flächen der ehemaligen Mälzerei sind im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 8944 verzeichnet. Grund hierfür ist die historische Nutzung als Mälzerei. Die östlich der Mälzereigebäude liegenden Flächen waren früher teilweise mit kleineren Lagergebäuden bebaut. Nach erfolgter Sanierung im Rahmen der Umnutzung der Mälzerei zum Wohnstandort konnten die Flächen an der Neuen Schönholzer Straße vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit werden. Das im Geltungsbereich befindliche Grundstück Mühlenstraße 11 (Flurstücke 387, 388 und 389, Flur 163, Gemarkung Pankow) wurde nicht saniert. Zudem besteht weiterhin der Verdacht auf eine großflächige Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW).

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchung<sup>8</sup> durchgeführt. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 11 wurden im September 2020 sechs Rammkernsondierungen und sechs Rammsondierungen bis maximal 8 m unter Gelände ausgeführt. Auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 sind Oberbodenmischproben (0-35 cm Tiefe) auf fünf Rasterfeldern gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entnommen worden. Anschließend erfolgte eine abfalltechnische Untersuchung von Mischproben der oberen Auffüllung und Mischproben der unteren Auffüllung sowie des gewachsenen Bodens nach Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

Im Ergebnis zeigen die Oberbodenmischproben auf dem Grundstück Mühlenstraße 10 hinsichtlich der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Überschreitungen der Werte für Kinderspielflächen. Der Oberboden ist somit aus bodenschutzrechtlicher Sicht als Kinderspielfläche geeignet. Es wird empfohlen im Bereich von Sandkästen und Spielbereichen den Oberboden bis 30 cm Tiefe auszutauschen. Ein Schulgarten mit Nutzpflanzen ist aufgrund der erhöhten Benzo(a)pyren-Konzentrationen nicht

---

<sup>8</sup> GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchungen Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-34, „Reinhold-Burger-Oberschule“, Berlin, 19.10.2020

möglich. Bei Aushubmaßnahmen muss mit erhöhtem Aufwand bei der Entsorgung als Z2-Abfall aufgrund der PAK<sup>9</sup>-Belastung gerechnet werden.

Die Proben aus den Rammkernsondierungen des Grundstücks Mühlenstraße 11 wurden hinsichtlich der Beurteilungswerte der Berliner Liste (2005), die Mischproben zusätzlich orientierend abfalltechnisch bewertet. Sie zeigen in den Einzel- als auch den Mischproben Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste hinsichtlich Schwermetall- (insbesondere Blei- und Kupfer-) sowie PAK-Konzentrationen. Aufgrund der geringen Löslichkeit der betreffenden Substanzen ist eine Grundwassergefährdung jedoch nicht wahrscheinlich. Im Falle von Aushubmaßnahmen muss mit erhöhten Kosten für die Entsorgung der Auffüllung überwiegend als Z2 und im östlichen Bereich auch > Z2 (gefährlicher Abfall) aufgrund erhöhter PAK-Konzentrationen gerechnet werden. Der gewachsene Boden unterhalb der Auffüllung ist nach den durchgeführten Untersuchungen unbelastet.

Aus den genannten Ergebnissen ist eine Kennzeichnung des Grundstücks Mühlenstraße 10 gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich. Diese Kennzeichnung löst keinen unmittelbaren Handlungsbedarf aus. Sie dient als Hinweis für die nachfolgenden Planungsschritte.

### 3.9 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die in der Denkmalliste Berlin eingetragenen Denkmale und Denkmalbereiche nachrichtlich gekennzeichnet (vgl. A. I. 2.7).

### 3.10 Hinweise

Mit der Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Pankow Zentrum“ im Bezirk Pankow von Berlin vom 10.09.2013 wurde das Gebiet um die Fläche des ehemaligen Sanierungsgebietes „Wollankstraße“ erweitert (siehe A. I. 3.6.3). Seitdem liegt der Geltungsbereich innerhalb des Erhaltungsgebietes.

Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:  
Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Pankow Zentrum“

### 3.11 Flächenbilanz

Der Entwurf des Bebauungsplans hat folgende Flächenaufteilung (alle Werte sind gerundet):

<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	<b>14.010 m<sup>2</sup></b>
- Schule	6.518 m <sup>2</sup>
- Schule /Anlage für sportliche Zwecke	2.996 m <sup>2</sup>
- Ungedeckte Schulsportanlagen	4.496 m <sup>2</sup>
<b>Öffentlicher Spielplatz</b>	<b>2.356 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	
- Mühlenstraße	1.442 m <sup>2</sup>

---

<sup>9</sup> Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe

- Neue Schönholzer Straße	<b>828 m<sup>2</sup></b>
- Fuß- und Radweg	<b>321 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>18.957 m<sup>2</sup></b>

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Die Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren erfolgt nach deren Durchführung im Kapitel IV. Im Folgenden wird auf die für dieses Planungsvorhaben relevanten Aspekte eingegangen.

##### **4.1 Öffentliche Belange**

###### **4.1.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewahrt. Die Unterschreitung der Abstandsflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf und auch zu einem benachbarten Grundstück führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (vgl. A. II. 3.3.3). Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Schulplätzen sind die geringfügigen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

Im weiteren Verfahren wird nach Maßgabe der für den Immissionsschutz zuständigen Behörden ggf. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, zur Prüfung ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Schutz der durch die Emissionen der Mühlenstraße betroffenen Flächen.

