

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

A.	Begründung	7
I.	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
I.2.	Beschreibung des Plangebietes	8
I.2.1.	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	8
I.2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
I.2.3.	Städtebauliche Situation und Bestand	9
I.2.4.	Geltendes Planungsrecht	10
I.2.5.	Verkehrserschließung	11
I.2.6.	Technische Infrastruktur	12
I.2.7.	Soziale Infrastruktur	12
I.2.8.	Grüne Infrastruktur	13
I.2.9.	Denkmalschutz	13
I.2.10.	Umweltsituation	13
I.3.	Planerische Ausgangssituation	17
I.3.1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	17
I.3.2.	Flächennutzungsplan	18
I.3.3.	Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin	18
I.3.4.	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	19
I.3.5.	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	21
I.3.6.	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebaulichen Planungen	23
I.3.7.	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	25
I.3.8.	Planfeststellungsverfahren	25
I.3.9.	Sonstiges	25
I.4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	26
I.4.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	28
I.4.2.	Verkehrsuntersuchung	29
I.4.3.	Schalltechnische Untersuchung	30
II.	Umweltbericht	32
II.1.	Einleitung	32
II.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	33
II.1.1.1.	Ziele des Bebauungsplans	33
II.1.1.2.	Angaben zum Vorhabenstandort	34
II.1.1.3.	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	35
II.1.1.4.	Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	38
II.1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	39
II.1.2.1.	Gesetze und Verordnungen	39
II.1.2.2.	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	44
II.1.2.2.1.	Landschaftsprogramm Berlin (LaPro)	44
II.1.2.2.2.	Landschaftsplan	46
II.1.2.2.3.	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)	47
II.1.2.2.4.	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)	47
II.1.2.2.5.	Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplan 2013-2018	48
II.1.2.2.6.	Luftreinhaltungsplan Berlin 2018-2015, 2. Fortschreibung (2019)	49
II.1.2.2.7.	Flächennutzungsplan Berlin	50
II.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	51
II.2.1.	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik	51
II.2.1.1.	Untersuchungsrahmen	51
II.2.1.2.	Untersuchungsmethode	51

II.2.2.	Bestandsaufnahme und –bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	52
II.2.2.1.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm)	52
II.2.2.2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	55
II.2.2.3.	Schutzgut Boden / Altlasten	67
II.2.2.4.	Schutzgut Wasser	70
II.2.2.5.	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	70
II.2.2.6.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	72
II.2.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	72
II.2.3.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	72
II.2.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen	73
II.2.4.1.	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.....	73
II.2.4.2.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm	74
II.2.4.3.	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	77
II.2.4.3.1.	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	77
II.2.4.3.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	77
II.2.4.4.	Schutzgut Boden / Altlasten	80
II.2.4.5.	Schutzgut Wasser	81
II.2.4.6.	Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	82
II.2.4.7.	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	83
II.2.4.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	84
II.2.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Geltungsbereiche	84
II.2.4.10.	Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	84
II.2.4.11.	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	84
II.2.4.12.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffen	84
II.2.5.	Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB.....	84
II.2.5.1.	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	84
II.2.5.2.	Artenschutzrechtliche Bewertung	85
II.2.5.3.	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn	85
II.2.5.4.	Baumschutzverordnung	85
II.2.5.5.	Wald nach LWaldG	85
II.2.5.6.	Geplante Maßnahmen.....	85
II.2.5.6.1.	Festsetzungen im Bebauungsplan	85
II.2.5.6.2.	Regelungen im städtebaulichen Vertrag.....	86
II.2.5.6.3.	Bauzeitenregelungen und Baudurchführung	86
II.2.5.6.4.	Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz.....	86
II.3.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.....	86
II.3.1.	Nutzungsalternative	86
II.3.2.	Konzeptalternative	86
II.4.	Zusätzliche Angaben.....	86

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.4.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angabe aufgetreten sind	86
II.4.2.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	86
II.4.3.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	86
II.4.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	86
II.5.	Literatur- und Quellenverzeichnis	86
III.	Planinhalt, Begründung der Festsetzungen.....	87
III.1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	87
III.1.1.	Planungsziele, Grundzüge der Abwägung.....	87
III.1.2.	Wesentlicher Planinhalt.....	88
III.2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	88
III.3.	Begründung der Festsetzungen	89
III.3.1.	Art der baulichen Nutzung	89
III.3.2.	Fläche für Gemeindebedarf.....	90
III.3.3.	Maß der baulichen Nutzung	90
III.3.3.1.	Zulässige Grundfläche	91
III.3.3.2.	Höhe baulicher Anlagen	91
III.3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	92
III.3.4.1.	Bauweise	92
III.3.4.2.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	92
III.3.4.3.	Straßenverkehrsfläche	93
III.3.4.4.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	93
III.3.4.5.	Grünfestsetzungen.....	93
III.3.4.6.	Öffentliche Grünflächen.....	93
III.3.4.7.	Sonstige Festsetzungen.....	94
III.3.5.	Flächenbilanzierung	94
III.4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	95
III.4.1.	Öffentliche Belange.....	96
IV.	Auswirkungen der Planung	100
IV.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	100
IV.2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	100
IV.3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	100
IV.4.	Auswirkungen auf den Verkehr	100
IV.5.	Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur	101
V.	Verfahren	102
V.1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	102
V.2.	Aufstellungsbeschluss.....	102
B.	Rechtsgrundlagen	103
C.	Anhang	104
1.	Textliche Festsetzungen	104
2.	Biotoptypenplan	105
3.	Baumbestandsplan	106

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Seit den 1960er Jahren prägt das Sommerbad Pankow an der Wolfshagener Straße mit seinen weitläufigen Freiflächen die Umgebung. Neben dem Erholungs- und Freizeitwert führt diese bestehende Nutzung in den Sommermonaten zu einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung. Insbesondere die umliegende Wohnnutzung ist von dieser Belastung betroffen. Die Berliner Bäder-Betriebe arbeiten seit der Verabschiedung des „Bäderkonzeptes 2025“ durch den Senat am 10. Februar 2015 an der Qualifizierung des Sommerbadstandortes. Nach Schließung der Schwimmhalle am Sommerbad im Jahr 2002 entstand ein Versorgungsdefizit an ganzjährig nutzbaren Bädern im Bezirk Pankow und über dessen Grenzen hinaus. Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum führt zu einer weiteren Verschärfung des bestehenden Defizits. Um zukünftig ein ausreichendes Angebot zu schaffen, ist geplant ein ganzjährig nutzbares Multifunktionsbad auf dem Sommerbadgelände zu errichten.

Zur Deckung vorhandener und zukünftiger Bedarfe soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 an der Wolfshagener Straße nicht nur ein Multifunktionsbad, sondern auch eine Grundschule mit Sporthalle planungsrechtlich gesichert werden.

Das Berliner Schulgesetz verpflichtet die Bezirke eine wohnortnahe Versorgung mit Grundschulen sicherzustellen und allen in ihrem Zuständigkeitsbereich gelegenen Wohnanschriften eine nahe gelegene Grundschule als zuständige Grundschule zuzuordnen. Bereits im Schulentwicklungsplan 2007 wurde der Bezirk in Schulregionen eingeteilt. Auf Grundlage dieser Einteilung erfolgten eine Aufnahme des Grundschulbestandes und eine Ermittlung zukünftiger Bedarfe.

Die Kapazitätsgrenze in der Schulregion 7, die auch den Bereich Wolfshagener Straße miteinbezieht, ist an den vorhandenen Schulstandorten erreicht. Bereits heute können darüberhinausgehende Flächenpotenziale an den bestehenden Grundschulstandorten in der Schulregion 7 nicht mehr zur Verfügung gestellt werden. Die noch benötigten Kapazitäten können nur durch Schulneubau hergestellt werden.

Im Sommer 2016 führte das Stadtentwicklungsamt Pankow ein Flächenscreening auf der Suche nach einer landeseigenen, für den Neubau einer Grundschule mit Sporthalle geeigneten und etwa 1,5 ha großen Fläche durch. Im Ergebnis konnte eine Fläche an der Wolfshagener Straße, südlich des Sommerbades als Grundschulstandort identifiziert werden.

Um die Verträglichkeit von Schulnutzung und Multifunktionsbad bei Erhalt des Sommerbades zu prüfen und eine Optimierung der Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wurde eine Machbarkeitsstudie vom Stadtentwicklungsamt Pankow in Zusammenarbeit mit den Berliner Bäder-Betrieben erstellt. Im Fazit der Machbarkeitsstudie „Sommerbad Pankow“¹ wird davon ausgegangen, dass am untersuchten Standort neben dem bestehenden Sommerbad sowohl die Integration eines neuen Multifunktionsbades als auch einer dreizügigen Grundschule städtebaulich möglich ist,

¹ Jahn, Mack & Partner (Machbarkeitsstudie „Sommerbad Pankow“) vom 22.01.2019

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

wenn im Zuge dessen eine Grundstücksneuordnung erfolgt und der bestehende Spielplatz an der Wolfshagener Straße weiter westlich im Geltungsbereich neu angelegt wird.

Die Versorgung mit Kitaplätzen im Umfeld des Geltungsbereichs ist als gut zu bezeichnen. Die bestehenden Kindertageseinrichtungen sind zu erhalten, um die gute Versorgung auch weiterhin zu gewährleisten. Mit Schreiben vom 18.04.2019 wiesen die Berliner Bäder-Betriebe darauf hin, dass auf der geplanten Ersatzfläche des öffentlichen Spielplatzes eine ca. 600 m² große Pachtfläche als Garten und Spielfläche vom Kinderladen „Krikelkrakel“ (Breite Straße 7) genutzt wird. Die Betriebserlaubnis dieser Kita ist an die gepachtete Gartenfläche an der Wolfshagener Straße gekoppelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zwischen dem Bezirksamt Pankow und den Berliner Bäder-Betrieben zu klären, wo diese Fläche künftig liegen soll. Auf der geplanten Fläche für den öffentlichen Spielplatz ist eine künftige Unterbringung dieser Fläche nicht mehr möglich.

Der Bebauungsplan soll i.S. des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

I.2. Beschreibung des Plangebietes

I.2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Die Bestandssituation ist durch eine Gemengelage aus Wohnen und der geräusch- und verkehrsintensiven, aber jahreszeitlich begrenzten Sommerbadnutzung geprägt. An der Straße Am Schloßpark 26-32, stehen Wohngebäude. Die Wirtschafts- und Technikgebäude auf dem Grundstück Am Schloßpark 34 gehören zum Sommerbad und schirmen die Außenbecken in Richtung Westen teilweise von der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße ab.

Die Umgebung des geplanten Geltungsbereiches ist überwiegend durch Wohnen, den nördlich angrenzenden Schloßpark Pankow und Erholungsnutzungen geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich drei Kleingartenanlagen („Schlosspark I“, „In Pankow Am Schloßpark“ und „Möbius“). Südlich der Wolfshagener Straße befinden sich Wohngebäude, ein Verwaltungsgebäude, die Freiwillige Feuerwehr Pankow und die Mendel-Grundschule. Westlich der Crusemarkstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude.

Historische Luftbilder zeigen, dass die Wohnbebauung im Geltungsbereich überwiegend vor Errichtung des Sommerbades Ende der 1950er Jahre entstand. Das Eckgebäude Wolfshagener Straße 87/Crusemarkstraße 2 und das Wohnhaus Wolfshagener Straße 95 wurden um 1926 erbaut. Die Zeilenbebauung in der Crusemarkstraße 4-20 entstand um 1937. Die Wohnhäuser in der Crusemarkstraße 22-40 und Am Schloßpark 26 wurden um 1949 errichtet. Das Wohngebäude in der Straße Am Schloßpark 28-32 wurde 1961 erbaut. Das ebenfalls um 1961 errichtete Wohngebäude Am Schloßpark 30-32 wurde 2013 zurückgebaut. Im Jahr 2016 erfolgte an gleicher Stelle der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses.

I.2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 hat eine Größe von ca. 13,4 ha und bezieht einen Abschnitt der nördlich gelegenen Straße Am Schloßpark zwischen Crusemarkstraße und Kleingartenanlagen „Schloßpark I“ mit ein. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 8 (tlw.), 9, 105 (tlw.), 177 (tlw.), 178, 179, 181, 182, 183, 185, 190, 195, 196, 206, 208, 212 (tlw.), 224, 226, 297, 298 und Flurstück 303 der Flur 154. Weiterhin liegen die Flurstücke 3 (tlw.), 6 (tlw.), 8, 9, 11 (tlw.), 20 (tlw.), 233, 234 und 235 der Flur 155 im Geltungsbereich.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße Am Schloßpark
Im Osten durch die Kleingartenanlage „Schloßpark I“
Im Süden durch die Wolfshagener Straße
Im Westen durch die Crusemarkstraße

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU, im Eigentum des Landes Berlin und der Bundesrepublik Deutschland sowie in privatem Eigentum. Das Schwimmhallengrundstück gehörte dem Berliner Liegenschaftsfonds und wird heute durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

Der Straßenabschnitt der Straße Am Schloßpark zwischen Crusemarkstraße und Kleingartenanlage „Schloßpark I“ soll zur Neuordnung der Verkehrsfläche vollständig in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Gegenstand der Planung sein.

I.2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Seit 1960 wird eine ca. 9,3 ha große Teilfläche des Plangebietes südlich des Schloßparks Pankow, an der Wolfshagener Straße zwischen der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße und der Kleingartenanlage „Schloßpark I“, als Sommerbad genutzt. Das Sommerbad verfügt heute über einen Freiluftschwimbereich mit mehreren Becken, Wasserrutsche und Sprungturm, Verwaltungs- und Technikgebäude, einen Kassencontainer, einen Wirtschaftshof mit Gastronomiebereich sowie weitläufige, baumbestandene Liegewiesen. Der Wirtschaftshof mit Gastronomiebereich ist baufällig und wird aufgrund des baulichen Zustandes nur noch als Wirtschaftshof genutzt. Im Jahr 1971 wurde das Sommerbad um eine Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße 97 (ca. 9.500 m² Grundstücksfläche) ergänzt. Die Schwimmhalle wurde 2002 endgültig geschlossen und liegt seither als Ruine auf dem Gelände brach.

Nördlich der Wolfshagener Straße befindet sich auf einer Fläche von ca. 5000 m² ein öffentlicher Spielplatz. Zwischen dem öffentlichen Spielplatz und der ruinösen Schwimmhalle (Wolfshagener Straße 97) liegt der Besuchereingang des Sommerbades. Auf dem Grundstück Wolfshagener Straße 95 steht ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Teile des Flurstücks 298 der Flur 154 und des Flurstücks 233 der Flur 155 (Wolfshagener Straße 93 und 97) liegen auf einer Fläche, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 14506 als Verdachtsfläche registriert ist. Für eine etwa 600 m² große Fläche des Flurstücks 298 Flur 154 wurde bereits eine Bodensanierung durchgeführt. Diese Fläche wird heute als Garten und Spielfläche vom Kinderladen „Krikelkrakel“ genutzt und von den Berliner Bäder-Betrieben verpachtet.

Verkehrsstruktur

Die Straße Am Schloßpark weist unterschiedliche Straßenquerschnitte und -breiten auf. An der Kreuzung Galenus-/Mendelstraße, in Richtung Westen auf einer Länge von etwa 50 m, ist ein beidseitiger Gehweg vorhanden. Die Gehwege enden einmal nach ca. 50 m bzw. nach ca. 80 m auf Höhe des Spielplatzes im Schloßpark Pankow. Danach besteht die Straße aus einer asphaltierten Fläche ohne weitere Einteilungen. In diesem Teilstück zwischen Galenusstraße 64 und Straße Am Schloßpark 34 verengt sich die Fahrbahn auf bis zu 4 m. Die Befahrbarkeit dieses Abschnitts mit dem PKW ist durch Poller eingeschränkt. Im Bereich der Wirtschaftszufahrt des Sommerbades in der Straße Am Schloßpark 34 sind ein Wendebereich und ein einseitiger Gehweg vorhanden. Die Flächen sind nur teilweise als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Die Flurstücke 3 und 6 der Flur 155 sowie der Flurstücke 185, 206 und 297 der Flur 154 sind öffentlich gewidmet. Das Teilstück zwischen Flurstück 297 der Flur 154 und Flurstück 3 der Flur 155 und des Flurstücks 212 der Flur 154 ist nicht gewidmet.

Die Wolfshagener und die Crusemarkstraße sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen gewidmet. Die Wolfshagener Straße verfügt über einen beidseitigen Gehweg und kann in zwei Richtungen befahren werden. Durch das beidseitige Parken auf der Fahrbahn ist der Begegnungsverkehr erschwert. Auf Höhe der Schwimmhalle befindet sich eine Querungshilfe in Form einer Fahrbahnverengung. In der Crusemarkstraße schließt sich an die Vorgärten der Wohnhäuser beidseitig ein Gehweg an. Auch in dieser Straße ist eine Befahrung in zwei Richtungen möglich, allerdings durch beidseitiges Parken erschwert. Beide Straßen werden zum Nachweis der gesicherten Erschließung bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll nicht Gegenstand der Planung sein.