###### **4.1.2. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung**

Durch die Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule werden zusätzliche Schulplätze geschaffen, die dazu beitragen, das Defizit im Bezirk Pankow abzubauen. Aufgrund der anhaltenden Nachverdichtung bestehender Wohngebiete, dem anhaltenden Bevölkerungswachstum und den bereits bestehenden Defiziten bei den Wohnfolgeeinrichtungen, steht der Bezirk Pankow vor der Herausforderung, zusätzliche Kapazitäten in den Einrichtungen der schulischen Infrastruktur zu schaffen. Gemäß § 109 des Schulgesetzes obliegt den Berliner Bezirken als Schulträger die Zuständigkeit für die Schaffung von Schulraum im öffentlichen Bereich der Allgemeinbildenden Schulen. Die Erweiterung der Reinhold-Burger-Schule um einen Zug im Bereich SEK I sowie um zwei Züge im Bereich SEK II würde das Schulplatzdefizit verringern und gleichzeitig den Druck auf die Errichtung weiterer Gymnasialplätze nehmen. Mit dem Schulplatzausbau an der Reinhold-Burger-Schule wird die wohnortnahe Beschulung auch im Oberschulsektor sichergestellt (vgl. A. I. 1.)

Durch die Sporthalle und die neuen Sportaußenanlagen soll auch der Bedarf für die, auf dem gegenüber liegenden Grundstück Neue Schönholzer Straße 8-9 bestehende Arnold-

Zweig-Grundschule und für das Carl-von-Ossietsky-Gymnasium gedeckt werden. Darüber hinaus wird die bereits im Bau befindliche Sporthalle auch für den Breitensport dringend benötigt.

Die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes ist für die Grundversorgung mit Spielflächen in dem Quartier von großer Bedeutung.

#### 4.1.3. Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Der Schulneubau und die Sicherung der Spielplatzfläche stärkt den Ortsteil Pankow und stattet diesen langfristig mit den notwendigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge aus. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Pankow um die Breite Straße und Berliner Straße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4.1.4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen zwei Schulgebäuden stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus sind die für die Schulerweiterung vorgesehenen Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11, die im Geltungsbereich liegen, Teil des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) „Alte und Neue Mälzerei der Schultheiss-Brauerei“. Weiterhin befinden sich mit den Gebäuden und Anlagen der ehemaligen Mälzerei, dem Rathaus Pankow und einer Wohnanlage an der Mühlenstraße drei weitere Denkmale in dem Baublock. Diese Grundstücke grenzen alle unmittelbar an den Geltungsbereich.

Die Baukörperfestsetzung sichern die im Geltungsbereich liegenden Denkmale planungsrechtlich in ihrer Kubatur. Die Freiflächen des Denkmalbereichs „Alte und Neue Mälzerei der Schultheiss-Brauerei“ an der Mühlenstraße werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von hochbaulichen Anlagen freigehalten, da diese in der Anlage von besonderer sozialgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung waren. Durch die Freihaltung wird insbesondere eine Unterbrechung der Blickbeziehung von der Mühlenstraße auf die Mälzereigebäude verhindert. Dies gilt neben den Freiflächen des Denkmalbereichs innerhalb des Geltungsbereichs auch für die nördlich angrenzende Fläche im Bereich des bestehenden Spielplatzes.

Insgesamt stehen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Anlagen im Einklang mit dem Schutz des Ortsbildes in dem Quartier.

#### 4.1.5. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes werden insbesondere durch Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung an anderer Stelle im freien Landschaftsraum berücksichtigt. Zudem sehen die bisherigen Festsetzungen bereits die Schaffung von Gründächern sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen und Zufahrten vor. Im weiteren Verfahren werden insbesondere auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ggf. weitere Festsetzungen

zum Erhalt von schützens- und erhaltenswerten Biotopstrukturen bzw. Bäumen hinzukommen.

4.1.6. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Grundsätzlich wird durch den Standort einer Integrierten Sekundarschule im zentralen Bereich des Bezirks und gut angebunden an den ÖPNV zusätzlicher motorisierter Individualverkehr vermieden. Durch die Sicherung der Durchwegung im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden kurze Wege durch den großen Block für Fahrradfahrer und Fußgänger auch zukünftig gesichert. Darüber hinaus ist durch die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße in diesem Abschnitt zukünftig eine neue Querschnittsgestaltung möglich, die für den Fuß- und Fahrradverkehr sichere Verhältnisse schafft.

4.1.7. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Die geplanten Festsetzungen stehen im Einklang mit den vorliegenden übergeordneten Planungen (LEPro 2007, LEP HR, Stadtentwicklungspläne) oder sind aus diesen herleitbar (vgl. A. I. 3). Die Festsetzungen sind auf Grundlage der AV FNP aus dem FNP entwickelbar (vgl. A. II. 2).

Das Konzept der sozialen und grünen Infrastruktur für den Bezirk Pankow weist große Bedarfe an Schulplätzen und öffentlichen Kinderspielplätzen auf. Durch die mögliche Schulerweiterung aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans und der Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes reagiert die Planung auf diese Bedarfe.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks Pankow legt den Bereich um die Breite Straße und Berliner Straße als zentralen Versorgungsbereich fest. Der Geltungsbereich tangiert diesen Bereich nur, eine Einschränkung der Funktion ist nicht zu erwarten.

Dadurch, dass keine Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht wird, ist die Erhaltungsverordnung „Pankow Zentrum“, die nachteiligen städtebaulichen Folgen durch die zu erwartende Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegnet, nicht betroffen.

4.1.8. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen brachliegenden Flächen haben aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung eine besondere Eignung für die Wiedernutzbarmachung. Dies dient dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist ein Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die mögliche Versiegelung im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf ist mit einer GRZ von 0,6, die aufgrund der Regelung in § 19 Abs. 4 BauNVO für Wege und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche bis 0,8 erhöht werden kann, für ein Schulgrundstück vergleichsweise hoch. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche von nur 1,4 ha und dem unterzubringenden Raum- und Freiflächenprogramm

gemäß den Vorgaben der SenBJF<sup>10</sup>, ist eine höhere Ausnutzung erforderlich. Die Schule auf den zur Verfügung stehenden Flächen zu vergrößern ist, gegenüber einem Filialstandort oder auch einem neuen Schulbau an anderer Stelle, wirtschaftlicher und für den Schulablauf deutlich günstiger. Ebenso ist der Erweiterung des innerstädtischen bestehenden Schulstandorts Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung an anderer Stelle im freien Landschaftsraum einzuräumen. Kompensationsmaßnahmen (siehe A. II. 4.1.5) mildern die Eingriffe zusätzlich ab. Ergänzende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

#### 4.1.9. Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nachnutzung brachliegender Flächen in zentralen, gut durch den ÖPNV erschlossenen Bereichen vermeidet zusätzliche Verkehre bzw. begünstigt die Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbunds.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Wegen und Zufahrten dienen der Verbesserung des Mikroklimas durch die Verdunstung von Wasser und die stärkere nächtliche Abkühlung. Darüber hinaus sind die von Hochbauten freizuhaltenen Flächen im südlichen Bereich des Plangebiets günstig für den Luftaustausch. Zusätzliche klimatisch positiv wirkende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

## 4.2 Private Belange

### 4.2.1. Belange der Grundstückseigentümer

Das derzeit teilweise als Stellplatzanlage bzw. teilweise brachliegende Grundstück Mühlenstraße 11 befindet sich im Privateigentum. Für eine Schulerweiterung ist es dringend erforderlich auf das private Grundstück zurückzugreifen und dieses durch das Land Berlin zu erwerben. Ebenso muss das Land Berlin dafür von der geplanten Veräußerung des angrenzenden Grundstücks Mühlenstraße 10 absehen. Eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zur UR-Nr. 1469/2000, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XIX-26 „Alte Mälzerei“ am 19.07.2000 geschlossen wurde, kann nicht mehr erfüllt werden. Die bisher vorgesehene Wohnungsbauentwicklung auf den Grundstücken durch den privaten Eigentümer kann aufgrund des überwiegenden öffentlichen Belangs einer ausreichenden Schulplatzversorgung, die mit der Erweiterung der Reinhold-Burger-Oberschule verfolgt wird, nicht mehr verfolgt werden. Der Bezirk Pankow führt auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses VIII-1088/2019 vom 01.10.2019, nach dem die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 zu einem Gemeinbedarfsstandort entwickelt werden sollen, gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) die notwendigen Verhandlungen zum Erwerb des Grundstücks Mühlenstraße 11 und zur Änderung des städtebaulichen Vertrags mit dem privaten Vertragspartner und Eigentümer (vgl. A. I. 4)

### 4.2.2. Belange der benachbarten Wohnnutzungen

Bis auf den nördlichen Blockbereich ist das Plangebiet von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Erweiterung der Schule und die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes sind

---

<sup>10</sup> SenBJF: Musterraumprogramm Schulneubau ISS, Januar 2019; SenBJF: Musterfreiflächenprogramm ISS, Dezember 2018



zusätzliche Immissionen in den Wohnbereichen zu erwarten. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die u. a. von Kinderspielplätzen oder Schulen ausgehen, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung und als „sozialadäquate Geräusche“ hinzunehmen. Durch die Schulerweiterung und die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes wird ein Beitrag zur Daseinsvorsorge für die dort lebende Bevölkerung erbracht, zu der auch die direkt anliegenden Anwohnerinnen und Anwohner gehören. Somit sind die höheren Immissionen von den Anliegern auch aus Gründen des Allgemeinwohls vertretbar.

#### 4.2.3. Unterschreitung von Abstandsflächen

Die Unterschreitung der Abstandsflächen auf der Fläche für den Gemeinbedarf und auch zu einem benachbarten Grundstück führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (vgl. A. II. 3.3.3). Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an Schulplätzen sind die geringfügigen Beeinträchtigungen hinzunehmen. Das betroffene private Grundstück wird in seiner Entwicklungsfähigkeit und Ausnutzung nicht eingeschränkt, da bereits aufgrund der Lage im Denkmalsbereich in den betroffenen Bereichen keine Hochbauten errichtet werden dürfen.

### III. Auswirkungen der Planung

#### 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (siehe A. IV. 3). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich.

Auch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind die grundlegenden Vorschriften zum Umweltschutz einzuhalten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange von Natur und Landschaft finden somit Eingang in die Planung. Es gilt das Meidungs- und Minderungsgebot nach den §§ 13-18 BNatSchG und § 1a BauGB.

##### 1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im südlichen Teilbereich heute weitgehend ungenutzte Flächen einer Nutzung zugeführt, die nördlichen Flächen intensiver genutzt. Die Erweiterung einer Schule deckt die Nachfrage nach grundlegend erforderlicher Infrastruktur auch für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Schul- und Spielplatznutzungen erzeugen Emissionen, die auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken. Diese sind als sozialadäquate Nutzungen von den Anwohnerinnen und Anwohnern zu tolerieren, da aufgrund fehlender sonstiger verfügbarer Grundstücke keine Planungsalternativen mit geringeren Belastungen bestehen. Darüber hinaus werden die zusätzlichen Belastungen vorwiegend werktags außerhalb der Nachtstunden stattfinden.

Die geplante Spielplatzfläche sowie der südliche Bereich des zukünftigen Schulgrundstücks (ungedeckte Schulsportanlagen) sind durch Lärmimmissionen von der Mühlenstraße betroffen. Im weiteren Verfahren kann nach Maßgabe der für den

Immissionsschutz zuständigen Behörden ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft werden, ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## **1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### 1.2.1. Artenschutz

Im Rahmen eines faunistischen Gutachtens wurden die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse erfasst sowie das Vorkommen von Zauneidechsen und Xylobione Käfer (Eremit und Heldbock) im Plangebiet geprüft.<sup>11</sup> In einer zuvor erarbeiteten Potenzialanalyse wurden das Vorkommen anderer planungsrelevanter Tiere, wie Tagfalter, Wildbienen und -wespen ausgeschlossen.

Die Kartierung der Brutvögel erfolgte von März bis Juni 2020. Insgesamt wurden 19 Brutvogelarten mit 34 Revieren innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt. Überwiegend handelt es sich dabei um ungefährdete und häufige Arten. Nur der dort vorkommende Star ist in der Roten Liste Deutschland geführt, der ebenfalls vorkommende Haussperling steht auf der Vorwarnliste. Es sind keine Arten gefunden worden, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind.