I.2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück des bestehenden Sommerbades, inklusive der an den Kinderladen „Krikelkrakel“ verpachteten Fläche, umfasst eine Fläche von ca. 9,3 ha. Zusammen mit den Grundstücken der Schwimmhalle und des öffentlichen Spielplatzes ergibt sich eine Fläche von insgesamt ca. 10,6 ha. Gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Areal des Schloßparks, den Kleingartenanlagen „Parkfriede“, „Pankeglück“, „Schüßler“ sowie den östlich des Geltungsbereiches gelegenen Kleingartenanlagen „Schloßpark I“, „In Pankow Am Schloßpark“ und „Möbius“ wird der Siedlungszusammenhang unterbrochen. Weder das Sommerbad mit seinen Technikgebäuden noch die baulichen Anlagen in den Kleingartenanlagen sind geeignet, einen Bebauungszusammenhang zu den angrenzenden Wohngebieten herzustellen. Für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs sind bauliche Anlagen erforderlich, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, sodass sie ein Gebiet prägen können. Die auf dem Gelände errichtete Schwimmhalle ist seit über 15 Jahren ungenutzt und stark verfallen. Ausgehend von den Planungen der Berliner Bäder-Betriebe ist mit einer Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zu rech-

nen. Demnach ist auch die ehemalige Schwimmhalle nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang mit der umliegenden Bebauung herzustellen (bei endgültig aufgegebenen Nutzung (15 Jahre), BVerwG Beschl. v. 8.11.1999 – 4 B 85/99, ZfBR 2000, 426).

Die genannten Flächen liegen innerhalb der Siedlungsfläche, sind aber aufgrund ihrer Größe und geringfügigen bzw. fehlenden Bebauung nicht Teil des Innenbereichs und planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung frei zu halten, außer geplante Vorhaben entsprechend eng gefassten Ausnahmetatbeständen des § 35 BauGB.

Die bestehende Wohnbebauung an der Crusemarkstraße und an der Straße Am Schloßpark liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Innenbereiches (§ 34 BauGB).

I.2.5. Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Der Geltungsbereich ist durch die Wolfshagener Straße im Süden sowie durch die direkt angrenzende Crusemarkstraße sowie die Straße Am Schloßpark angebunden. Die Wolfshagener Straße ist Bestandteil des Nebennetzes des Landes Berlin und befindet sich in einer Tempo-30-Zone. Das Längsparken ist im umliegenden Straßennetz fast durchgehend beidseitig erlaubt und führt dazu, dass der ungehinderte Begegnungsfall Pkw-Pkw in mehreren Straßenabschnitten nicht gewährleistet werden kann. Ebenso gestaltet sich ein Überholvorgang von Liefer- oder Ver- und Entsorgungsfahrzeugen schwierig.

Die Verkehrsorganisation im Umfeld des Geltungsbereichs ist zudem von Einbahnstraßen geprägt. Der Stiftsweg und die Bleicheroder Straße (Ergänzungsstraßen der Stufe IV) sind aufgrund ihrer Einbahnstraßenregelung in Ost-West-Richtung bei der unmittelbaren Erschließung des Geltungsbereichs nur von untergeordneter Bedeutung. Die weiträumige Erschließung mit Verbindungen in Nord-Süd-Richtung erfolgt über die B96a (Grabbeallee) und B109 (Prenzlauer Promenade) /A114.

Der Besuchereingang des Sommerbades und der Eingang zum öffentlichen Spielplatz befinden sich an der Wolfshagener Straße. Die Anlieferung und die Abfallentsorgung des Sommerbades werden über eine Zufahrt an der Straße Am Schloßpark abgewickelt, die über die Crusemarkstraße zu erreichen ist. Eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist in der Umgebung des Geltungsbereiches nicht vorzufinden.

ÖPNV

Der Geltungsbereich kann mit Straßenbahn, Bus, U-Bahn und S-Bahn gut erreicht werden. Die nächstgelegene Anbindung, mit ca. 250 m Entfernung zum Geltungsbereich, bietet die Tramlinie 50 an der Haltestelle „Stiftsweg“. An der in westlicher Richtung nächstgelegenen Tramhaltestelle „Pankow Kirche“ ist ein Umsteigen zu den Buslinien 155, 250 und 255 und zur Tramlinie M1 möglich. Der S+U-Bahnhof „Pankow“ mit den S-Bahnlinien S2, S8 und S85, der U-Bahnlinie U2, den Tramlinien 50 und M1 sowie den Buslinien 155, 250, 255 und M27 liegt ca. 1.100 m vom Geltungsbereich entfernt. In 1200 m Entfernung liegt der S-Bahnhof „Pankow-Heinersdorf“ der ebenfalls eine Anbindung an die S-Bahnlinien S2 und S8 sowie an die Tramlinie 50 bietet. Die Tramlinie 50 bindet den Geltungsbereich direkt an den S+U-Bahnhof „Pankow“ und den S-Bahnhof „Pankow-Heinersdorf“ an.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fuß- und Radverkehr

Die fußläufige Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über beidseitig straßenbegleitende Gehwege entlang der Wolfshagener Straße sowie der angrenzenden Straßen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger sind an den Knotenpunkten Ossietzkystraße/Parkstraße und Ossietzkystraße/Wolfshagener Straße Gehwegvorstreckungen geplant.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden. Der Radverkehr wird mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Auf Grund einer oft schadhafte Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn weichen Radfahrende widerrechtlich auf die Gehwege, wodurch Konflikte mit zu Fuß Gehenden entstehen. Die westlich des Geltungsbereichs verlaufende Ossietzkystraße wurde im Juli 2020 als Fahrradstraße umgewidmet und soll im Jahr 2021 um den Straßenzug Majakowskiring – Stille Straße - Güllweg verlängert werden. Diese soll neben der Förderung des Radverkehrs den Durchgangsverkehr mittels Kfz verringern.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs verläuft der Radfernweg Berlin-Usedom als Bestandteil des Fahrradhaupttroutennetzes von Berlin. Südlich der S-Bahngleisanlagen der Linien S2 und S8 ist die Radschnellverbindung „Panke-Trail“ geplant, die den Nordosten Berlins mit dem Zentrum verbinden soll.

An der Wolfshagener Straße, westlich des Eingangsbereichs zum Geltungsbereich, befindet sich eine Abstellanlage für ca. 100 Fahrräder. Laut einer Befragung der Mitarbeitenden des Sommerbades (Gespräch am 11.07.2019) und Beobachtungen des Verkehrsgutachters sind an gut besuchten Tagen die Kapazitätsgrenzen der Abstellanlage stark überschritten.

I.2.6. Technische Infrastruktur

Leitungen für die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Versorgung mit Strom und Gas befinden sich in der Regel in den öffentlichen Straßen. Die Erschließung des Geltungsbereichs mit technischer Infrastruktur erfolgt über die Wolfshagener Straße, Crusemarkstraße und die Straße Am Schloßpark.

Genauere Angaben zur gegenwärtig bestehenden technischen Infrastruktur sollen im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt werden.

I.2.7. Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Schule ist die Mendel-Grundschule (Stiftsweg 3) südlich angrenzend an den Geltungsbereich. Im Umkreis von ca. 200 m befinden sich im Osten die Schule an der Strauchwiese (Mendelstraße 54), die Panke-Schule (Schule für Gehbehinderte) (Klaustaler Straße 21A) sowie die 05. Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“ (Galenusstraße 64).

In einem Umkreis von 500 m befinden sich im Südwesten die Elizabeth-Shaw-Grundschule (Grunowstraße 17), die Schule Eins (Berliner Straße 120/121) und die Freie Integrative Montessori-Grundschule Sternwiese (Hadlichstraße 2) und im Westen die Integrierte Sekundarschule Reinhold-Burger-Schule (Neue Schönholzer Straße 32), die Arnold-Zweig-Grundschule (Wollankstr. 131) und das Carl-von-Ossietzky-Gymnasium (Görschstr. 42-44).

Die nächstgelegenen Kindertagesstätten liegen in 200 m Entfernung, darunter u.a. im Osten der Kindergarten Affenbande (Mendelstraße 42) sowie die Kindergärten Nord-Ost (Mendelstraße 49). Südwestlich des Geltungsbereichs befinden sich die Katholische Kindertagesstätte (Breite Straße

44), der Evangelische Kindergarten (Breite Straße 38), MiniKitas in Berlin e.V. (Wolfshagener Straße 68) und die Lara.KITA (Schulstraße 2).

I.2.8. Grüne Infrastruktur

Laut Umweltatlas (Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016“) liegen die Flächen im Umfeld des Geltungsbereichs im Bereich mit einem „Versorgungsgrad“ mit öffentlichen Grünanlagen von über 6 m² pro Einwohner. Dies stellt die beste Kategorie innerhalb des Bewertungsschemas dar. Die Flächen des Schlossparks Schönhausen sowie der öffentliche Spielplatz im Geltungsbereich sind als öffentliche Grünanlage dargestellt. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten liegt im geringen bis mittleren Bereich. Insgesamt ist demnach der Geltungsbereich als zureichend mit wohnungs- und siedlungsnahem Grün versorgt einzustufen.

In Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen liegt der Geltungsbereich laut FIS-Broker im Bereich mit der Versorgungsstufe 5. Bezogen auf den Richtwert von 1 m² anrechenbare Netto-Spielplatzfläche je Einwohner beträgt die Versorgung damit zwischen 0,6 bis 1 m² je Einwohner. Dies stellt die beste Kategorie innerhalb des Bewertungsschemas dar.

I.2.9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Ensemble, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Im Umfeld sind allerdings zahlreiche Denkmale vorhanden. Nennenswert ist die Wohnanlage Amalienpark (Eingangsbauten, Zellenbauten und Wohnblock) in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Denkmalgeschützt ist außerdem die Wohnanlage mit Innenhof und Vorgarten zwischen Mendelstraße, Achtermannstraße und Bleicheroder Straße aus den zwanziger Jahren.

I.2.10. Umweltsituation

Boden

Gemäß Umweltatlas² liegen die Böden im Geltungsbereich auf einer Grundmoränenhochfläche und sind aus Beckensanden über Geschiebelehm und -mergel entstanden. Im Geltungsbereich treten die Bodengesellschaften Rostbraunerde – Parabraunerde – Kulluvium/Parabraunerde auf. Der natürliche Aufbau der Bodenschichten ist nachweislich anthropogen überprägt (bis in Tiefen von 2,3 m unter Geländeoberkante) und beinhaltet bodenfremdes Material (bis zu 5 % vom Gesamtsubstrat) wie z.B. Ziegel-Betonbruch.³

Da der Geltungsbereich im Bestand zum Teil bereits überformt und in einigen Bereichen versiegelt ist, besitzt es gegenüber der geplanten Nutzungsintensivierung und Versiegelung eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Wasser

Der Flurabstand des Grundwassers ist im Umweltatlas⁴ im gesamten darunterliegenden Bereich, südlich der Schwimmbecken des Sommerbades mit 20 bis 30 m angegeben, kleinflächig mit bis

² Umweltatlas Berlin / [Bodengesellschaften 2015], Stand 2019

³ BPR 2017

⁴ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert], Stand 2010

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

zu 40 m. In diesem Bereich ist der Hauptgrundwasserleiter gespannt. Die nördlich davon liegenden Flächen gehören zum Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters. Die Flurabstände schwanken zwischen unter 0,5 und 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 100 bis 150 mm/Jahr⁵.

Trotz der anthropogenen Vorprägung besteht eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einer weiteren baulichen Entwicklung auf der Fläche.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Zone eines Wasserschutzgebietes.

Um das schadlose Versickern gemäß Niederschlagswasserfreistellungsordnung (NWFreiV) und Berliner Wassergesetz (BWG) im Geltungsbereich zu gewährleisten, ist im weiteren Verfahren eine detaillierte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit der zur Versickerung vorgesehenen Flächen durchzuführen, um den Pfad Boden-Grundwasser zu schützen.

Klima

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima 2015⁶ wird der Großteil des Geltungsbereiches Grün-/Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Wohnbebauung an der westlichen Grenze wird in Bezug auf die thermische Situation als wenig günstig eingestuft und verfügt aufgrund der Demographie gegenüber dem Stadtklima über eine hohe Vulnerabilität. Hier sind laut Klimamodell Maßnahmen zur Verbesserung erforderlich.

Die Siedlungsflächen im und um den Geltungsbereich herum, werden in Bezug auf die Luftbelastung durch PM2.5 und NO2 als mittel eingestuft. Die Geltungsbereichsflächen liegen außerhalb des Schwerpunktgebiets Innenstadt (Vorranggebiet Luftreinhaltung gemäß FNP)⁷. Gemäß Umweltatlas sind die Hauptemissionsquellen im Bereich des Untersuchungsgebiets auf Hausbrand⁸ und Kleingewerbe sowie den Verkehr zurückzuführen. Die Emissionen sind als überdurchschnittlich zu bewerten⁹.

Altlasten

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurden im Jahr 2019 für den südwestlichen Teil (geplanter Spielplatz und Parkplatz) des Geltungsbereichs Altlastenuntersuchungen von der TRION – Enslin Hopf PartG Berlin durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich nördlich der Wolfshager Straße, östlich der Crusemarkstraße, westlich der Mendelstraße und südlich der Straße Am Schloßpark und umfasst eine Größe von ca. 1,4 ha. Die Fläche wird unter der Nr. 14506 im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) geführt.

Derzeit befindet sich auf dem Untersuchungsgebiet im Westen eine Liegewiese des Sommerbads Pankow, im Süden ein separates Grundstück mit Spielplatz und im Osten ebenfalls ein separates Grundstück mit der Ruine der ehemaligen Schwimmhalle Pankow. Der Bereich ist größtenteils unversiegelt.

⁵ Umweltatlas Berlin / [Grundwasserneubildung 2017], Stand 2020

⁶ Umweltatlas Berlin / [Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte], Stand 2015

⁷ Umweltatlas Berlin / [Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung], Stand 2015

⁸ Brennstoff zur Verwendung in Kleinf Feuerungen in Privathaushalten wie der Herd, Kamin, Heizöfen, Zentralheizung u.ä. sowie dessen Verbrennung

⁹ Umweltatlas Berlin / [Entwicklung Luftqualität -Emissionen 2015], Stand 2018

Für die Untersuchungen wurden fünf Kleinrammbohrungen (KRB) bis 5 m und zehn Kleinrammbohrungen bis 3 m Tiefe durchgeführt. Des Weiteren wurden aus sieben Flächen Oberbodenmischproben aus den Teufenhorizonten von 0 bis 0,1 m und 0,1 bis 0,35 m entnommen. Diese Proben wurden chemisch analysiert und die Ergebnisse anschließend den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. den Beurteilungswerten der Berliner Liste für das Schutzziel Grundwasser bei einem Flurabstand > 5 gegenübergestellt.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In den zwölf Oberbodenmischproben wurden keine Überschreitungen der zur Bewertung herangezogenen Prüfwerte für die untersuchten Parameter festgestellt. Lediglich eine Ausnahme stellt die Mischprobe Op6 P2 aus einer Tiefe von 0,1 bis 0,35 m dar. Dort wurde ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 2,5 mg/kg festgestellt, der den Prüfwert für Kinderspielflächen um das 1,25-fache überschreitet. Die Prüfwerte für Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke werden jedoch nicht überschritten.

Alle Proben aus dem anstehenden, geogenen Boden halten die Beurteilungswerte der Berliner Liste für die untersuchten Parameter ein. Die PAK-Konzentrationen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) können jedoch in einigen Proben aus der künstlichen Auffüllung als erhöht bezeichnet werden.

In Abhängigkeit der tatsächlichen Bebauung bedeutet dies, dass die Auffüllung zu einem Großteil entfernt werden muss, zum einen um den Pfad Boden-Grundwasser zu schützen, zum anderen in den Bereichen mit sensibler Nutzung. Weitere Untersuchungen sind insofern notwendig, als dass dann die genaue Menge des abzutragenden Bodens ermittelt werden kann. Dies betrifft vor allem den Bereich um die KRB3. Zudem ist auf den zur Versickerung vorgesehen Flächen eine detailliertere Untersuchung notwendig, um das schadlose Versickern gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und Berliner Wassergesetz (BWG) sicherzustellen. Im Bereich von Kinderspielplätzen ist ein genereller Bodenaustausch bis 0,35 m vorzuziehen.¹⁰

Lärm

Den Daten aus dem Umweltatlas Berlin zum Gesamtlärm zufolge¹¹ liegt die Lärmbelastung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches derzeit bei 60 bis 65 dB (A). Ein Teilbereich im Norden, Richtung Schlosspark Schönhausen ist durch eine geringere Lärmbelastung von 50-60 dB (A) beeinflusst.