Mitte April 2020 wurden alle Bäume im Gebiet auf Strukturen untersucht, die durch Brutvögel und Fledermäuse nutzbar sind. Zudem wurden Nistplätze von Freibrütern erfasst. Im Ergebnis wurden 14 potenzielle Habitatbäume im Plangebiet lokalisiert. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob einzelne aus naturschutzfachlicher Sicht schützens- und erhaltenswerte Bäume bzw. Biotopstrukturen mit einer Erhaltungsbindung versehen werden müssen.

Im Zeitraum von Mai bis August 2020 wurden drei Begehungen in den Dämmerungs- und Nachtstunden zur Erfassung der Fledermäuse mittels eines Detektors durchgeführt. Insbesondere der südliche mit Gehölzen bestandene Bereich eignet sich als Jagdhabitat. Es wurden sieben Arten aus vier Gattungen erfasst. Die mit Abstand häufigste Art im Plangebiet ist die Zwergfledermaus, die zweithäufigste die Breitflügelfledermaus. Von den weiteren Arten Kleinabendsegler, Abendsegler sowie Zweifarb-, Rauhaut- und Mückenfledermaus sind nur wenige Rufe erfasst worden. Diese Tiere nutzen den Untersuchungsbereich nur sehr sporadisch. Alle genannten Arten sind im Anhang der FFH-Richtlinie als streng geschützt (Kategorie IV) geführt. Die Rauhaut-, Zwerg- und Mückenfledermaus sind gemäß Roter Liste Deutschland ungefährdet, der Abendsegler steht auf der Vorwarnliste und die Breitflügelfledermaus ist als gefährdet (Stufe 3) eingestuft. Für den Kleinabendsegler und die Zweifarbfledermaus gibt es in der Roten Liste aufgrund unzureichender Daten keine Aussagen. Die nachgewiesenen Habitatstrukturen wurden im Winter 2021 zusätzlich auf überwinternde Fledermäuse bzw. auf eine potenzielle Winterquartiereignung mit Zuhilfenahme von Leiter und Endoskop kontrolliert. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass es sich bei der Mehrzahl der Höhlungen um nicht sehr tiefgehende Strukturen bzw. Astmulden handelte, die für eine Besiedlung durch Fledermäuse ungeeignet waren. Eine potentielle Nutzung durch Brutvögel ließ sich jedoch nicht ausschließen.

---

<sup>11</sup> Landschaft planen + bauen Berlin GmbH: Bebauungsplan 3-34 - Faunistisches Gutachten; Berlin, Januar 2021

Zur Erfassung von Habitaten der Zauneidechse wurden im Zeitraum von April bis Juni 2020 vier Begehungen durchgeführt. Neben der Zauneidechse wurde auch auf das Vorkommen anderer Reptilienarten geachtet. Im Ergebnis kann das Vorkommen von Zauneidechsen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dadurch, dass das Plangebiet isoliert liegt, ist auch keine Zuwanderung benachbarter Populationen zu erwarten.

Im August 2020 wurde der Baumbestand auf mögliche Habitate Xylobionter Käfer (v. a. Eremit und Heldbock) untersucht. Die Untersuchung zeigte keine Besiedlungsspuren, allerdings sind sechs Altholzhabitate gefunden worden, bei denen das Vorkommen des Eremiten nicht ausgeschlossen werden kann. Potenzielle Habitate für den Heldbock konnten nicht nachgewiesen werden. Nach tiefergehenden Untersuchungen der Potentialbäume (vollständige Einsicht der Strukturen) im Winter 2021 wurde festgestellt, dass die Höhlungen an drei der sechs Verdachtsbäume für eine potentielle Besiedlung durch den Eremiten nicht geeignet waren. Diese waren nicht tiefgehend und es fehlte an einem für die Art notwendigen Mulmvorrat. Ein potentielles Vorkommen des Eremiten konnte bei den drei Bäumen nachträglich ausgeschlossen werden

Das faunistische Gutachten enthält bereits Empfehlungen zum Umgang mit dem Artenschutz. Im weiteren Verfahren wird jedoch noch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der mögliche notwendige Maßnahmen konkret in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans benennt. Die grundsätzlichen Empfehlungen beziehen sich auf den Umgang mit Baumfällungen, der Sanierung von Gebäuden und der Kompensation:

Grundsätzlich sollte nach den Empfehlungen die Beseitigung von Bäumen weitestgehend vermieden werden. Sind Baumfällungen im Zuge des Eingriffs unumgänglich, so sollten diese außerhalb der Vogelbrutzeit (von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Fällungen von Bäumen mit Habitatstrukturen für Fledermäuse sind durch einen faunistischen Fachgutachter zu begleiten. Da die Temperaturen im Winter häufig immer milder ausfallen und Fledermäuse auch im Winter ihre Quartiere wechseln, sollten sowohl Bäume mit Winter- als auch mit Sommerquartierpotential durch die Fachgutachter fällbegleitet werden. Bei einer Fällung der betreffenden potentiellen Eremiten-Bäume wird ebenfalls eine Fällbegleitung empfohlen. Dies könnte gemeinsam mit dem Fachgutachter auf Fledermausquartiere durchgeführt werden. Faunistisch wertvolle Habitatstrukturen, die von der hiesigen Brutvogelfauna als Niststätten und als Jagdhabitat von Fledermäuse genutzt wurden, befinden sich auf den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11 sowie im Bereich des Spielplatzes.

Da an dem Schulgebäude Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln nachgewiesen wurden, wird angeraten, die Sanierungsarbeiten im Winter durchzuführen. Kommt es planerisch zu einer Verschiebung/Verzögerung der Sanierungsarbeiten bis in die Brutsaison hinein, so sollte das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamts Pankow (Umwelt- und Naturschutzamt) abgesprochen werden. Eventuell ist eine Gebäudebegutachtung auf Basis der durchgeführten Brutvogelkartierung anzuraten, um Spuren und geeigneter Strukturen, die auf einen ehemaligen oder potentiellen Besatz durch Brutvögel hinweisen zu verorten und auf Nicht-Besatz zu prüfen. Sollte es bei der Instandsetzung des Schulgebäudes zum Einsatz von großflächigen Glaselementen (Glasfassaden, Verbindungsgänge etc.) kommen, wird die frühzeitige Einplanung von Vogelschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schlagopfern empfohlen.