Gemäß einer ersten schalltechnischen Berechnung (Hoffmann-Leichter 2021) ergeben sich bereits im Bestand deutliche Überschreitungen des nach Freizeitlärmmrichtlinie angesetzten Immissionsrichtwertes von 50 dB (A) ausgehend von dem Bäderbetrieb an der Wohnbebauung Am Schloßpark, sowie entlang der Crusemark-, Mendel- und Wolfshagener Straße, innerhalb der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag.

Biotopbestand/artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Im Jahr 2017 wurde als Beitrag zur durchgeführten Machbarkeitsstudie eine Umwelt- und naturschutzfachliche Ersteinschätzung¹² der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

¹⁰ Stellungnahme BA Pankow (Umwelt- und Naturschutzamt) vom 10.01.2020

¹¹ Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017], Stand 2018

¹² BPR (2017) Umwelt- und naturschutzfachliche Ersteinschätzung, Beitrag zur Machbarkeitsstudie

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Biotoptypenkartierung nach der Biotoptypenliste¹³ durchgeführt. Im November/Dezember 2018 erfolgte ein Abgleich zwischen Ist-Zustand und der 2017 durchgeführten Kartierung sowie eine Ergänzung der Kartierung im Bereich der Grenzen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan 3-80, diese erfolgte ebenfalls nach der Biotoptypenliste Berlins (BPR 2017; 2018a). Die Ergebnisse können später dem Kapitel Umweltbericht entnommen werden.

¹³ SenStadt 2005

I.3. Planerische Ausgangssituation

I.3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3. Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Für das Land Berlin ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 1. Januar 2008 (GVBl. S. 629), der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294) sowie den regionalplanerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans (FNP) nach der textlichen Darstellung 1.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. I S. 629)

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Entsprechend dem Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen zudem siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung entwickelt und gesichert werden.

Entsprechend den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 soll mit dem Bebauungsplan 3-80 daher die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten (GVBl. II - 2019, Nr. 35 vom 13. Mai 2019) und hat den LEP B-B abgelöst. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung, die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er beinhaltet zeichnerische und textliche Festlegungen.

Der LEP HR stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR in Berlin und dem Berliner Umland Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 5.1 unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit den Planungszielen im Einklang.

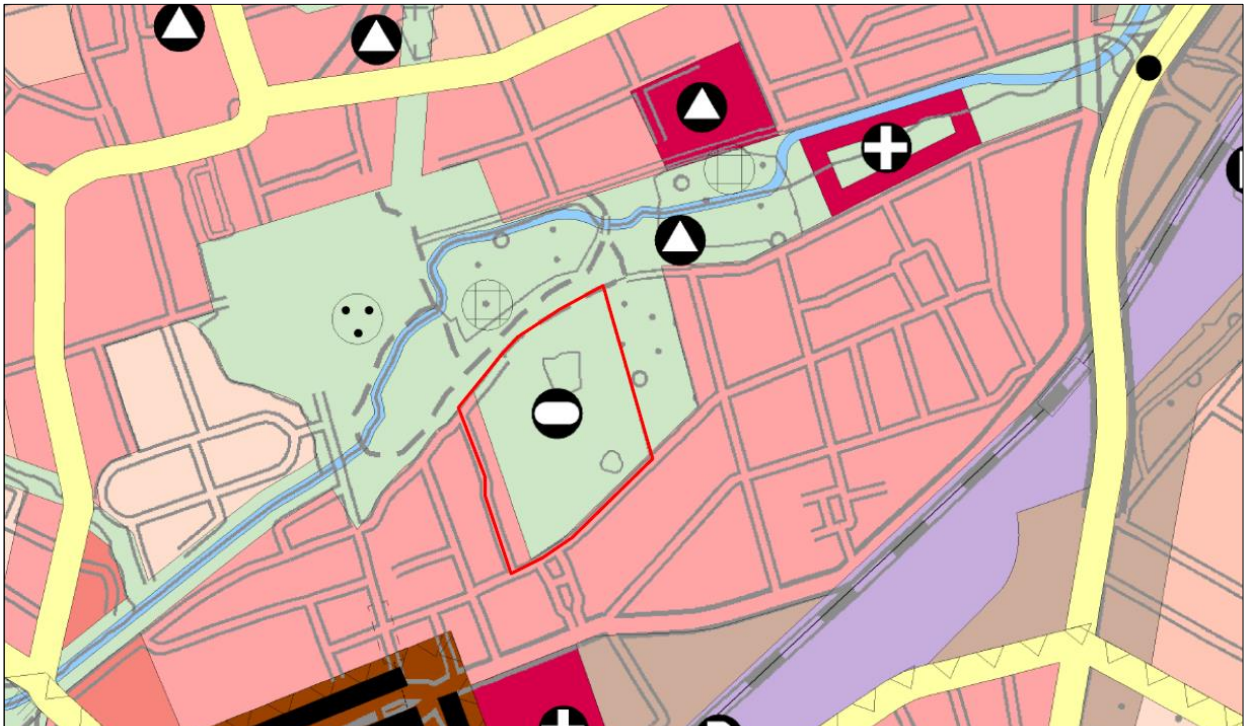
Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Dabei werden die Grundzüge der Planung dargestellt, die Spielräume in der Konkretisierung durch andere Planungsebenen lassen.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), wird der Geltungsbereich zwischen der Straße Am Schloßpark, Kleingartenanlage „Schlosspark I“, Wolfshagener Straße und der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße, im Bereich des Sommerbades Pankow als Grünfläche dargestellt (siehe Karte 1). Zusätzlich ist auf der Grünfläche ein Lagesymbol für Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Wohnbebauung an der Crusemarkstraße ist als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Zur Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird auf das Kapitel III.2 „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“ verwiesen.



Karte 1: Flächennutzungsplan Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (Ausschnitt). Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umrandet.

I.3.3. Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. für Berlin Nr. 24, S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Das LaPro ergänzt mit seinen qualitativen Zielen auf gesamtstädtischer Ebene die vorbereitende Bauleitplanung des Flächennutzungsplans. Die im LaPro dargestellten Umweltentwicklungsziele sind in der räumlichen Planung zu berücksichtigen und fließen in deren Abwägungsprozesse ein.

Die Ziele müssen dabei standortbezogen abgewogen werden, wo immer Planungen und Projekte auf nachfolgenden Ebenen konkretisiert werden. Das LaPro stellt als strategisches Instrument die Weichen, um die Ziele und Maßnahmen im Rahmen von Landschaftsplänen, Bebauungsplänen, Planfeststellungsverfahren, Planungswettbewerben, Standortentwicklungen und besonderen Einzelvorhaben umzusetzen.

Der Geltungsbereich wird in den einzelnen Teilplänen differenziert dargestellt. Die entsprechenden Aussagen enthält der Umweltbericht (s. Kap. II.1.2.2.1).

I.3.4. Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Die Stadtentwicklungspläne dienen der informellen städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßgaben für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf. Sie sind im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) verankert. Im Folgenden werden die planungsrelevanten Zielsetzungen der thematisch differenzierten Stadtentwicklungspläne zusammenfassend beschrieben.

Stadtentwicklungsplan Wohnen (2030)

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Er ersetzt den bisher maßgeblichen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. August 2014). Die Notwendigkeit einer Überarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 hat sich aus dem zwischenzeitlich erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstum ergeben. Der StEP Wohnen benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Er zeigt die wesentlichen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und zur Verteilung in der Stadt. Ferner trifft der Plan zeitliche Aussagen, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen ist und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen.

Der Geltungsbereich befindet sich im StEP Wohnen in der Schnittstelle zwischen dem neuen Stadtquartier Nr. 12 „ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“ und dem Bereich zur „Weiterentwicklung bestehender Siedlungen“.

Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft) wurde am 30. April 2019 beschlossen und baut auf dem StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen fort.

Der Geltungsbereich ist im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2030 als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innerstädtisches Gewerbe dargestellt. Konkrete Maßnahmen für den Bereich des Geltungsbereiches sind nicht dargestellt.

Stadtentwicklungskonzept Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) wurde am 12. März 2019 beschlossen und löst den "StEP Zentren 3" ab. Der StEP Zentren 2030 führt die Doppelstrategie seiner Vorgänger fort, und zwar die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale in den Zentren

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

(zentrale Versorgungsbereiche) und Darstellung von Komplementärstandorten für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die sich nicht in ein Zentrum integrieren lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt in dem dargestellten Hauptzentrum Pankow mit mittlerem Handlungsbedarf im Städtebau und Einzelhandel.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (2030)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen und löst den StEP Verkehr 2025 ab. Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Es ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende. Durch zahlreiche Maßnahmen sollen ÖPNV, Rad- und Fußverkehr gestärkt werden und der Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) von heute 74 Prozent auf 82 Prozent im Jahr 2030 ansteigen. Darunter soll der Fußverkehr 30 %, der ÖPNV 29 % und der Radverkehr 23 % aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- | | |
|------------------------|---|
| Soziale Ziele: | Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen. |
| Räumliche Ziele: | Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt. |
| Ökologische Ziele: | Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split. |
| Ökonomische Ziele: | Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer Verkehre. |
| Institutionelle Ziele: | Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit. |

Der Maßnahmenkatalog des StEP MoVe enthält u.a. folgende Maßnahmen mit Relevanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in Bezug auf die geplanten Festsetzungen (Gemeinbedarf, allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünfläche):

- U2 Pankow – Pankow Kirche,
- Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Erschließung in den bezirklichen Zentren,

-
- Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft, Zentren,
 - Unterstützung von städtebaulichen Projekten mit neuen Mobilitätskonzepten inkl. autoreduziertem Wohnen,
 - Ausweisung ausreichender Lade-/ Lieferzonen in den städtischen Zentren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans 3-80 auf den Verkehr werden in einem nachfolgenden Kapitel dargelegt (siehe Kap. I.4.2).

Stadtentwicklungsplan Klima / Stadtentwicklungsplan Klima Konkret

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen. Primäres Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Bevölkerung unter den sich zukünftig verändernden klimatischen Bedingungen.

Der im Juni 2016 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo (Reflexionsstrahlung) durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Auf den Themenkomplex Klima und die Auswertung des StEP wird im Rahmen der Umweltprüfung näher eingegangen.

I.3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Beschlossene städtebauliche Planungen des Senats sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen und daher in der Begründung des Bebauungsplanes in der planungsrechtlichen Ausgangssituation darzustellen.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat durch Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungsweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt in keinem der zehn Transformationsräume.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen derzeit eine Fortschreibung der BerlinStrategie, in der die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt werden. Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume werden inhaltlich modifiziert, z.T. erweitert und es werden neue Transformationsräume ausgewiesen. So wird als neuer Schwerpunkt für das Handlungsfeld „Wohnen“ der Transformationsraum Pankow ergänzt, der große Wohnungsbauflächen umfasst und in dem auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt.

Lärminderungsplanung 2008 einschließlich Lärmaktionsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet und Maßnahmen vorbereitet werden, die durch die zuständigen Träger öffentlicher Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Im Rahmen des Lärmaktionsplans 2019-2023, der vom Senat am 23. Juni 2020 beschlossen wurde, wurden Strategien und konkrete Anforderungen des Lärmaktionsplans 2013 - 2018 fortgeschrieben. Der Lärmaktionsplan beschäftigt sich primär mit Handlungsfeldern und Maßnahmen, die die Themen zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, Tempo 30 Konzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume sowie Verhalten im Straßenverkehr betreffen.

Um eine Verschmelzung der Lärmaktionsplanung mit der Bauleitplanung zu erhalten, wurde der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ veröffentlicht. Dieser Leitfaden bildet eine Grundlage dafür, dass Lärm Aspekte sachgemäß berücksichtigt werden und damit eine Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren bei erhöhter Rechtssicherheit möglich ist.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. In der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht) werden für den überwiegenden Teil des

Geltungsbereichs bis zu 60 - 65 dB(A) dargestellt¹⁴. Für einen nordöstlichen Teilbereich (in Richtung Schloßpark) des Geltungsbereichs liegen die Werte mit bis zu 60 dB(A) etwas niedriger. Die Nachtwerte der strategischen Lärmkarte L_N Straßenverkehr Werte liegen zwischen 45 dB(A) und bis zu 55 dB(A)¹⁵.

Luftreinhalteplanung

Der Senat von Berlin hat am 23. Juli 2019 den Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) beschlossen. Hierdurch wurden der Luftreinhalteplan 2005 - 2010 und der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 fortgeschrieben. Die Fortschreibung hat sich aus den Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten in Berlin, insbesondere in Bezug auf den Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid von 40 µg/m³ sowie insgesamt bei ungünstigen meteorologischen Wetterlagen, ergeben.

Die im Luftreinhalteplan formulierten Maßnahmen betreffen neben Fahrzeugen im Berliner Straßenverkehr vor allem den ÖPNV, der attraktiver gestaltet werden soll. Des Weiteren soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Die Parkraumbewirtschaftung sowie das Mobilitätsmanagement sind ebenfalls Maßnahmen für eine bessere Luft in Berlin. Zudem haben saubere Wärmeerzeugung, Industrie, Gewerbe und Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung Einfluss auf die Luftreinhaltung.

Innerhalb der Karte „verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ wird der Stiftsweg sowie die Breite Straße als „gering belastet“. Für die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen (Crusemarkstraße, Wolfshagener Straße und Am Schloßpark) werden keine Aussagen getroffen.

Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030

Am 25. August 2020 hat der Senat den Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 beschlossen. Nunmehr liegt der Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vor.

Um den Geltungsbereich sind mehrere Kleingartenanlagen angesiedelt. Die Kleingartenanlage „Schlosspark I“, „In Pankow am Schloßpark“ und „Möbius“, welche im Osten direkt an den Geltungsbereich angrenzen, sind gemäß der Karte zum KEP 2030 dauerhaft zu erhalten (Entwicklungskategorie 2). Die beiden Kleingärtenanlagen „Schüßler“ und „Pankeglück“ nordwestlich des Geltungsbereiches sind gemäß Karte dauerhaft gesichert (Entwicklungskategorie 1). Für den Geltungsbereich 3-80 enthält der Kleingartenentwicklungsplan keine Aussagen.

I.3.6. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebaulichen Planungen

Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur (2016)

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 um 16 % wurde eine Überarbeitung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Dies hat zur Folge,

¹⁴ Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht) Gesamtlärm Summe Verkehr, Rasterkarte 2017, Quelle: FIS-Broker

¹⁵ Strategische Lärmkarte Straßenverkehr L_N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2017, Quelle: FIS-Broker

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

dass die Erstellung eines Infrastrukturkonzepts¹⁶ durch das Bezirksamt Pankow beauftragt wurde. Im Rahmen des Infrastrukturkonzepts wurden der Bestand an öffentlichen und privaten Schulen, an Kindertagesstätten, an Jugendfreizeiteinrichtungen, an öffentlichen Spielplätzen und wohnungsnahen Grünflächen, gedeckten und ungedeckten Sportanlagen, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Seniorenfreizeiteinrichtungen bezogen auf die jeweils maßgeblichen Bezugsräume untersucht und vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bewertet. Im Rahmen des am 21. Juni 2016 beschlossenen Infrastrukturkonzepts wurden Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der Infrastrukturversorgung des Bezirks erarbeitet, die zugleich einen empfehlenden Charakter haben.

Unter Berücksichtigung seiner Größe wurde der Bezirk im Infrastrukturkonzept in unterschiedliche Bezirks- und Schulregionen untergliedert, um so eine räumliche differenzierte Betrachtung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt dabei innerhalb des Prognose-raums 4 Südliches Pankow. Innerhalb des Prognose-raums liegt der Geltungsbereich in der Bezirksregion VI. Die Beurteilung der Schulversorgung erfolgt im Grundschulbereich hingegen nach Schulregionen und im Bereich der weiterführenden Schulen (ISS und Gymnasium) für den gesamten Bezirk. Der Geltungsbereich befindet sich in der Schulregion 7 Pankow.

Aufgrund der kontinuierlichen Steigerung der Schülerzahlen resultiert im Ergebnis des Infrastrukturkonzepts für die Versorgung mit Grundschulen in der Schulregion 7 bis zum Schuljahr 2020/21 die Notwendigkeit einer Erweiterung der derzeitigen Kapazitäten (10,2 Züge) um 3,2 Züge. Daraus resultiert eine Erforderlichkeit für eine Neugründung einer dreizügigen Grundschule in der Bezirksregion VI.

Biotopverbundplanung

Die Biotopverbundplanung hat das Ziel, naturnahe und halbnatürliche Lebensräume nachhaltig zu sichern und funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln. Die bezirkliche Biotopverbundplanung wurde am 16. Juli 2019 beschlossen.

Trotz des relativ hohen Grünflächenanteils besitzen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund. Dies ist mit der innergroßstädtischen Lage des Geltungsbereiches und der damit einhergehenden Barrierewirkung durch die bestehende Bebauung und dem Schienen- und Straßenverkehr sowie der anthropogenen Nutzung auf der Fläche selbst (Badegäste; gärtnerische Pflege) zu begründen.¹⁷

In funktionaler Hinsicht besteht eine Beziehung zwischen den Freiflächen des Sommerbades und dem im Norden angrenzenden Schlosspark mit dem Gewässerverlauf der Panke. Eine wechselseitige Beziehung zwischen den hier angesiedelten Arten und dem Gelände des Freibades ist anzunehmen (ebd.). Gemäß der Karte zur Zielartenverbreitung des LaPros¹⁸ wird ein Großteil des nördlich angrenzenden Schlossparks als derzeitige Kernfläche des Biotopverbundes dargestellt. Für die Fläche ist die Zielart Heldbock angegeben, die auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsanalyse im Geltungsbereich erfasst wurde. Während für das Gelände des Schlossparks das Vorkommen der Arten Eremit und Heldbock belegt ist, konnten im Rahmen

¹⁶ Planungsgruppe WERKSTADT: Entwicklungskonzept – Soziale und grüne Infrastruktur, Berlin, Mai 2016

¹⁷ BPR 2017

¹⁸ Geoportal Berlin / [LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung], Stand 2011

der artenschutzfachlichen Untersuchungen im Geltungsbereich keine Vorkommen der genannten Käferarten nachgewiesen werden, aber potenzielle Habitate (BPR 2019; vgl. Kap. 2.2.2.3).

Der Geltungsbereich selbst ist nicht Bestandteil derzeitiger oder potenzieller Kern- oder Verbindungsflächen für den Biotopverbund gemäß LaPro.

Spielplatzplanung

Der bezirkliche Spielplatzplan 2018 ist ein Instrument zur langfristigen Standortplanung für öffentliche Spielplätze. Er dient als Maßnahmenplan zur Sicherung vorhandener Objekte und kann, gemäß den gegenwärtigen örtlichen und finanziellen Bedingungen, modifiziert werden. Die dafür zu erstellenden Versorgungsanalysen werden auf der Grundlage des im Kinderspielplatzgesetz benannten Versorgungsrichtwertes von 1m² tatsächlich bespielbarer Fläche (Nettospielfläche) pro Einwohner erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich in der für die bezirkliche Spielplatzplanung relevanten Versorgungseinheit 0614 F im Planungsraum (PLR) Pankow Zentrum. Der Planungsraum Pankow Zentrum, in dem 35.308 Menschen melderechtlich registriert sind, weist einen Spielflächennettobestand von 35.195 m² auf (Stand 31. Dezember 2016). Damit liegt die Spielplatzversorgung bei einem Versorgungsgrad von 99,7 %.

In der Versorgungseinheit 0614 F wurden mit Stand vom 31. Dezember 2016 4.271 Menschen melderechtlich registriert. Der Kinderanteil liegt mit 19,5 % leicht über dem Berliner Durchschnittswert von 15,9 %. Mit den öffentlichen Spielplätzen im Schloßpark (Spielplatz Ost und Spielplatz West) sowie dem öffentlichen Spielplatz an der Wolfshagener Straße 105 kann der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche gegenwärtig zu 277,9 % gedeckt werden.

I.3.7. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich grenzt an den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 3-88 B an. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich diverse Bebauungspläne. In etwa 300-450m Entfernung östlich des Geltungsbereichs befinden sich die Bebauungspläne XIX-13 und XIX-7a, deren Verfahren jeweils noch laufen sowie der Bebauungsplan XIX-VE3, der im Jahr 1999 festgesetzt wurde. Im Südosten befindet sich in circa 400m Entfernung der Bebauungsplan 3-35 und im Süden in etwa 200-300m Entfernung die Bebauungspläne 3-50 und 3-60.

I.3.8. Planfeststellungsverfahren

Im Geltungsbereich sind keine planfestgestellten Flächen vorhanden.

I.3.9. Sonstiges

Grunddienstbarkeiten

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Grundstücke im Geltungsbereich mit Grunddienstbarkeiten belastet sind.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht (Geoportal Berlin / Schutzgebiete nach Naturschutzrecht).

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

I.4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Februar 2015 verabschiedete der Berliner Senat das Berliner Bäderkonzept 2025 mit dem Ziel, ein für alle Teile der Bevölkerung attraktives Angebot zur Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung anzubieten. Darüber hinaus sind die Verbesserung und Sicherung der Bedingungen für das Schul- und Vereinsschwimmen der Berliner Sportorganisationen wichtige Ziele. Als zentrales Element des Bäderkonzepts sind gut erreichbare und barrierefreie Standorte in Berlin zu prüfen, die für Multifunktionsbäder geeignet sind.

Um den Bedarf und die optimale Anzahl an Multifunktionsbädern zu ermitteln, wurde eine Einzugsanalyse für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Im Ergebnis sind je ein Standort im Westen, Norden, Osten und Süden Berlins für ein Multifunktionsbad vorzusehen. Für den Norden Berlins ist in der Prüfung des Senats der Standort des Sommerbads Pankow ausgewählt worden. Mit dem Bäderkonzept 2025 wurde festgelegt, dass aus dem Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA-Mittel) der Bau eines Multifunktionsbades im Bezirk Pankow durchgeführt werden soll.

Die Nutzung der Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße im Sommerbad Pankow wurde im Jahr 2002 aufgegeben. Seitdem liegt die Fläche weitestgehend brach. Aufgrund der steigenden Bevölkerungsprognosen für Berlin und den dadurch notwendig werdenden Neubauvorhaben und Nachverdichtungen in der bestehenden Baustruktur steht der Bezirk Pankow vor der Herausforderung auch eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen neu zu schaffen, anzupassen bzw. weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund wird von den Berliner Bäder-Betrieben auf dem Gelände des Sommerbades Pankow an der Wolfshagener Straße ein neues Multifunktionsbad geplant.

Gleichzeitig hat der Bezirk, durch zunehmende Bevölkerungszahlen, in der Schulregion 7 (SR 7) rund um das Sommerbad Pankow einen dringenden Bedarf an der Schaffung neuer Grundschulplätze, um die wohnortnahe Daseinsvorsorge des Bezirks zu gewährleisten. Mit der intensiven Ausschöpfung aller potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten im Schulbestand ist ein Zugriff auf Frei- und Grünflächen unausweichlich. Somit muss auch auf landeseigene Flächen zurückgegriffen werden. Daher fällt die Betrachtung auf den Teilbereich Wolfshagener Straße innerhalb des Sommerbads Pankow.

Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Standortes Sommerbad Pankow

Für die Errichtung eines neuen Multifunktionsbades am bestehenden Standort sowie der Errichtung einer dreizügigen Grundschule ist durch den Bezirk Pankow in Zusammenarbeit mit den Berliner Bäder-Betrieben (BBB) eine städtebauliche Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Gesamtstandortes erarbeitet worden (2019). Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Sommerbad auch die aufgegebenen Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße und den angrenzenden öffentlichen Spielplatz.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Bestandsanalyse zu den vorhandenen Gegebenheiten, zur räumlichen Einordnung und baulichen Situation sowie eine Prüfung des Grundstückes auf seine Eignung für den Neubau eines neuen Multifunktionsbades und zusätzlich einer Grundschule durchgeführt. Außerdem wurde eine integrierte Lösung erarbeitet, um gleichzeitig die Qualität des bestehenden Sommerbades zu erhalten sowie die Qualität der neuen Nutzungen Multifunktionsbad und Schulstandort bei der Planung zu gewährleisten. Der potentielle Schulstandort

wurde, auch in Bezug zur angrenzenden Mendel-Grundschule, auf neue tatsächliche Belastungen für das umliegende Quartier geprüft.

In einer umfangreichen Beteiligung mit dem Stadtentwicklungsamt, den Berliner Bäder-Betrieben sowie den Fachämtern des Bezirkes (Schul- und Sportamt, Umwelt- und Naturschutzamt, Straßen- und Grünflächenamt) wurden verschiedene Varianten einer Neuordnung diskutiert und abgewogen. Die Vorzugsvariante (siehe Abbildung 1) bzw. das Ergebnis der Machbarkeitsstudie wurde öffentlich im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow sowie in einer gesonderten öffentlichen Veranstaltung am 28. Mai 2018 vorgestellt.

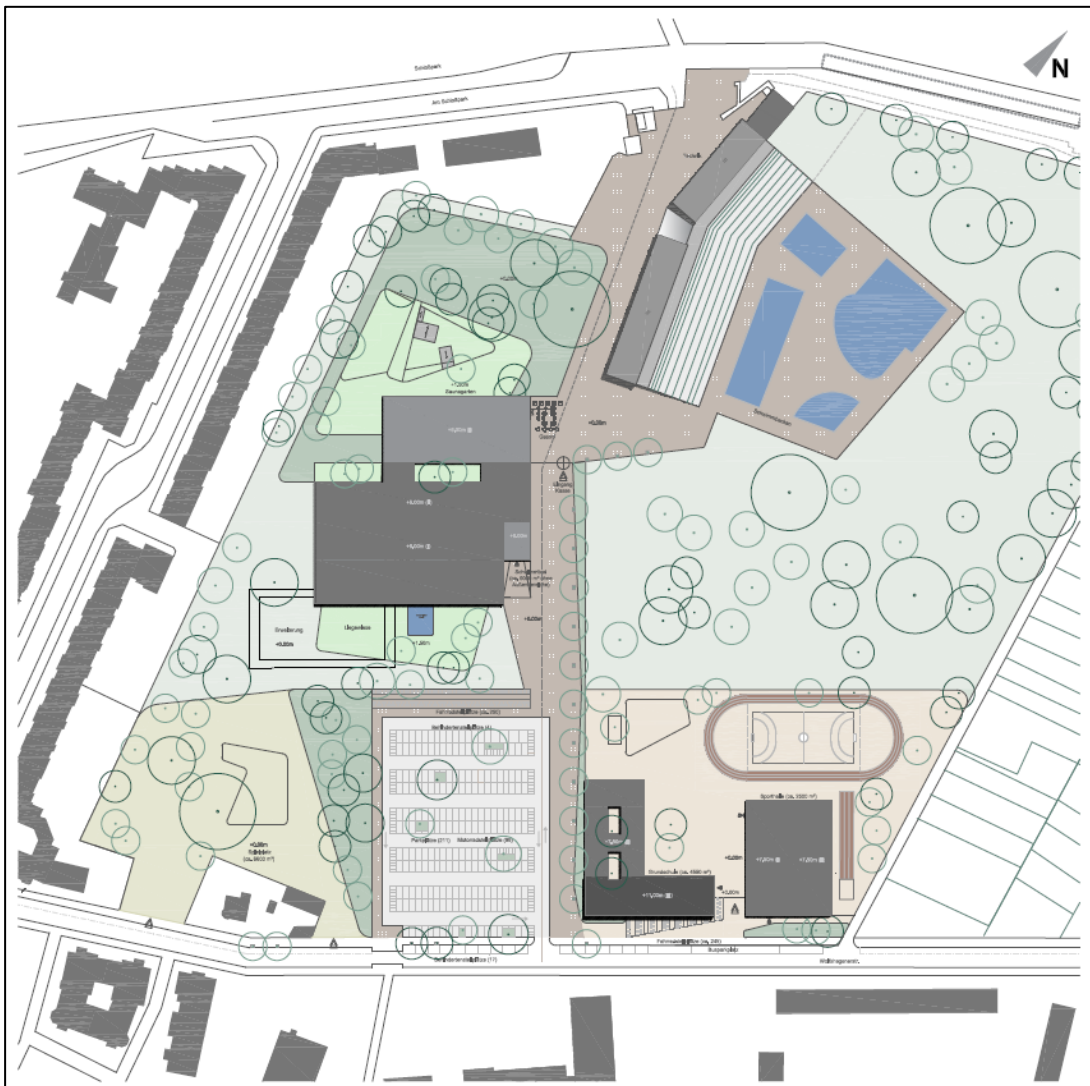


Abbildung 1: Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Neuordnung des Standortes Sommerbad Pankow, April 2018

Das erarbeitete Konzept platziert das Multifunktionsbad zurückgesetzt im heutigen westlichen Liegewiesenbereich und in unmittelbarer Nähe des bestehenden Freibad-Technikbereiches. Während die technische Erschließung von Norden erfolgt, gelangen die Besucher über die Wolfshagener Straße mit vorgelagertem Parkplatz über eine zentrale Zuwegung auf das Gelände. Das Multifunktionsbad gliedert sich in ein Freizeitbad, einen Saunabereich mit Saunagarten sowie ein Sportbad, das auch für das Schulschwimmen zur Verfügung stehen soll. Der neue kompakte

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

dreizügige Schulstandort mit Zweifeldsporthalle und rückwärtigen Sportfreiflächen soll auf dem östlichen Grundstück an der Wolfshagener Straße entstehen. Ein vorhandener öffentlicher Spielplatz soll auf den westlichen Grundstücksbereich verlagert und vergrößert werden.

Im Fazit der Machbarkeitsstudie wird deutlich, dass am untersuchten Standort neben dem bestehenden Sommerbad sowohl die Integration eines neuen Multifunktionsbades als auch einer dreizügigen Grundschule städtebauliche möglich ist, wenn im Zuge dessen eine Grundstücksneueordnung erfolgt und der bestehende öffentliche Spielplatz an der Wolfshagener Straße weiter westlich im Geltungsbereich neu angelegt wird.

Das städtebauliche Konzept zur Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 3-80.

In den öffentlichen Veranstaltungen wurden jedoch zahlreiche Hinweise und Bedenken zu den Themen Verkehr und Lärm geäußert. Es wird auf die bereits schwierige verkehrliche Situation im Umfeld des Geltungsbereiches für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer hingewiesen sowie der zu erwartende Hol- und Bringeverkehr der neuen Schule (und auch der Sporthalle), die geplante Stellplatzanlage für das Schwimmbad aber auch der Busverkehr für das Schülerschwimmen kritisch gesehen. Es besteht der Bedarf, die tatsächlichen Lärmimmissionen weiter zu konkretisieren. Das sich große Teile von zusätzlichen Verkehren und zusätzlichen Belastungen aus dem im Umfeld in den letzten Jahren realisierten Wohnungsneubau ergeben, wird in der Diskussion oft übersehen. Zukünftig ist hier auch mit weiterem Verkehr zu rechnen.

Bezüglich des öffentlichen Spielplatzes bestand Sorge hinsichtlich seiner zukünftigen Qualität. Die bestehende Nutzung eines Teiles der Fläche als Kitafreifläche - wie es das Konzept ermöglicht - wurde begrüßt bzw. auch eingefordert.

Zur Baurechtschaffung für das geplante Vorhaben bedarf es eines Bebauungsplans, da das Vorhaben aufgrund seiner baulichen Erweiterung und der Erweiterung des Nutzungsspektrums dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar ist. Grundlage für den Bebauungsplan soll die Vorzugsvariante des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Machbarkeitsstudie zum Sommerbad darstellen.

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, wurden im Laufe des Verfahrens die im Folgenden aufgeführten Gutachten erstellt:

I.4.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum Bebauungsplanverfahren wurden 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) erstellt, der 2019 um planungsrelevante Inhalte ergänzt wurde. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde als Grundlage für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die Erfassung folgender Arten bzw. Artengruppen erforderlich: Fledermäuse, Brutvögel, Eremit und Heldbock. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit für Brutvögel und Fledermäuse besteht.

I.4.2. Verkehrsuntersuchung

Um die aus der Planung für das Grundstück an der Wolfshagener Straße resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das Straßennetz zu überprüfen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (LK Argus: Verkehrsgutachten zum B-Plan 3-80 „Sommerbad Pankow“, 30. März 2021), dessen Ergebnisse auch die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2021 sind (vgl. Kap I.4.3). Grundlage für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist dabei das abgestimmte Nutzungskonzept zur geplanten Erweiterung des bestehenden Sommerbads Pankow um ein Multifunktionsbad sowie die Errichtung einer dreizügigen Grundschule. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Gestaltung des Geltungsbereichs wurde im Jahr 2016 eine verkehrliche Untersuchung des Untersuchungsgebietes vorgenommen. In der an die Machbarkeitsstudie anschließenden Öffentlichkeitsbeteiligung wurde insbesondere die geplante hohe Anzahl von Pkw-Stellplätzen (200) und Krad-Stellplätzen (104) sowie das (theoretisch) gute Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen von den Bürgern kritisiert.