Sofern im Rahmen des Eingriffs Habitatstrukturen (Quartiere und geschützte Niststätten von Brutvögeln an Bäumen und Gebäuden) entfernt werden müssen, so sollten diese ersetzt werden. Dabei empfiehlt sich der Ausgleich eines Fledermausquartiers durch zwei Ersatzkästen. Geschützte Nistplätze von Brutvögeln sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

### 1.2.2. Flächige Biotope

Im Juni 2020 wurde eine Biototypenerfassung gemäß der in Berlin vorgeschriebenen Erfassungsmethodik durchgeführt.<sup>12</sup> In Abb.: 7 ist die Biotopkartierung dargestellt. Aus der darunter abgebildeten Tabelle sind die Biotopwerte zu entnehmen. Das Plangebiet ist stark anthropogen geprägt. Etwa zwei Drittel der Fläche werden durch eine Schule und einen Spielplatz genutzt. Teile des Schulgrundstücks sind durch die Baugrube der im Bau befindlichen Sporthalle geprägt. Daher bestehen eine Vielfalt anthropogen entstandener Biotope, wie Verkehrsanlagen, Scherrasen, Spielplatzflächen und aus Anpflanzung entstandene Gehölze. Im Süden des Plangebiets (Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11) befindet sich zwischen dem Spiel- und Parkplatz eine ungenutzte Ruderalfläche. Diese weist die naturschutzfachlich wertvollste Vegetation im Gebiet auf. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 28 NatSchG Bln in Verbindung mit § 30 BNatSchG vorhanden. Ein Vorkommen national geschützter Pflanzenarten ist weitestgehend auszuschließen.

Mit Ausnahme einzelner Bäume und Baumgruppen ist der naturschutzfachliche Wert der bewachsenen Flächen als gering bis mittel einzustufen. In diese Kategorie sind auch die Ruderalstrukturen südlich des Spielplatzes einzustufen. Der Bereich nördlich des Spielplatzes ist mit wenigen Ausnahmen ohne naturschutzfachlichen Wert.

Insgesamt sind die mit der Planung verbundenen Eingriffe als gering zu bewerten. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden und die bewachsenen Strukturen sind von geringem bis mittelhohem Wert, fast die Hälfte der Flächen ist ohne naturschutzfachlichen Wert. Als eine Kompensationsmaßnahme ist die festgesetzten Dachbegrünung zu nennen. Im weiteren Verfahren wird eine Pflanzliste mit heimischen Arten angefügt, die sicherstellt, dass die neu zu bepflanzenden Flächen eine hohe biologische Vielfalt und Standortgerechtigkeit aufweisen.

---

<sup>12</sup> Landschaft planen + bauen Berlin GmbH: Bebauungsplan 3-34 - Biotopkartierung; Berlin, Februar 2021