Das Bezirksamt Pankow hat aufgrund der verschiedenen Einwände und des verkehrspolitischen Wandels, der sich durch die Umsetzung des Berliner Mobilitätsgesetzes begründet, mit einer Voruntersuchung für ein Mobilitätskonzept (Stand: März 2021) für das Stadtquartier zwischen dem Schlosspark Schönhausen und dem Straßenzug Breite Straße – Damerowstraße die Rahmenbedingungen für eine mit dem Umfeld verträgliche Erschließung des Geltungsbereichs festgelegt. Ziel der Voruntersuchung für ein Mobilitätskonzept war die Aufenthalts- und Lebensqualität der Anwohner zu steigern und den Rahmen für die verkehrliche Erschließung weiterer städtebaulicher Entwicklungen zu schaffen.

Für die Voruntersuchung wurden vorhandene Planungen und Untersuchungen auf ihre Relevanz für die Erarbeitung von Leitzielen und Maßnahmen ausgewertet sowie die Verkehrsinfrastruktur im Untersuchungsgebiet einer umfassenden Bestands- und Potentialanalyse, getrennt nach den Verkehrsmitteln Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und MIV, unterzogen. In einem weiteren Schritt wurden übergeordnete Leitziele entwickelt, welche für das spätere Handlungskonzept maßgebend waren. Dazu zählen die Stärkung des Stadtquartiers als Wohn- und Freizeitstandort, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Erreichbarkeit, die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie die Förderung und Verknüpfung nachhaltiger Mobilitätsformen. Abschließend wurden in einem Handlungskonzept konkrete Maßnahmen, welche der Umsetzung der Leitziele dienen sollen, entwickelt.

Zu den Maßnahmenbündeln zählen:

- die Unterbindung des Pkw-Durchgangsverkehrs unter Gewährleistung einer Erschließung aller Nutzungen des Stadtquartiers,
- der Ausbau des Zugangs zum ÖPNV-Angebot,
- Gestaltung von barrierefreie Haltestellen,
- durchgehende Radrouten sowie der Ausbau von Radabstellanlagen zu einer Aktivierung des Radverkehrs
- barrierefreie Wegeketten für den Fußverkehr
- zusätzliche Mobilitätsangebote wie Car- und Bikesharing, Verleih von Lastenrädern sowie die Installation von E-Ladeinfrastruktur (im Rahmen von Mobilitätsstationen an mehreren Standorten im Stadtquartier sowie an nächstgelegenen übergeordneten ÖPNV-Anbindungen).

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen lässt eine Stärkung des Umweltverbundes mit gleichzeitiger Senkung des Kfz-Verkehrs erwarten. Im Ergebnis führt dies nicht nur zu einer höheren Aufenthalts- und Lebensqualität im Stadtquartier, sondern auch zu einer höheren Verkehrssicherheit sowohl für den Anwohner, als auch den Besucherverkehr der Schulen und des Kombibads.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde auf Basis einer umfangreichen Bestandsanalyse, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Voruntersuchung des Mobilitätskonzeptes vorgesehenen Maßnahmen, geprüft, ob sowohl die durch die Vorhaben Multifunktionsbad und Grundschule als auch die durch die bestehenden Nutzungen induzierten Verkehre abgewickelt werden können.

Der Geltungsbereich ist im Bestand bzgl. des Fuß- und Radverkehrs gut erschlossen, verzeichnet jedoch im Hinblick auf die Verkehrsanlagen einen hohen Qualifizierungsbedarf. Die gute Erschließung des Geltungsbereichs im ÖPNV lässt sich durch die in unmittelbarer Nähe liegende Tramhaltestelle „Stiftsweg“ der Linie 50, für die eine Taktverdichtung bis zu fünf Minuten in der Haupt- und Nebenverkehrszeit geplant ist, sowie die fußläufig zu erreichende Tram- und Bushaltestelle „Pankow Kirche“ und der S-Bahnhof „Pankow-Heinersdorf“ begründen. Weite Teile des Stadtgebiets lassen sich somit in 30 bis 45 Minuten erreichen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nebenstraßennetz und wird durch Straßen mit überwiegend schadhafter Oberflächenbeschaffenheit, in denen aufgrund von beidseitig zulässigen Längsparken kein Begegnungsfall von Pkw zu Pkw möglich ist, an das Hauptstraßennetz angebunden. Das Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung zeigt außerdem, dass der durch das bereits im Geltungsbereich befindliche Sommerbad induzierte Verkehr aufgrund der überwiegenden in den Sommerferien und an den Wochenenden liegenden Besucherspitzen sowohl im fließenden als im ruhenden Kfz-Verkehr gut abwickelbar ist. Dies spiegelt sich in der Gegenüberstellung des Prognose-Nullfall 2030 und des Prognose-Planfall 2030 wieder. Im Prognose-Nullfall 2030 ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im umliegenden Hauptstraßennetz von bis zu 30 % und im Nebennetz um bis zu 10 % zu rechnen. Im Prognose-Planfall 2030 ist, unter Voraussetzung einer guten Qualität des Verkehrsablaufs an den umliegenden Knotenpunkten und Streckenabschnitten, mit einer nahezu unveränderten Verkehrsbelastung zu rechnen. Der Stellplatzbedarf für den gesamten Geltungsbereich liegt bei rund 720 Fahrrad- und rund 90 Kfz-Stellplätzen.

Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung kann festgehalten werden, dass das durch das Plangebiet induzierte Verkehrsaufkommen – unter Berücksichtigung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes – verträglich und ohne signifikante Verkehrszunahme im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden kann.

I.4.3. Schalltechnische Untersuchung

Für die Planung des künftigen Multifunktionsbades stehen neben den baulichen und verkehrlichen Belangen insbesondere die Lärmemissionen der Freibadnutzer im Sommer auf die umliegende Wohnbebauung sowie die Kleingärten im Fokus. Ebenso gilt es zu untersuchen, inwieweit durch die künftigen Sportanlagen nachteilige Emissionen auftreten oder immissionsschutzrechtliche Auswirkungen des besucherinduzierten Anfahrts- und Abfahrtsverkehr zu erwarten sind.

In Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren wurde durch HOFFMANN-LEICHTER eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Situation im Umfeld des Geltungsbereiches

zu ermitteln und darauf aufbauend entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten. Erste Berechnungen erfolgten im Jahr 2019 und müssen im Zuge des laufenden Planungsprozesses angepasst werden. Durch die Errichtung eines zusätzlichen Baukörpers des geplanten Multifunktionsbades ergeben sich Änderungen, die sowohl Einfluss auf die Schallausbreitung sowie auf die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen haben werden. Ebenso entfällt die Liegewiese des nördlichen Hallenbades durch den zusätzlichen Anbau des Multifunktionsbades zum Teil, sodass dies insbesondere Einfluss auf die Lage und Ausdehnung der erforderlichen Schallschutzwand zur Abschirmung der Liegewiese haben wird. Erste Ergebnisse zur schalltechnischen Untersuchung liefert die Kurzdokumentation von HOFFMANN-LEICHTER (Stand: 24. Februar 2021). Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird die schalltechnische Untersuchung konkretisiert und fortgeschrieben.

Für die Wohnnutzung im Umfeld des Geltungsbereichs wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Im Bestand ergeben sich im Untersuchungsgebiet bereits teilweise deutliche Überschreitungen des Richtwerts der Freizeitlärmrichtlinie von 50 dB(A) innerhalb der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag (13:00 bis 15:00 Uhr). Im Planfall würden sich Pegelzunahmen von mehr als 1 dB(A) lediglich an den südlich des Geltungsbereichs befindlichen Immissionsorten (Amalienpark 1 und Wolfshagener Straße 95) ergeben. Diese resultieren überwiegend aus den Emissionen der geplanten Stellplatzanlage.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II. Umweltbericht

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet.

Vorliegend handelt es sich um den Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf. Die gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen ihrer Zuständigkeit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Nach Vorliegen dieser Äußerungen werden diese im weiteren Verfahren bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Der Umweltbericht wird entsprechend dem Stand des Verfahrens vervollständigt und fortgeschrieben.

II.1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). In diesem Zusammenhang ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist somit ein unselbstständiger Teil des Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden wesentliche Elemente der Richtlinie 2001/42 EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umgesetzt. Dabei wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und für die Prüfung der Umweltauswirkungen die „Umweltprüfung“ (UP) eingeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Fachgutachten zur Umweltprüfung beschrieben und werden in verkürzter Fassung als Umweltbericht in die Begründung zum Bebauungsplan integriert (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 3-80, mit der Zielstellung des Erhalts des Sommerbades, der Qualifizierung eines ganzjährig nutzbaren Multifunktionsbades an der Wolfshagener Straße, der Schaffung einer Planungsgrundlage für eine Grundschule mit Sporthalle und einem öffentlichen Spielplatz und die planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung sowie die durch die Planung verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Schlosspark Schönhausen begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Kleingartenanlage „Schlosspark I“ begrenzt. Die Wolfshagener Straße bildet die südliche und die Crusemarkstraße die westliche Grenze.

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 13,4 ha groß.

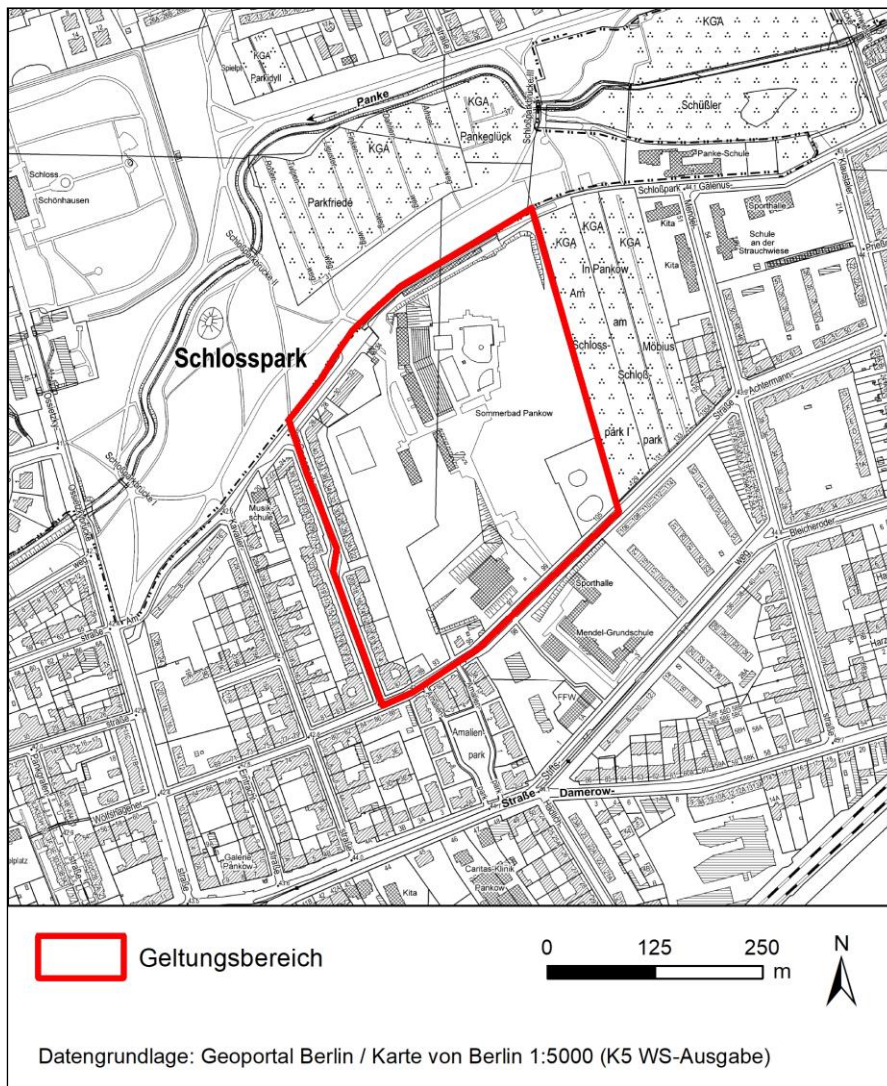


Abbildung 2: Stadträumliche Lage des Geltungsbereiches

II.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

II.1.1.1. Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Der Geltungsbereich liegt an der Wolfshagener Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow. Seit den 1960er Jahren prägt das Sommerbad an der Wolfshagener Straße mit seinen weitläufigen Freiflächen die Umgebung. Neben dem Erholungs- und Freizeitwert führt diese bestehende Nutzung in den Sommermonaten zu einer erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung. Insbesondere die umliegende Wohnnutzung ist von dieser Belastung betroffen. Die Berliner Bäder-Betriebe arbeiten seit der Verabschiedung des „Bäderkonzeptes 2025“ durch den Senat am 10. Februar 2015 an der Qualifizierung des Sommerbadstandortes. Nach Schließung der Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße im Jahr 2002 entstand ein Versorgungsdefizit an ganzjährig nutzbaren Bädern im Bezirk Pankow und über dessen Grenzen hinaus. Das anhaltend starke Bevölkerungswachstum führt zu einer weiteren Verschärfung des bestehenden Defizits. Um zukünftig ein ausreichendes Angebot zu schaffen ist geplant, ein ganzjährig nutzbares Multifunktionsbad auf dem Sommerbadgelände zu errichten.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Zur Deckung vorhandener und zukünftiger Bedarfe soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 an der Wolfshagener Straße nicht nur ein Multifunktionsbad, sondern auch eine Grundschule mit Sporthalle planungsrechtlich gesichert werden.

Das Berliner Schulgesetz verpflichtet die Bezirke eine wohnortnahe Versorgung mit Grundschulen sicherzustellen und allen in ihrem Zuständigkeitsbereich gelegenen Wohnanschriften eine nahe gelegene Grundschule als zuständige Grundschule zuzuordnen. Bereits im Schulentwicklungsplan 2007 wurde der Bezirk in Schulregionen eingeteilt. Auf Grundlage dieser Einteilung erfolgten eine Aufnahme des Grundschulbestandes und eine Ermittlung zukünftiger Bedarfe.

Die Kapazitätsgrenze in der Schulregion 7, die auch den Bereich Wolfshagener Straße umfasst, ist an den vorhandenen Schulstandorten erreicht. Die noch benötigten Kapazitäten können nur durch Schulneubau hergestellt werden.

II.1.1.2. Angaben zum Vorhabenstandort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 liegt im Südwesten des Bezirks Pankow im Ortsteil Pankow. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum Pankow am Rathaus Pankow südlich des Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Schlosspark Niederschönhausen begrenzt. Die Wolfshagener Straße bildet die südliche und die Crusemarkstraße die westliche Grenze. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Kleingartenanlage „Schlosspark I“ abgegrenzt.

Der Vorhabenstandort ist im Wesentlichen durch eine Grünfläche mit öffentlichen Gebäuden (Sport- und Erholungsnutzung) und angrenzender Wohn- und Mischbebauung charakterisiert.

Die Bestandssituation ist durch eine Gemengelage aus Wohnen und der geräusch- und verkehrintensiven, aber jahreszeitlich begrenzten Sommerbadnutzung geprägt. Entlang der Crusemarkstraße und an der Straße Am Schloßpark 26-32, stehen Wohngebäude, aus der Gründerzeit, die überwiegend aus den 1921 bis 1930er Jahren stammen¹⁹. Die Wirtschafts- und Technikgebäude auf dem Grundstück Am Schloßpark 34 gehören zum Sommerbad und schirmen die Außenbecken in Richtung Westen teilweise von der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße ab. An der Wolfshagener Straße befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs auf einer Fläche von ca. 5.150 m² ein öffentlicher Spielplatz. Zwischen dem öffentlichen Spielplatz und der ruinösen Schwimmhalle (Wolfshagener Straße 97) liegt der Besuchereingang des Sommerbades. Auf dem Grundstück Wolfshagener Straße 95 steht ein Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Gewerbe). Zwischen den Grundstücken Wolfshagener Straße 89 und 95 befindet sich eine an den Kinderladen „Krikelkrakel“ durch die Berliner Bäder-Betriebe verpachtete Fläche, die als Garten und Spielfläche für die Kitakinder genutzt wird.

Die Umgebung des geplanten Geltungsbereiches ist überwiegend durch Wohnen und den nördlich angrenzenden Schloßpark Schönhausen sowie diverse Kleingärten geprägt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich drei Kleingartenanlagen („Schlosspark I“, „In Pankow Am Schloßpark“ und „Möbius“). Südlich der Wolfshagener Straße befinden sich Wohngebäude, ein Verwaltungsgebäude, die Freiwillige Feuerwehr Pankow und die Mendel-Grundschule. Westlich der Crusemarkstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude.