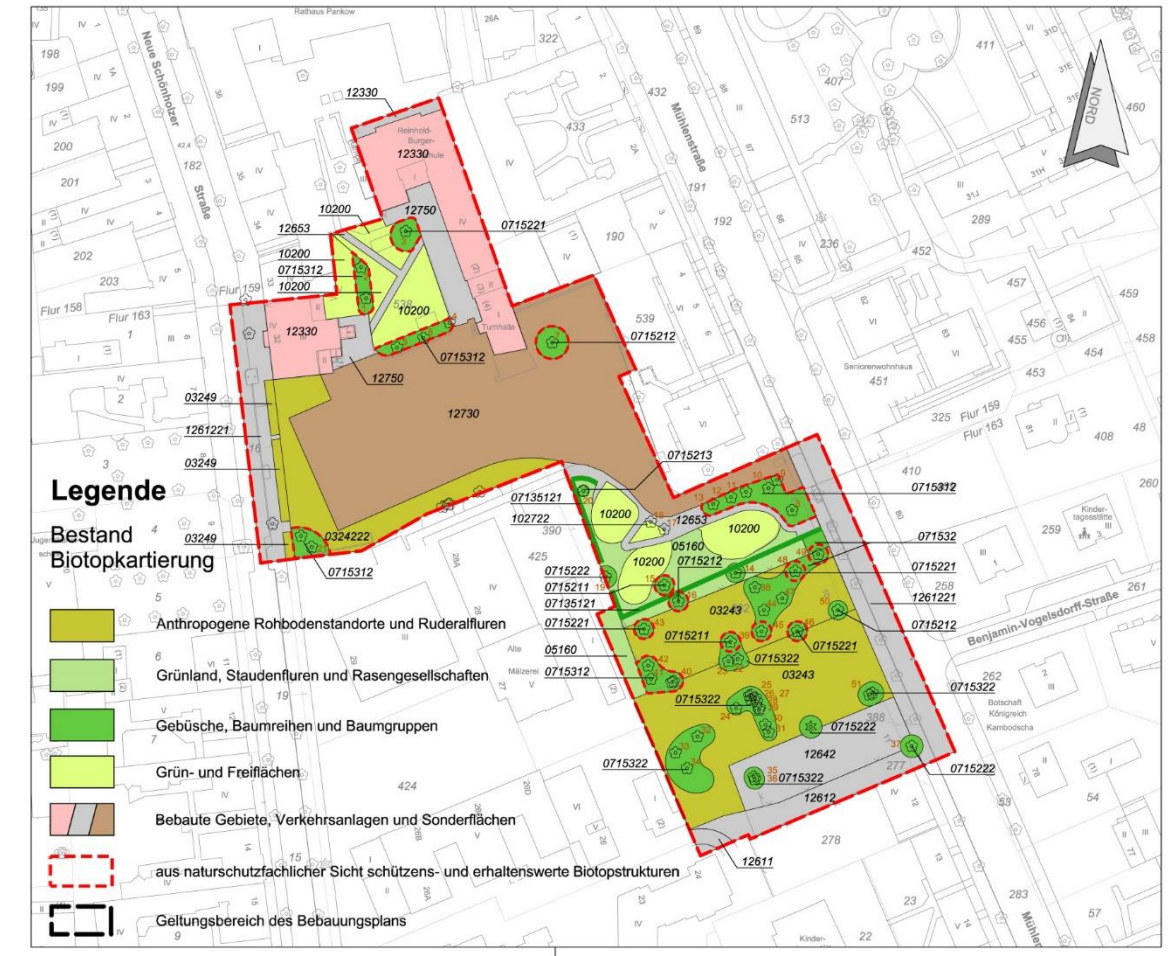


Abb.: 7 Biotopkartierung, Landschaft planen + bauen Berlin GmbH

Biototyp	Biotopwert
03243 - Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderaler Staudenfluren	gering
0324222 - Möhren-Steinkleefluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), verarmte Ausprägung	gering
03249 - Sonstige ruderaler Staudenfluren	gering
05160 - Zierrasen/Scherrasen	sehr gering
07135121 - Sonstige Hecken, geschlossen, jüngere Bestände, überwiegend heimische Gehölze	gering
0715211 - Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	mittelhoch
0715212 - Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	mittel

0715213 - Sonstige Einzelbäume, heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume	gering
0715221 - Sonstige Einzelbäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	mittelhoch
0715222 - Sonstige Einzelbäume, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	gering
0715312 - Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	mittel
071532 - Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, mittleres Alter und Altbäume	mittelhoch
0715322 - Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	gering
102722 - Anpflanzung Strauchpflanzung, mit Bäumen	sehr gering

### 1.2.3. Bäume

Im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsuntersuchung wurde bereits im Oktober 2019 eine Erfassung des Baumbestands vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in die o. g. Biotoptypenkartierung aufgenommen. Im Plangebiet wurden 51 Bäume erfasst. Von diesen sind 39 gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützt. Hierbei handelt es sich um Laubgehölze heimischer und nicht-heimischer Arten und mittleren Alters. Die hochwertigsten Biotop im Plangebiet sind die mehrere Jahrzehnte alten Gehölzbestände aus heimischen (u. a. Linde, Ulme) und nicht heimischen Arten (u. a. Berg-Ahorn, Kastanie), wobei insbesondere den heimischen Arten eine hohe Bedeutung zukommt. Aufgrund des Alters des im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestands erfüllen diese einerseits eine hohe ästhetische Funktion und weisen andererseits einen hohen Nutzen für die einheimische Fauna als Lebensraum auf.

Zwölf Bäume befinden sich auf dem öffentlichen Spielplatz und sind als Anlagenbäume nach dem Gesetz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen (Grünanlagengesetz – GrünanlG) geschützt. Hierbei handelt es sich etwa zu gleichen Anteilen fast ausschließlich um mittelalte Individuen der Gattungen Linde und Ahorn.

Bezogen auf das Alter und das angetroffene Artenspektrum ist das Plangebiet hinsichtlich seines Baumbestands insgesamt als naturschutzfachlich wertvoll einzuschätzen. Insbesondere die im Gebiet vorkommenden Bäume mit Stammumfängen von ca. 200 cm oder größer (insgesamt 12 Stück) sind von besonders hohem Wert.

Bei Realisierung der Planung wird voraussichtlich ein Teil der Einzelbäume gefällt werden müssen. Im Bereich des geplanten Spielplatzes oder des Schulhofs ist bei der Ausführungsplanung ein möglichst großer Erhalt der Bäume anzustreben, insbesondere der Bäume bzw. Baumgruppen mit hoher Wertigkeit. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob einzelne schützens- und erhaltenswerte Biotopstrukturen bzw. Bäume aufgrund ihrer

Größe, Vitalität und Bedeutung für den Artenschutz mit einer Erhaltungsbindung belegt werden. Der erforderliche Ausgleich gemäß BaumSchVO bei notwendigen Baumfällungen ist im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu ermitteln.

### **1.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Gemäß Umweltatlas Berlin 2015 ist die Hauptbodenart des Ober- und Unterbodens im Plangebiet Mittelsand. Nebenbodenarten sind Feinsand und mittel lehmiger Sand. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung<sup>13</sup> wurden<sup>i</sup> auf den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11 unter einer 1,2-1,7 m mächtigen Aufschüttung bis zu einer Tiefe von 2,5 m grobsandige Mittelsande erkundet und somit die Aussagen aus dem Umweltatlas bestätigt. An einzelnen Stellen stehen Schichten mit sandigem Geschiebemergel bis rund 3,5 m unter Geländeoberkante (GOK) an. Die Naturnähe der Böden ist aufgrund der starken Aufschüttungen sehr gering. Sie haben darüber hinaus eine geringe Leistungsfähigkeit gemäß Umweltatlas Berlin 2015. Dort wird auch die Puffer- und Filterfunktion als gering bewertet.

Die festgesetzte GRZ von 0,6 für die Gemeinbedarfsfläche ermöglicht inklusive der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauGB eine bis zu 80-prozentige Versiegelung. Das entspricht etwa 11.208 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen der bestehenden Schulgebäude zuzüglich der sonstigen vorhandenen Versiegelungen haben einen Umfang von etwa 3.300 m<sup>2</sup>, bzw. 24 % der künftigen festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Somit kann sich die Versiegelung des Bodens im Bereich der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans um etwa 7.900 m<sup>2</sup> erhöhen.

Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse ist die Erhöhung der Versiegelung vor dem Hintergrund der notwendigen Nutzung unvermeidbar. Die Schulnutzung ist eine wichtige Einrichtung der Daseinsvorsorge und somit im öffentlichen Interesse. Durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen vorgeprägter Bereiche mit geringwertigen Böden werden bisher naturnahe Böden an anderen Stellen geschont. Darüber hinaus sichert die textliche Festsetzung Nr. 8 ab, dass zusätzliche Versiegelungen in den Freiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau durchgeführt und somit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen weniger stark gestört werden.