¹⁹ Geoportal Berlin / [Gebäudealter der Wohnbebauung], Stand: 2018

Bauliche Entwicklung

Die Wohnbebauung im Geltungsbereich entstand überwiegend vor Errichtung des Sommerbades (1960) in den 1921 bis 1930er Jahren. Das Eckgebäude Wolfshagener Straße 87/Crusemarkstraße 2 und das Wohnhaus Wolfshagener Straße 95 wurden um 1926 erbaut. Die Zeilenbebauung in der Crusemarkstraße 4-20 entstand um 1937. Die Wohnhäuser in der Crusemarkstraße 22-40 und Am Schloßpark 26 wurden um 1949 errichtet. Das Wohngebäude in der Straße Am Schloßpark 28-32 wurde 1961 erbaut. Das ebenfalls um 1961 errichtete Wohngebäude Am Schloßpark 30-32 wurde 2013 zurückgebaut. Im Jahr 2016 erfolgte an gleicher Stelle der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses.²⁰

Seit 1960 wird eine ca. 9,3 ha große Teilfläche des Geltungsbereiches südlich des Schlossparks Schönhausen, an der Wolfshagener Straße zwischen der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße und der Kleingartenanlage „Schloßpark I“, als Freibadanlage genutzt. Im Jahr 1971 wurde das Sommerbad um eine Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße 97 (ca. 9.500 m² Grundstücksfläche) ergänzt. Seit 1996 befinden sich beide Einrichtungen unter der Leitung der Berliner Bäder Betriebe. Im Jahr 2001 wurde das ehemalige Freibad Pankow saniert und als Sommerbad Pankow wiedereröffnet. Die Schwimmhalle wurde 2002 indes nicht saniert und endgültig geschlossen. Das Sommerbad verfügt heute über einen Freiluftschwimbereich mit mehreren Becken, Wasserrutsche und Sprungturm, Verwaltungs- und Technikgebäude, einen Kasencontainer, einen Wirtschaftshof mit Gastronomiebereich sowie weitläufige, baumbestandene Liegewiesen. Die ehemalige Schwimmhalle ist in einem ruinösen Zustand und wird absehbar, zusammen mit dem auffälligen Wirtschaftshof und dem Garagenkomplex auf dem Gelände des Sommerbades mit Umsetzung der Planung abgerissen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich heute im Eigentum der Berliner Bäderbetriebe, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU sowie im Eigentum des Landes Berlin und der Bundesrepublik Deutschland. Das Schwimmhallengrundstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin und wird heute durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet.

II.1.1.3. Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Sommerbades, die Errichtung eines Multifunktionsbades, die Integration einer Grundschule mit Sporthalle, die Errichtung einer öffentlichen Spielplatzanlage sowie die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung auf dem Gelände.

Das Grundstück des bestehenden Sommerbades, inklusive der an den Kinderladen „Krikelkrakel“ verpachteten Fläche, umfasst ca. 9,3ha. Zusammen mit den Grundstücken der Ruine der ehemaligen Schwimmhalle und des öffentlichen Spielplatzes ergibt sich eine Fläche von insgesamt ca. 10,6 ha. Die westlich im Geltungsbereich liegende Wohnbebauung nimmt ca. eine Fläche von 1,49 ha ein. Insgesamt umfasst der Plangebiet eine Flächengröße von rd. 13,4 ha.

²⁰ Geoportal Berlin / [Gebäudealter der Wohnbebauung], Stand: 2018

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

In dem insgesamt ca. 13,4 ha großen Geltungsbereich sollen rund 1,5 ha als allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2), ca. 9,5 ha als Gemeinbedarfsfläche und ca. 0,65 ha als öffentliche Grünfläche (Spielplatzanlage) festgesetzt werden. Zudem werden insgesamt ca. 0,25 ha private Verkehrsfläche und 0,29 ha Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich wird als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionsbad“, „Sommerbad“ und „Schule“ festgesetzt. Auf dem nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ soll ein Saunagarten mit Saunahäusern, Duschen und den dazugehörigen technischen Anlagen als Nebenanlage zum Multifunktionsbad zulässig sein.

Die Sicherung dieser sozial, sportlich und erholungsfördernd ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen dient vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung im Bezirk Pankow und dem Land Berlin, der Daseinsvorsorge. Es besteht ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit an den geplanten Vorhaben und den im Bestand zu sichernden Nutzungen.

Zur integrierten Entwicklung der Fläche wurde 2019 in Kooperation mit den Berliner-Bäder-Betrieben, dem Stadtentwicklungsamt, dem Schul- und Sportamt und weiteren relevanten Ämtern eine Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Standortes Sommerbad Pankow beauftragt. Die hier ermittelte Vorzugsvariante bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf 3-80 und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren vertieft.

Die Errichtung des Multifunktionsbades ist vollständig auf dem Gelände des Sommerbades geplant. Der Bebauungsplan 3-80 platziert das Multifunktionsbad zurückgesetzt im heutigen westlichen Liegewiesenbereich und in unmittelbarer Nähe des bestehenden Freibad-Technikbereiches. Das Multifunktionsbad umfasst ein Freizeitbad, einen Saunabereich mit Saunagarten sowie ein Sportbad. Die Rückbauflächen des Sommerbades überschneiden sich im Bereich des Wirtschaftshofes mit dem Neubau des Multifunktionsbades. Im Bereich der bestehenden Schwimmbad-Ruine soll künftig die Errichtung der Pkw-Stellplätze erfolgen. Im nördlichen Bereich des Freibadgeländes, außerhalb des geplanten Neubaufvorhabens, erfolgt der Rückbau von Garagen. Während die technische Erschließung von Norden erfolgt, gelangt der Besucherverkehr über die südliche Wolfshagener Straße mit vorgelagertem Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen über eine zentrale Zuwegung auf die Gelände der Bäder.

Der neue kompakte dreizügige Schulstandort mit Zweifeldsporthalle und rückwärtigen Sportfreiflächen soll auf dem östlichen Grundstück an der Wolfshagener Straße entstehen.

Ein weiteres Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der westlich an das Sommerbad angrenzenden bestehenden Wohnbebauung entlang der Crusemarkstraße, der Straße am Schloßpark sowie an der Wolfshagener Straße, die als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gesichert werden soll.

Ein zuvor im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindlicher Spielplatz wird verlagert und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ im westlichen Geltungsbereich gesichert.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt durch die planungsrechtliche Sicherung der den Geltungsbereich umgebenden Crusemarkstraße und Wolfshagener Straße. Sie werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Weiter sollen zur Anbindung an das Quartier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt werden.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ und „Schule“ u.a. zulässige Grundflächen (GR) gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO i. BauGB festgesetzt (Multifunktionsbad: 12.000 m²/Schulstandort 3.500 m²).

Die Höhe baulicher Anlagen soll über die Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Durch den Bezug zur NHN wird die maximale Höhenentwicklung für die geplante Bebauung eindeutig bestimmt. Zudem wird die bestehende Bebauung des Sommerbades, mit Technikgebäude, Sommerterrasse und Beckenanlage im Bestand gesichert.

Die überbaubaren Bereiche werden mittels Baugrenzen ausgewiesen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird ein Höchstmaß von 5 Geschossen, für das WA 2 und das Sommerbad wird ein Höchstmaß von 2 Geschosse angesetzt. Die bestehenden Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sommerbad“ sollen lediglich einer Sicherung des Bestandes dienen. Eine wesentliche Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist nicht Ziel der Planung.

Das Grundstück des bestehenden Sommerbades (inklusive der an den Kinderladen „Krikelkrakel“ verpachteten Fläche, der brachliegenden Schwimmhalle und des öffentlichen Spielplatzes) ist aufgrund seiner Größe und geringfügigen bzw. fehlenden Bebauung nicht Teil des Innenbereichs und planungsrechtlich dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zu zuordnen.

Die bestehende Wohnbebauung an der Crusemarkstraße und an der Straße Am Schloßpark liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Innenbereiches (§ 34 BauGB).

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.1.1.4. Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Flächenbilanz sieht derzeit folgende Nutzungen vor:

Tabelle 1: Flächenbilanz (Stand Begründung zum B-Plan vom 11.03.2021)

	Fläche	Größe in m ²	Größe in ha	Anteil in %
1	Planungsgebiet gesamt	130.441	13,4	100
2	Flächen für Gemeinbedarf	97.567	9,76	74,8
	Multifunktionsbad	31.302	3,13	
	Saunagarten	4.506	0,45	
	Sommerbad	48.666	4,87	
	Schule	15.064	1,51	
	Stellplatzfläche	2.532		
	Garten Kinderladen*	620	0,06	
3	Allgemeine Wohngebiete	14.875	1,49	11,4
	WA 1	13.889	1,39	
	WA 2	986	0,10	
4	Öffentliche Grünfläche Spielplatz	6.550	0,65	5,0
5	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	2.947	0,29	2,3
6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.503	0,85	6,5

* im weiteren Verfahren ist zu klären, wo die Fläche zu verorten ist; wird dementsprechend erstmal nicht in der Flächenbilanz berücksichtigt

II.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

II.1.2.1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bei den zu bebauenden Flächen handelt es sich um eine Nachverdichtung und in Teilen Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen im innerstädtischen Bereich. Somit wird der Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Als generelles Ziel gilt die Vermeidung und Minimierung von Flächen- und Funktionsverlusten. Dazu soll der geplante Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Etwaige Gefährdungen durch vorhandene Schadstoffe im Boden, sind zu beachten. Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes (südlicher Bereich) in Zusammenhang mit der Umsetzung sensibler Nutzungen (öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz).

Die Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch wurde angewendet. Die erheblichen Eingriffe werden im weiteren Verfahren ermittelt und Vermeidungs- sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen eruiert.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Bebauungsplanverfahren wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Gemäß des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden bereits im Bestand versiegelte und bebaute Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert. Teile der bereits im Bestand versiegelten und teilweise noch bebauten Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB werden für die Umsetzung des Multifunktionsbades genutzt. Teilflächen werden von Bebauung freigehalten und bleiben als begrünte Bereiche erhalten. Teile des markanten Baumbestands können im östlichen Geltungsbereich erhalten werden. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes (südlicher Bereich) zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und den Schutz sensibler Nutzungen (öffentliche Spielplatzanlage).

Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand Februar 2020) (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020).

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Notwendigkeit zusätzlicher externer Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Im Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt: Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan wird diesen Anforderungen entsprochen, da die Entwicklung des Multifunktionsbads sowie des Schulstandortes mit Sporthalle auf einer Fläche umgesetzt wird, die bereits im Bestand in Teilen versiegelt sowie durch brachliegende Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Diese werden mit dem Vorhaben einer erneuten Nutzung zugeführt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilsanierung des mit Altlasten kontaminierten Gebietes.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Mit Annahme der derzeitigen Planung bleiben Teile, die den Geltungsbereich prägenden Baum- und Freiraumbestände erhalten. Es ist angestrebt mit Umsetzung der Planung neue Strukturen zur Durchgrünung des Geltungsbereichs anzulegen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, auch unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung, welche grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan 3-80 zu treffen sind.

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope.

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie (Artenschutzprüfung). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

streng geschützter Tier- und Pflanzenarten bedingt werden. Sofern dass durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse, Käfer) wurden faunistische Untersuchungen im Geltungsbereich durchgeführt. Mit Umsetzung der Planung entsteht eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen, durch die Beseitigung von Brutrevieren und sporadisch genutzten Tagesverstecken. Bei Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. der Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, ist das Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand mit den rechtlichen Anforderungen des Artenschutzes vereinbar. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Dazu gehört die Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern sowie das Anbringen von Niststätten.

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BIm-SchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Zur Machbarkeitsstudie und in Vorbereitung auf den Bebauungsplan 3-80 wurden erste schalltechnische Berechnungen erstellt, die noch nicht abschließend sind. Im Geltungsbereich liegt vor allem eine Belastung durch den Betrieb des Sommerbades auf die umliegende Wohnbebauung vor, die sich mit Umsetzung der Planung in Teilen merklich intensiviert. Der Abgleich mit den Immissionsrichtwerten der Freizeitlärm-richtlinie führte zu dem Ergebnis, dass diese durch die Errichtung und Nutzung des geplanten Multifunktionsbades und der dazugehörigen Stellplatzanlage weiterüberschritten werden. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist im weiteren Verfahren die Notwendigkeit von lärmrobusten Strukturen, Maßnahmen zur Grundrissgestaltung sowie die Anwendung von baulichen Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Dieser Belang wird in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Multifunktionsbades sowie des Schulstandortes eine bereits im Bestand in Teilen bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Fläche im Innenstadtbereich genutzt und nachverdichtet wird. Dem Aspekt der Altlastenproblematik wird entsprechend der Anforderungen der geplanten Nutzungen Rechnung getragen. Das Gebiet wird mit Umsetzung der Planung in Bezug auf die Altlastenthematik teilsaniert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10. Februar 2010

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im Berliner Wassergesetz (BWG)²¹ werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu unterlassen.

Das Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C 32 vom 10. Februar 2010 fasst die gesetzlichen Regelungen zusammen und gibt Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit und in welchem Umfang Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Bodenaufbau bei Neuanlage von Straßen und Wegen herzustellen ist. Das Niederschlagswasser versiegelter Flächen ist im Geltungsbereich zu versickern.

²¹ Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, GVBl. S. 357, zuletzt geändert am 20. Mai 2011, GVBl. S. 209

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Denkmalschutzgesetz

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlagen oder Gebäude. Nördlich sowie südlich grenzen mit dem Schloßpark Pankow (Obj.-Dok.-Nr. 09046059) und dem Amalienpark (Obj.-Dok.-Nr. 09046060) zwei Gartendenkmale an das Plangebiet an. Nach derzeitigem Stand ist von keiner Beeinträchtigung dieser durch die Umsetzung der Planung auszugehen.

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt (§ 1 BaumSchVO). Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Laubbäume, die Nadelbaumart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der BaumSchVO geschützt.

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden berücksichtigt, indem der geschützte Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfasst wurde und im Zuge der Planung Maßnahmen ergriffen werden diesen soweit wie möglich zu erhalten. Bei notwendiger Beseitigung hat ein Ausgleich nach Bestimmungen der zuständigen Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der BaumSchVO zu erfolgen. In welchem Umfang Ersatzpflanzungen notwendig sind und Erhaltungsbindungen bestehender Einzelbäume im Geltungsbereich festgesetzt werden können ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

II.1.2.2. Übergeordnete Planungen und Fachpläne

II.1.2.2.1. Landschaftsprogramm Berlin (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin.

Das LaPro beinhaltet, gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes, eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz
- Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Geltungsbereich folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz wird der Geltungsbereich zum Großteil als Grün- bzw. Freifläche dargestellt. Aus dieser Nutzung ergeben sich in Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen: Erhalt und Entwicklung der Fläche aus Gründen des Bodenschutzes, der Sicherung des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit; Anpassung an den Klimawandel; Rückhalt des Wassers in der Landschaft; Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung/Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen, Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern, klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten sowie Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten. Die bereits bestehende Wohnbebauung im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist seiner Nutzung entsprechend als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Für diese Nutzung gelten folgende Anforderungen: Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme. Stadtbäume sollen erhalten und neugepflanzt werden, eine nachhaltige Pflege soll gesichert, die bioklimatische Situation und Durchlüftung verbessert werden. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung der klimawirksamen Grün- und Freiflächen sind vorgesehen.

Der Bebauungsplan 3-80 ist darauf ausgelegt den Belangen zum Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des LaPro Rechnung zu tragen. Mit Umsetzung der Planung werden nicht mehr genutzte Bestandsstrukturen (brachliegende Schwimmhalle) und auffällige Gebäude (Wirtschaftsgebäude, Garagenkomplex) in Teilen zurückgebaut und entsiegelt oder einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Dem Belang des Bodenschutzes und der Sicherung des naturnahen Wasserhaushaltes wird mit der Teilsanierung von bestehenden Altlasten im südlichen Bereich der Fläche begegnet. Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Sicherung der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Das Potential zur Anlage von klima- und strukturbildenden Grün- und Freiraumstrukturen ist im weiteren Verfahren zu prüfen und zu konkretisieren.

Gemäß Programmplan Biotop- und Artenschutz liegt der Geltungsbereich im Biotopentwicklungsraum/städtisch geprägter Raum - Bereich städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Anforderungen die an diesen Bereich gestellt werden sind: Erhalt der durch die Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt; Schaffung zusätzlicher Le-

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

bensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Waldbegrünung; Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen; Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen; Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die derzeitige Planung trägt diesen Belangen Rechnung. Ein Teil der strukturreichen biotischen Ausstattung wird mit Umsetzung der Planung erhalten. Umfang, Art und Dimension zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Mit Umsetzung der Planung werden nicht mehr genutzte Gebäudestrukturen zurück gebaut, zum Teil entsiegelt, zum Teil aber auch für neune bauliche Entwicklungen wiedergenutzt.