Im Bereich des künftigen öffentlichen Spielplatzes sind derzeit etwa 527 m<sup>2</sup> von 2.356 m<sup>2</sup> versiegelt. Dies entspricht einem Anteil von etwa 22 %. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Nutzung mit der Anlage von Spielflächen und Zierrasen die Versiegelung in diesem Bereich nicht maßgeblich erhöht wird.

### **1.4 Schutzgut Wasser**

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird sich aufgrund durch die Festsetzungen des Bebauungsplans maximal möglichen 80-prozentigen Versiegelung (vgl. A. III. 1.3) eine deutliche Verschlechterung der Regenwasserversickerung über die natürlichen Bodenschichten ergeben. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 erfolgt eine teilweise Kompensation dieses mit der Planung verbundenen Eingriffs. Durch die Festsetzung von Gründächern wird der Regenabfluss gemindert und die Verdunstung gefördert, um das restliche Regenwasser anschließend kontrolliert versickern zu können. Die Verwendung von was-

---

<sup>13</sup> GuD Consult: Orientierende Altlasten- und Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-34 auf den Grundstücken Mühlenstraße 10 und 11; Berlin, November 2011

ser- und luftdurchlässigen Materialien bei der Gestaltung der Freiflächen bewirkt eine unmittelbare Versickerung des Regenwassers in diesen Bereichen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz umgesetzt werden kann.

Die Flächen des künftigen Spielplatzes werden voraussichtlich einen nicht maßgeblich höheren Versiegelungsgrad aufweisen als heute.

### **1.5 Schutzgut Klima**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich mögliche Versiegelung und Bebauung hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Diese Flächen heizen sich an heißen Sommertagen stark auf und kühlen nur langsam ab. Darüber hinaus sind abkühlende Verdunstungseffekte gemindert. Insgesamt werden potenzielle Kaltluftentstehungsbereiche reduziert.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 werden Dachbegrünungen für die Neubauten festgesetzt. Durch den Ausgleich von Temperaturextremen, der Verminderung der Rückstrahlungsintensität, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und eine verbesserte Staubbindung werden die negativen Auswirkungen gemindert. Im weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen geprüft, die klimatisch positiv wirken.

Eine Kaltluftleitbahn ist durch die Planung nicht betroffen. Durch die Freihaltung der Flächen östlich der ehemaligen Mälzerei wird der lokale Luftaustausch in diesem Bereich nicht gestört.

### **1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Bau der neuen Sporthalle an der Neuen Schönholzer Straße schließt an dieser Stelle eine Baulücke in Form einer an die Gebäude der ehemaligen Mälzerei angelehnten offenen Bauweise. Das neu geplante Schulgebäude im Blockinnenbereich steht im Kontext mit den anderen Gebäuden im Blockinnenbereich und wirkt als städtebauliche Ergänzung in vertretbarem Maß. Durch die Freihaltung des Bereichs östlich der ehemaligen Mälzerei von Hochbauten wird die historische Situation bewahrt und der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude ermöglicht. Im südlichen Abschnitt an der Mühlenstraße wird das Ortsbild durch den Ersatz einer Stellplatzanlage durch einen öffentlichen Spielplatz deutlich aufgewertet.

### **1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

In dem Baublock und auch innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die z. T. zusätzlich als Gesamtanlagen geschützt sind (siehe A. I. 2.7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben keine negativen Auswirkungen auf die Denkmale. Die im Geltungsbereich liegenden denkmalgeschützten Schulgebäude werden mit Baukörperfestsetzungen gesichert. Der an die historische Turnhalle angebaute Schulneubau wirkt als zeitgemäße Ergänzung des historischen Schulkomplexes. Er gleicht sich höhenmäßig an die Altbauten an und dominiert diese nicht. Durch die direkte Anbindung an den rückwärtigen Altbau der Schule wird dieser barrierefrei erschlossen und in seiner Nutzung gestärkt. Die Gebäudekubatur wurde im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.



Die im Bau befindliche Sporthalle nimmt die Stellung der ehemaligen Mälzereigebäude auf und bleibt in ihrer Höhe unterhalb dieser. Darüber hinaus wird ein Abstand von etwa 25 m an der Neuen Schönholzer Straße zwischen Sporthalle und ehemaliger Mälzerei eingehalten. Negative Auswirkungen auf die Denkmale bestehen somit nicht.

Der Bereich östlich der ehemaligen Mälzerei war auch historisch weitgehend frei von Hochbauten. In diesem Areal sind die ungedeckten Sportanlagen für die Schule und ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Die Freiflächen von besonderer sozialgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sowie die Blickbeziehungen von der Mühlenstraße auf die denkmalgeschützten Gebäude bleiben somit erhalten.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Schulen, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen sind wichtige Wohnfolgeeinrichtungen. Die Ausweitung der Schulplatzversorgung und die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes wirken sich somit positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Die auch für den Vereins- und Freizeitsport nutzbare Sporthalle hat ebenfalls positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse.

Auf Arbeitsstätten bestehen keine direkten Auswirkungen.

## **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Die Versorgung mit Schulplätzen ist eine kommunale Pflichtaufgabe. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich bereits im Landeseigentum. Die erforderlichen Kosten für den Schulneubau sind vom Land Berlin für die Investitionsplanung 2021 bis 2025 angemeldet. Die Kosten für die bereits im Bau befindliche Sporthalle stellen keine direkten Auswirkungen der Planung dar, da die Genehmigung bereits vorher auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt wurde und der Bebauungsplan nur der planungsrechtlichen Sicherung dient. Neben den Kosten für den Neubau der Schule mit den ungedeckten Sportanlagen sind Mittel für den Erwerb des derzeit privaten Grundstücks Mühlenstraße 11 erforderlich. Die laufenden Erwerbsverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sind noch nicht abgeschlossen.

Der heutige Spielplatz muss teilweise verlegt werden, um gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ein zusammenhängendes Schulgrundstück zu erhalten. Inwieweit der nördliche Bereich des Spielplatzes erhalten bleiben kann, wird im weiteren Verfahren geprüft. Ebenfalls sind die erforderlichen Mittel für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes im weiteren Verfahren zu ermitteln und in die Haushaltsplanung einzustellen.

## **4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Reinhold-Burger-Oberschule von heute vier Zügen in der Sekundarstufe I (400 Schüler) auf zukünftig fünf Züge in der Sekundarstufe I und zwei Züge in der Sekundarstufe II (650 Schüler). Die Ausweitung der Schulplätze wirkt sich insgesamt positiv auf die Versorgung der Schulregion 7 im Bezirk Pankow aus, die derzeit nur über eine Integrierte Sekundarschule (ISS) verfügt. Das im Bezirk Pankow vorhandene große Defizit an Schulplätzen in den Sekundarstufen I und II wird etwas abgemildert.

Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist in der Bezirksregion VI „Pankow Zentrum“ stark defizitär. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Spielplatzfläche wird die heute vorhandene Fläche bezüglich ihrer Größe langfristig gesichert.

## **5. Auswirkungen auf den Verkehr**

Bei integrierten Sekundarschulen, die überwiegend Kinder ab der 7. Klasse besuchen, spielt der Bringe- und Holverkehr mit dem Kfz nur eine sehr untergeordnete Rolle. Die überwiegende Zahl der Schülerinnen und Schüler nutzt die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fahrrad, zu Fuß). Das Schulgrundstück ist optimal an den ÖPNV angeschlossen, sodass auch Schülerinnen und Schüler sowie Lehrerinnen und Lehrer, die nicht in der Umgebung wohnen, die Schule sehr gut erreichen können.

Der öffentliche Spielplatz hat eine ausschließlich lokale Funktion für den Versorgungsbe- reich bzw. das direkte Wohnumfeld, sodass hierdurch kein zusätzlicher motorisierter Indi- vidualverkehr generiert wird.

Insgesamt haben die Festsetzungen des Bebauungsplans nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr.

## **IV. Verfahren**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sporthalle und des südlich an das Schulgrundstück angrenzenden öffentlichen Spielplatzes hat das Bezirksamt Pankow in seiner Sitzung am 14.10.2010 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-34 für die Grund- stücke Neue Schönholzer Straße 32, 33 (teilweise), 36, Breite Straße 24A-26 (teilweise), Mühlenstraße 8 sowie für das damalige Flurstück 346 der Flur 163 gefasst (Beschluss-Nr. VI-1415/2010). Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-26 „Alte Mälzerei“ um die Grundstücke Mühlenstraße 4-8 und die Teilflächen des Grundstücks hin- ter Mühlenstraße 4 eingeschränkt. Die Veröffentlichung erfolgte anschließend im Amts- blatt für Berlin (Abl. v. 30.12.2010, S. 2310). Bei der Veröffentlichung wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Am 25.10.2019 hat das Bezirksamt Pankow beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 um die Grundstück Mühlenstraße 10 und Mühlenstraße 11 zu erweitern (Beschluss Nr. VIII-1103/2019). Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Be- bauungsplans XIX-26 „Alte Mälzerei“ um die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 einge- schränkt. Ziel ist die Erweiterung der Reinhold-Burger-Oberschule planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin (ABl. v. 15.11.2019, S. 7157). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 umfasst damit Teilflächen des Grundstücks Mühlenstraße 8, Neue Schönholzer Straße 32-36, Breite Straße 24 A, 25, 26 sowie die Grundstücke Mühlenstraße 10, 11 im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow.

### **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn Referat II C und Gemeinsame Landespla- nungsabteilung Berlin-Brandenburg) erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2019. Informiert

wurde über die Änderungsabsicht für die Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne 3-34 und XIX-26 (Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-34 um die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 sowie Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIX-26 um die Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11.

Gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 12.03.2019 bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken. Allerdings berührt der Plan aufgrund der Mühlenstraße dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB. Daher ist das Planverfahren gemäß § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Entwickelbarkeit aus dem FNP wird grundsätzlich bestätigt. Die regionalplanerischen Festlegungen des FNP werden beachtet.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen anhand der eingereichten Unterlagen vor.

### **3. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mit dem Bebauungsplan 3-34 zur Erweiterung der Reinhold-Burger-Oberschule und Sicherung einer öffentlichen Spielplatzfläche wird das Ziel der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. deren Nachverdichtung verfolgt. Er dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> als eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Der unmittelbar angrenzende Bebauungsplan XIX-26 befindet sich in der Aufstellung. Die möglichen Baupotenziale auf den Grundstücken Neue Schönholzer Straße 19-24 sind bereits realisiert worden. Die ursprünglich ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Grundstücke Mühlenstraße 10 und 11 sind nun Bestandteil des Bebauungsplans 3-34. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIX-26 sind somit kaum zusätzliche Baupotenziale zu generieren. Zwar ist der enge räumliche Zusammenhang der Bebauungspläne 3-34 und XIX-26 gegeben, ein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht jedoch nicht, sodass dies bei der Beurteilung der realisierbaren Grundfläche nicht mitzurechnen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-34 umfasst etwa eine Fläche von ca. 18.957 m<sup>2</sup>. Die in der Gemeinbedarfsfläche von etwa 14.010 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht einer Grundfläche von etwa 8.406 m<sup>2</sup>. Somit liegt diese unterhalb des o. g. Schwellenwerts.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Das geplante Vorhaben ist kein Vorhaben, für das gemäß UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzziele nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB bestehen (Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“ oder von FFH-Gebieten.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen somit vor.

Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich.

## **B. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Aufgestellt:

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Berlin, den 06.04.2021

Im Auftrag

Sabine Thierbach

Fachbereichsleiterin Stadtplanung