Im Programmplan Landschaftsbild ist der Geltungsbereich ebenfalls als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung dargestellt. In diesem Zusammenhang gilt es ergänzend Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung; zur Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie zum Erhalt und zur Entwicklung prägender Landschaftselemente zu berücksichtigen.

Des Weiteren wird der gesamte Geltungsbereich (ausgenommen die bestehende Wohnbebauung im westlichen Bereich) als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand geführt, die zu erhalten bzw. zu entwickeln ist.

Die erforderliche Bebauung des Geltungsbereiches wird auf ein erforderliches Minimum reduziert. Der Erhalt sowie die Schaffung neuer Grünstrukturen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist der Großteil des Geltungsbereichs als sonstige Siedlungsfläche: Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung dargestellt, für die eine Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung der Fläche und die Öffnung für die Allgemeinheit vorgesehen ist. Für den Bereich in dem sich Wohnbebauung befindet sind Maßnahmen zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, zur Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume, sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu berücksichtigen.

Die Belange der Erholungs- und Freiraumnutzung werden durch die beabsichtigte Erweiterung des Sommerbades Pankow um ein Multifunktionsbad und der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz berücksichtigt. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt die Entwicklung einer Mehrfachnutzung und die teilweise Öffnung der Fläche für die Allgemeinheit.

Gemäß Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption gehören die geplanten Flächen des B-Plans 3-80 geplanten zum Ausgleichssuchraum Freiraumachsen.

II.1.2.2.2. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Landschaftsplangebiet.

II.1.2.2.3. Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Der Geltungsbereich gehört zu den Grün- und Freiflächen die zu qualifizieren sind, im umliegenden Siedlungsbereich ist das Potenzial zur Entsiegelung unbebauter Flächen auszuschöpfen.

Der im Juni 2016 von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebene StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo (Reflexionsstrahlung) durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Durch die Planung werden bestehende Bauflächenpotenziale im Stadtzentrum von Berlin aktiviert. Eine positive Entsiegelungsbilanz ist mit Umsetzung der Planung jedoch nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren das Potenzial zu Anpflanzgeboten und Dachbegrünung geprüft.

II.1.2.2.4. Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Für die Bauleitplanung wird vorgeschlagen, dass es eine verpflichtende Erarbeitung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes für jeden Bebauungsplan geben soll und dieser bei der Abwägung zu berücksichtigen ist. In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten auszuschöpfen. So sind Nachverdichtungen zu prüfen. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu klären (Maßnahme GeS-5).

II.1.2.2.5. Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Aktionsplan 2013 - 2018 für das Land Berlin beschlossen.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden. Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmestufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem ausgewiesenen Konzeptbereich des Lärmaktionsplanes (2013 - 2018).

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist ein neuer Lärmaktionsplan (Lärmaktionsplan 2019 - 2023 in Kraft getreten. Der fortgeschriebene Lärmaktionsplan 2019 - 2023 identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume. Weiterhin werden die Maßnahmen des bisherigen Lärmaktionsplan fortgeführt.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu den ruhigen Gebieten und innerstädtischen Erholungsflächen (akustischer Schwellenwert 55 dB (A)).

Im Rahmen der Planaufstellung wurde 2017 eine schalltechnische Einschätzung zur Machbarkeitsstudie erstellt. In Vorbereitung auf den Bebauungsplan wurden 2021 weitere erste schalltechnische Berechnungen in einer Kurzdokumentation zusammengefasst. Die bereits durchgeführten Berechnungen werden im weiteren Verfahren angepasst und konkretisiert. Im Geltungsbereich wird auf die bestehenden und zu erwartenden Belastungen durch Verkehrslärm mit der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts reagiert. Die Erschließung des geplanten Multifunktionsbades soll schwerpunktmäßig über den Umweltverbund erfolgen, mit dem Ziel so wenig wie möglich zusätzlichen Kfz-Verkehr in die anliegenden Wohngebiete zu ziehen. Auf die zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch den Betrieb des Multifunktionsbades soll mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert sowie textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz formuliert werden, soweit dies erforderlich ist.

II.1.2.2.6. Luftreinhalteplan Berlin 2018-2015, 2. Fortschreibung (2019)

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Der im Jahr 2019 in Kraft getretene Luftreinhalteplan dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z. B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Im Luftreinhalteplan werden unter dem Maßnahmenpaket 9: „Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darin werden u.a. folgende Maßnahmenziele und Maßnahmen, die für den Bereich des Bebauungsplans anwendbar sind, formuliert:

- 9.1 Stadtklimatologie und Luftaustausch: Erhalt und möglichst Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch (keine neuen Barrieren für den Luftaustausch schaffen; Vernetzung von Freiflächen verbessern; versiegelte, ungenutzte Flächen entsiegelt und begrünen; ist eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbedingungen im Einzelfall nach Abwägung anderer Interessen nicht vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen)
- 9.2 Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte durch Neubauten: Vermeidung von zusätzlichen Straßenabschnitten oder Belastungsschwerpunkten mit Grenzwertüberschreitungen aufgrund städtebaulicher Veränderung
- 9.3 Stadt der kurzen Wege: Reduktion des Verkehrsbedarfs (mehr Mobilität mit weniger motorisierten Verkehr); Berücksichtigung der Wegelänge als ein Kriterium bei der Raumplanung; keine neuen Siedlungsgebiete ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung

Der Geltungsbereich des B-Planes 3-80 liegt außerhalb von Bereichen mit Tempo-30 Maßgaben und Durchfahrtsbeschränkungen zur Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich genutzt werden. Zudem besteht eine leistungsfähige ÖPNV-Anbindung, wodurch zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden kann. Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit Nutzung des Multifunktionsbades und dem Schulstandort im Geltungsbereich zu ermitteln wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt. Die Erschließung des geplanten Multifunktionsbades soll schwerpunktmäßig über den Umweltverbund erfolgen, mit dem Ziel so wenig wie möglich zusätzlichen Kfz-Verkehr in die anliegenden Wohngebiete zu ziehen. Im weiteren Verfahren sind die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.1.2.2.7. Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147), wird der Geltungsbereich zwischen der Straße Am Schloßpark, Kleingartenanlage „Schloßpark I“, Wolfshagener Straße und der Wohnbebauung an der Crusemarkstraße, im Bereich des Sommerbades Pankow als Grünfläche dargestellt. Zusätzlich ist auf der Grünfläche ein Lagesymbol für Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Wohnbebauung an der Crusemarkstraße ist als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Multifunktions- und Sommerbad, die Sicherung einer öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz sowie die Bestandsicherung von zwei allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO) sind nach den Entwicklungsgrundsätzen aus dem FNP entwickelbar.

II.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.2.1. Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik

II.2.1.1. Untersuchungsrahmen

In der vorliegenden Umweltprüfung werden der Bebauungsplan 3-80 und die damit vorbereiteten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen untersucht. Dazu gehören die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm) sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft (Luftschadstoffe), das Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Wasser umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die umliegende Bebauung und den angrenzenden Schlosspark Schönhausen.

Ein Scoping-Termin am 13. Dezember 2018 mit dem Umwelt- und Naturschutzamt diente der Vorstellung der bisherigen Erkenntnisse, die zum Teil bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt worden sind und der Vorabklärung des Untersuchungsraums und -umfangs.

Die abschließende Festlegung des Untersuchungsrahmens, der betroffenen Umweltbelange sowie des Umfangs der Umweltprüfung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

II.2.1.2. Untersuchungsmethode

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2020, bezogen auf die planungsrechtlich bewerteten Außenbereichsflächen (Bestandsfläche des Sommerbads Pankow und des Spielplatzes an der Wolfshagener Straße).

Für planungsrechtlich als Innenbereich eingestufte Flächen des Vorhabengrundstücks (Wohnbebauung entlang der Crusemarkstraße und der Straße Am Schloßpark) ist die BaumSchVO Bln anzuwenden, auf deren Grundlage der erforderliche Baumersatz zu ermitteln ist.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.2.2. Bestandsaufnahme und –bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

II.2.2.1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Schadstoffe, Lärm)

Erholung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

Derzeit ist der wesentliche Teil des Geltungsbereiches eingeschränkt öffentlich zugänglich und weist eine bedingte Eignung und Funktion für die Erholung auf.

Das im Norden des Geltungsbereichs gelegene Sommerbad Pankow besteht seit 1960 (damals Freibad Pankow) und stellt eine öffentliche Einrichtung mit Freizeit- und Erholungscharakter dar. Die Anlagen des Freibades sind jedoch nur in den Sommermonaten (i.d.R. Juni bis September) geöffnet und nur Eintritt zahlenden Personen zugänglich. Die im Jahr 1975 ebenfalls auf dem Gelände (südlicher Bereich) errichtete Schwimmhalle ist seit 2002 nicht mehr in Betrieb und unterliegt seitdem dem Verfall. In den Jahren 2000 bis 2001 wurden die Freibadanlagen des heutigen Sommerbades Pankow saniert, die eigentlich auch für den Komplex der Schwimmhalle geplante Sanierung wurde bis heute nicht umgesetzt. Aufgrund dessen besteht seit 2002 kein ganzjähriger Schwimmbetrieb mehr auf dem Gelände.²²

Auch wenn das Gelände des Sommerbades nicht ganzjährig zugänglich ist, ist der stark durchgrünte Charakter der Fläche mit seinem locker stehenden Altbaumbestand auch auf den umliegenden Flächen und insbesondere entlang der Wolfshagener Straße visuell wahrnehmbar und wirkt sich dahingehend positiv aus. Ein negativer Aspekt bildet die deutlich verfallene Ruine der ehemaligen Schwimmhalle im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Wolfshagener Straße).

Der im südlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene Spielplatz ist als öffentliche Grünanlage für die Erholungsnutzung zugänglich und kann durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Der Spielplatz ist derzeit durch ein ausladendes Klettergerüst (Huck Seilpyramide) und weitere kleinere Klettergerüste, Schaukeln und Wippen charakterisiert. Eingefasst ist der Spielplatz durch weitläufige Rasenflächen, die z. T. von markanten Einzelbäumen eingerahmt werden und mit Bänken bestanden sind. Entlang der Wolfshagener Straße wurden auf der Spielplatzfläche Gebüsche gepflanzt. Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplatzflächen in einem Gebiet mit Versorgungsstufe 3 (von 5) mit einer Spielplatzfläche (netto) von 0,25 bis unter 0,4 m² je Einwohner. Bei einer Betrachtung der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen liegt das Gebiet in einem Raum mit Versorgungsstufe 5 (Spielplatzfläche (netto) größer gleich 0,6).

²²

Weitere Grünstrukturen, die sich im Zusammenhang mit der Wohnbebauung entlang der Crusemarkstraße im Geltungsbereich befinden, sind nicht öffentlich zugänglich. Sie erhöhen die Wohnraumqualität, der dort ansässigen Mieter*innen, besitzen aber keine Eignung zur Erholung für die breite Öffentlichkeit.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt der Schlosspark Schönhausen an. Die gewidmete Grünfläche hat eine Größe von ca. 23,5 ha (Größe gem. Kataster). Der Schlosspark Schönhausen wurde vor inzwischen mehr als 300 Jahren angelegt. Heute ist die Parkanlage durch zwei verschiedene Bereiche charakterisiert. Der südliche Bereich des Schlossparks ist durch belebte und baumreich bestandene Flächen charakterisiert durch die sich der Bachlauf der Panke schlängelt. Nördlich davon, durch eine Mauer abgegrenzt, befindet sich in ruhigerer Lage das Schloss Schönhausen. Das ummauerte Areal ist als bedeutendes Gartendenkmal mit abwechslungsreicher Historie zu bewerten. Das Areal ist mit der Eröffnung des Schlosses Schönhausen im Jahr 2009 als Museum zugänglich. Trotz einschneidender Veränderungen des Schlossparkes in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, sind auf dem Gelände noch heute prägende Elemente seines barocken Ursprungs zu erkennen. Der äußere um das Schloss herumliegende Park ist durch den landschaftlichen Stil der Lenne'schen Gestaltung charakterisiert. Entlang der unzähligen geschwungenen Wege kann dem Verlauf der Panke gefolgt werden. Herausragend ist der alte Baumbestand aus Akazien, Eichen und Kastanien. Einige der Flächen die zur damaligen Zeit von Lenne als Wiesen angelegt wurden, werden heute als Kleingärten und Sportplätze genutzt (Berlin 2021). Entlang der nördlichen Kante des Schlossparks Schönhausen verläuft ein Abschnitt des Weges 5 „Nord-Süd-Weg“, welcher Bestandteil der 20 Grünen Hauptwege Berlins ist.²³ Der Geltungsbereich selbst ist nicht an den Weg angeschlossen.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen (m²/Einwohner) wird gemäß dem Umweltatlas Berlin²⁴ für die Wohnbebauung entlang der Crusemarkstraße und der Straße Am Schloßpark als versorgt (Versorgungsgrad > 0,6) bewertet. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen wird dabei mit gering-mittel bewertet. Neben dem Spielplatz innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die nächsten öffentlich zugänglichen Grünanlagen mit dem Schloss Park Schönhausen unmittelbar nördlich vom Geltungsbereich und südlich mit dem Amalienpark in ca. 100 m Entfernung.²⁵

Gemäß LaPro ist für den Bereich des Geltungsbereiches die Entwicklung einer Mehrfachnutzung der Fläche und die Öffnung dieser für die Allgemeinheit vorgesehen. Für den Bereich, in dem sich Wohnbebauung befindet, ist die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, zur Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume angestrebt.

Bioklima

Das Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durchzunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Die Wärmebelastung bei Nacht liegt für den Geltungsbereich und die angrenzende Wohnbebauung bei > - 0,5 bis < 1 PMV (Predicted Mean Vote), wobei die Grün- und Freiflächen des Sommerbades und des

²³ Geoportal Berlin / [20 Grüne Hauptwege – Wanderkarte], Stand 2020

²⁴ Umweltatlas Berlin/ [Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016]

²⁵ Geoportal Berlin/ [Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze), Stand: 2020]

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

angrenzenden Schlossparks geringere Werte verzeichnen ($> - 0,5$ bis $< 0,5$ PMV), als die umliegende Wohnbebauung (> 0 bis < 1 PMV). Dies entspricht im Bereich des Sommerbades einer günstigen und im Bereich der Wohnbebauung einer weniger günstigen Wärmebelastung.²⁶ Das Windfeld ist derzeit von Nordosten (Schlosspark) nach Süden, Südosten zur Wolfshagener Straße hingerrichtet. Der Kaltluftvolumenstrom ist im Geltungsbereich sowie in der umgebenden Bebauung sehr gering ($50 - <100 \text{ m}^3/\text{s}$)²⁷. Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima ist die thermische Situation der im Geltungsbereich liegenden Siedlungsbereiche mit weniger günstig bewertet, während die Flächen des Sommerbades als Grün- und Freiflächen mit hoher Schutzwürdigkeit dargestellt werden.²⁸

Insgesamt liegt der Geltungsbereich in einem Bereich (Planungsraum Pankow-Zentrum) mit einer hohen Bioklimatischen Belastung, aber keinem besonders hohen Potenzial an Wärmestress während des Tages.²⁹

Lärm

Den Daten zum Gesamtlärm zufolge (Umweltatlas)³⁰ liegt die Lärmbelastung für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches derzeit bei 60 bis 65 dB (A). Ein Teilbereich im Norden, Richtung Schlosspark Schönhausen ist durch eine geringere Lärmbelastung von 50-60 dB (A) beeinflusst.

Vom Geltungsbereich selbst gehen Lärmeinwirkungen vom dort angesiedelten Sommerbad Pankow, in den Frühjahrs- und Sommermonaten aus sowie von dem südlich im Geltungsbereich liegendem Spielplatz. Da rund um den Geltungsbereich Wohnbebauung vorhanden ist bzw. einige Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs liegen (Crusemarkstraße; Straße Am Schloßpark), besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Mensch gegenüber Lärmimmissionen.

Gemäß einer ersten schalltechnischen Berechnung ergeben sich bereits im Bestand deutliche Überschreitungen des nach Freizeidlärmrichtlinie angesetzten Immissionsrichtwertes von 50 dB (A) ausgehend von dem Bäderbetrieb an der Wohnbebauung Am Schloßpark, sowie entlang der Crusemark-, Mendel- und Wolfshagener Straße, innerhalb der mittäglichen Ruhezeit am Sonntag (Hoffmann-Leichter 2021).

Verkehr

Zum Vorhaben „Sommerbad Pankow“ wurde 2016 erstmals ein Verkehrsgutachten erstellt, welches aufgrund von veränderten Nutzungsansprüchen, der Erstellung der Machbarkeitsstudie zur Gestaltung des Geltungsbereiches (2018) und der Beteiligung der Öffentlichkeit mehrfach angepasst wurde. Zum nun vorliegenden Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-80 wird parallel ein Mobilitätskonzept erarbeitet (Hoffmann-Leichter 2021).

²⁶ Geoportal Berlin/ [Bioklima – Wärmebelastung in der Nacht 2005], Stand 2009

²⁷ Geoportal Berlin: Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015 (Umweltatlas, Karte 04.10 (Ausgabe 2016))

²⁸ Geoportal Berlin / [Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015], Stand: 2016

²⁹ Geoportal Berlin [Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Bioklima (Umweltatlas)], Stand 03.2021

³⁰ Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017

Der Geltungsbereich befindet sich im Nebenstraßennetz und ist über Straßen mit überwiegend schadhafter Oberflächenbeschaffenheit, in denen aufgrund von beidseitig zulässigen Längsparken kein Begegnungsfall von Pkw und Pkw möglich ist, an das Hauptstraßennetz angebunden (Hoffmann Leichter 2021a).

Zur Ermittlung des bestehenden Kfz-Verkehrsaufkommens wurde sowohl im Winter als auch im Sommer 2018 eine Zählung vorgenommen. Die Nebenstraßen im Quartier werden in den Monaten Februar-März von ca. 1.300 bis 1.400 Kfz pro Tag frequentiert. Im Sommer hingegen reduziert sich das Verkehrsaufkommen auf rund 400 bis 900 Kfz pro Tag. In der Schulferienzeit ist die Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz im Zeitraum während der Öffnungszeiten des Sommerbades, trotz durchschnittlich hohen Besucheraufkommens, deutlich niedriger als im Vergleichszeitraum Februar-März (außerhalb der Öffnungszeiten) (Hoffmann-Leichter 2021b).

Das Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung (Stand März 2021) zeigt auf, dass das umliegende Straßennetz des Geltungsbereiches mit einem DTV_w von max. 1.500 Kfz/24 h durch eine verhältnismäßig geringe Verkehrsbelastung vorgeprägt ist. Der durch das Sommerbad induzierte Verkehr tritt überwiegend in den Sommerferien und an den Wochenenden auf (Besucherspitzen), wo der allgemeine Verkehr im umliegenden Straßennetz um bis zu 45 % reduziert ist. Derzeit kann das erhöhte Verkehrsaufkommen zu den Besucherspitzen sowohl im fließenden als auch im ruhenden Kfz-Verkehr gut abgewickelt werden (Hoffmann-Leichter 2021a).

Trotz der geringen Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz ist die Leistungsfähigkeit relevanter Knotenpunkte durch die Streckenabschnitte, in denen ein Begegnungsfall Pkw-Pkw nicht möglich ist, stark eingeschränkt (ebd.).

Der Geltungsbereich ist im Bestand für den Fuß- und Radverkehr gut erschlossen. Im Hinblick auf die Beschaffenheit der Verkehrsanlagen (Oberflächenbelag, Beleuchtung, Barrierefreiheit) besteht jedoch ein hoher Qualifizierungsbedarf. Auch im Hinblick auf den ÖPNV verfügt der Geltungsbereich über eine gute Erschließung. In unmittelbarer Nähe zum Sommerbad befindet sich die Tramhaltestelle „Stiftsweg“ der Linie 50, für die eine Taktverdichtung bis zu 5 Minuten in der Haupt- und Nebenverkehrszeit vorgesehen ist. In fußläufiger Entfernung befinden sich weiterhin die Tram- und Bushaltestelle „Pankow Kirche“ und der S-Bahnhof „Pankow-Heinersdorf“ (ebd.).

II.2.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Es befinden sich keine gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG Bln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft in der Nähe.³¹

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Im Jahr 2017 wurde als Beitrag zur durchgeführten Machbarkeitsstudie eine Umwelt- und naturschutzfachliche Ersteinschätzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Biotoptypenkartierung nach der Biotoptypenliste (SenStadt 2005) durchgeführt. Im November/Dezember 2018 erfolgte ein Abgleich zwischen Ist-Zustand und der 2017 durchgeführten Kartierung sowie eine Ergänzung der Kartierung im Bereich

³¹ Geoportal Berlin [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000)], Stand 03.2021

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

der Grenzen des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan 3-80, diese erfolgte ebenfalls nach der Biotoptypenliste Berlins (BPR 2017; 2018a).

Neben den voll- und teilversiegelten Flächen und Gebäuden der Freibadanlage sowie der westlich gelegenen Blockrandbebauung sind hauptsächlich intensiv gepflegte Wiesen mit Baumbestand und Anpflanzungen im Geltungsbereich vorhanden (BPR 2018a). Die Wiesenflächen sind als intensiv gepflegte Scherrasenflächen zu bezeichnen, die vorrangig von gemähten Trittrasen- und partiell Ruderalarten geprägt sind. Die Bäume wurden vor allem in den 50er Jahren gepflanzt. Einige Nachpflanzungen erfolgten in jüngerer Zeit. Die großflächigen Liege- und Erholungswiesen der Freibadanlage werden im Randbereich zu den angrenzenden Nutzungen zum Großteil durch lineare Laubgebüsche frischer Standorte abgeschlossen, die teilweise von älteren Einzelbäumen oder Baumreihen überschirmt werden. Die Artenzusammensetzung der Laubgebüsche ist dabei überwiegend durch nicht heimische Arten charakterisiert. Ergänzt werden die Laubgebüsche durch mehrschichtige Gehölzbestände, am stärksten ausgeprägt im nördlichen Randbereich der Freibadfläche, bestehend aus überwiegend nicht einheimischen Arten.

Um die versiegelten und teilversiegelten Wege und Anlagen des Freibads herum befinden sich vorrangig kleinflächige gärtnerisch gestaltete Freiflächen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen.

Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich im Eingangs- sowie im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren. Im Bereich des lehrstehenden Schwimmhallegebäudes sind die Ruderalflächen von Gehölzaufwuchs bestimmt, zudem dominieren Brennnesselbestände. Brombeere und Japanischer Staudenknöterich sind ebenfalls vertreten.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Blockrandbebauung der Crusemarkstraße mit Vorgärten (v. a. geschnittene Hecken und Strauchpflanzungen) und offenen begrünten Innenhöfen (Baumbestand und Rasen). Im Bereich Crusemarkstraße 12 bis 20 ist der ehemalige Innenhof zu einer Tiefgarage umgestaltet. Die Crusemarkstraße selbst weist einen beidseitigen Baumbestand unterschiedlichen Alters auf.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches setzt sich die Bebauung mit Vorgärten und offenen Innenhöfen bis zum Sommerbad fort. Im Norden grenzt der Schlosspark Schönhausen an.

Im südlichen Bereich, zur Wolfshagener Straße hin, befindet sich an der südöstlichen Ecke ein Spielplatz mit Baumbestand.

Der Biotoptypenplan liegt dem Gutachten zur Biotopkartierung und Erfassung des Baumbestandes bei (siehe Anhang C, III. Biotoptypenplan, BPR 2018).

Tabelle 2: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BPR 2018a)

Biotop-code	Biotoptyp*	§
03200	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	-
03200/ 07150	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Solitär-bäumen	-
032492	Sonstige ruderales Staudenfluren mit Gehölzbe-wuchs (Gehölzdeckung 10 – 30 %)	-
05160	Zierrasen/Scherrasen	-
05160/ 07150	Zierrasen/Scherrasen mit Solitär-bäumen	-
07102	Laubgebüsch-frischer Standorte	-
071022	Laubgebüsch-frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-
07321	Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt	-
071425	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen	-
071426	Baumreihen lückig	-
101012	Parkanlage, 2 - 50 ha (Stadtparke, Parkanlagen, öffentliche Gemeinbe-darfsanlagen)	-
101711	Sportplatz, offene Sportflächen	-
101721	Freibäder, Schwimmbecken und angrenzende versiegelte Flächen	-
10202	Spielplatz mit Bäumen	-
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (außer Rasen- und Baumbestandsflä-chen)	-
10272	Anpflanzung Strauchpflanzung	-
10273	Hecke (Formschnitt)	-
12231	Blockrandbebauung mit überbauten oder versiegelten Innenhöfen	-
12233	Blockrandbebauung mit Parkbaumbestand	-
12262	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand	-
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstrei- fen mit regelmäßigem Baumbestand	-
1261222	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstrei- fen ohne Baumbestand	-
12643	Parkplätze, versiegelt	-
12644	Garagenanlage	-

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Biotop-code	Biotoptyp*	§
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	-
12653	Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	-
12654	Versiegelter Weg	-
12750	Sonstige versiegelte Flächen	-
12830	Sonstige Bauwerke	-
Summe		

*Die Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die vorhandenen Biotoptypen sind im Berliner Raum sehr häufig vorhanden. Das Vorkommen geschützter floristischer Arten ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei den Grünstrukturen im Geltungsbereich um gezielte Anpflanzungen handelt, die einer regelmäßigen Pflege unterliegen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 28 NatSchG Bln sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Biotopverbund

Zielstellung der Schaffung und Erhaltung eines Biotopverbundes ist die nachhaltige Bestandssicherung der heimischen Fauna und Flora und ihrer Lebensräume sowie die Erhaltung und Wiederherstellung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Landschaftsbereichen z.B. um den genetischen Austausch zwischen Arten zu ermöglichen und im allg. die Artausbreitung und Wiederbesiedlung zu fördern (BPR 2017).

Trotz des relativ hohen Grünflächenanteils besitzen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund. Dies ist mit der innergroßstädtischen Lage des Geltungsbereiches und der damit einhergehenden Barrierewirkung durch die bestehende Bebauung und dem Schienen- und Straßenverkehr sowie der anthropogenen Nutzung auf der Fläche selbst (Badegäste; gärtnerische Pflege) zu begründen (BPR 2017).

Von gewisser Bedeutung sind die Grün- und Freiflächen der Freibadanlage für besonders mobile Artengruppen wie Vögel und Fledermäuse, diese Artengruppen können leichter als andere zwischen verschiedenen Habitaten hin und her wechseln. In der Hinsicht fungieren die Freiflächen der Freibadanlage eingeschränkt als Trittstein z.B. zum Nahrungserwerb, zur Reproduktion oder zur Erholung. Für wandernde bodengebundene Kleintiere wie Amphibien besitzen die Flächen in Bezug auf den Biotopverbund keine erkennbare Bedeutung (BPR 2017).

Die nächst gelegenen Naturschutzgebiete befinden sich in einer Entfernung >5 km, dementsprechend sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht als vernetzendes Landschaftselement von Bedeutung einzustufen. In funktionaler Hinsicht besteht eine Beziehung zwischen den Freiflächen des Freibadgeländes und dem im Norden angrenzenden Schlosspark sowie dem dort angesiedelten Gewässerverlauf der Panke. Eine wechselseitige Beziehung zwischen den hier angesiedelten Arten und dem Gelände des Freibades ist anzunehmen (ebd.). Gemäß der Karte

zur Zielartenverbreitung des LaPros³² wird ein Großteil des nördlich angrenzenden Schlossparks als derzeitige Kernfläche des Biotopverbundes dargestellt. Für die Fläche ist die Zielart Heldbock angegeben, die auch im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betroffenheitsanalyse im Geltungsbereich zu erfassen wurde. Während für das Gelände des Schlossparks das Vorkommen der Arten Eremit und Heldbock belegt ist, konnten im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen im Geltungsbereich keine Vorkommen der genannten Käferarten nachgewiesen werden, aber potenzielle Habitate (BPR 2019; vgl. Kap. 2.2.2.3).

Der Geltungsbereich selbst ist nicht Bestandteil derzeitiger oder potenzieller Kern- oder Verbindungsflächen für den Biotopverbund gemäß LaPro.

Bäume

Vor allem die großflächigen Wiesenbestände des Sommerbades Pankow werden durch zahlreiche Einzelbäume gegliedert. Die Laubbäume sind durch mittleres, einzelne auch durch stärkeres Baumholz charakterisiert. Die erfassten Bäume weisen insgesamt einen guten bis sehr guten Zustand auf.

Die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes fand im November/Dezember 2018 durch das Büro BPR Dr. Schäpertöns Consult statt. Im Rahmen der Erfassung des Baumbestandes wurden insgesamt 416 Solitärer Bäume erfasst, die in einem separaten Baumbestandsplan kartografisch dargestellt sind (siehe Anhang C, IV. Baumbestandsplan³³).

Zum Baumbestand im Geltungsbereich wurden Baumart, Alter und Besonderheiten zum naturschutzfachlichen Zustand erfasst. Es wurden alle Bäume, die gemäß § 2 BaumSchVO (Baumschutzverordnung Berlin) geschützt sind, aufgenommen: Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss, Türkische Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden.

Da nach § 2 Abs. 2 BaumSchVO auch Einzelbäume, die dieses Maß nicht erreicht haben, geschützt sein können (z. B. Ersatzpflanzungen) wurden Neupflanzungen ebenfalls erfasst. Weiterhin wurden auch untermaßige Bäume erfasst, die erkennbar (Marke am Baum) in einem Kataster geführt werden. Diese untermaßigen Bäume sind in der Baumtabelle (siehe Anlage 1a des Gutachtens zur Biotopkartierung und Erfassung des Baumbestandes, BPR 2018) farbig hinterlegt.

Vereinzelte konnte der Stammumfang der Bestandsbäume im Geltungsbereich aufgrund von Unzugänglichkeiten nicht erfasst werden.

Folgende Bereiche konnten nicht begangen werden:

- Innenhof Crusemarkstraße 2 bis 10 (privat)
- Innenhof Wolfshagener Straße 87 bis 89 (privat)
- Grundstück Wolfshagener Straße 95
- Teilstück nördlich hinter dem Grundstück Wolfshagener Straße 95 (unwegsam durch umgestürzte Bäume und Unterholz)

³² Geoportal Berlin / [Lapro Grundlagen: Zielartenverbreitung], Stand 2011

³³ Die Darstellung der Bäume im Baumbestandsplan erfolgte auf dem Gelände des Sommerbades unter Verwendung der Baummarkennummern (nicht fortlaufend!). In den anderen Bereichen wurden fortlaufende Nummerierungen gewählt

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

- Spielplatz südöstliche Ecke (Beurteilung der Bäume vom Grundstück des Sommerbades)
- Nordöstliche Ecke des Sommerbades (unwegsam durch umgestürzte Bäume und Unterholz)

Die Lage der Bäume wurde verortet, jedoch nicht vermessen.

Folgende Tabelle führt die im Geltungsbereich vorkommenden Baumarten, die den Biotoptypen Baumreihen (07142) und Solitärbaum (07150) zugeordnet sind, auf.

Tabelle 3: Übersicht über die im Geltungsbereich liegenden Baumarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Abies nordmanniana</i>	Nordmann-Tanne
<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß-Kastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Betula pendula</i>	Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Türkische Baum-Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus spec.</i>	Apfel
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer
<i>Populus spec.</i>	Pappeln
<i>Populus nigra „Italica“</i>	Pyramiden-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis.</i>	Birne
<i>Quercus palustris</i>	Sumpf-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia spec.</i>	Linden
<i>Ulmus spec.</i>	Ulme

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Pappeln, die gemäß Baumkataster der Bäder-Betriebe als Schwarz-Pappel (*Populus nigra*) zu bezeichnen sind. Auch wenn

die Schwarz-Pappel keinem gesetzlichen Schutz bspw. nach BArtSchV unterliegt, sollten die wenigen Vorkommen nicht hybridisierter Schwarz-Pappeln nach Möglichkeit erhalten werden. Der Wert der Schwarz-Pappel zeigt sich unter anderem dadurch, dass die Art eine sehr hoch prioritäre Zielart des Berliner Florenschutzes (2017) ist. Der Status der Art wird für Berlin gemäß Roter Liste der Farn- und Blütenpflanzen (2018) als gefährdet mit unbekanntem Ausmaß angegeben, gemäß der Roten Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs (2006) als stark gefährdet und in der Roten Liste Deutschlands (1996) als gefährdet eingestuft wird. Es ist zu prüfen, ob es sich bei den Bäumen im Geltungsbereich um ein endemisches Vorkommen der Schwarz-Pappel handelt und inwieweit das genetische Material der vorkommenden Art als nutzbares Vermehrungsmaterial geeignet ist.

Tierwelt und die biologische Vielfalt

Im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung 3-80 ist im Jahr 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt (BPR 2018b). Dabei wurden folgende Arten bzw. Artengruppen in einer eingehenden Betroffenheitsanalyse untersucht: Fledermäuse, Brutvögel, Eremit und Heldbock. Für die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches wurden 2019 ergänzende Bewertungen vorgenommen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt, nähere Ausführungen sind in der artenschutzrechtlichen Bewertung (siehe Kap. II.2.5.2) dargestellt.

Fledermäuse

Zur Erfassung von Fledermäusen erfolgten visuelle Begutachtungen der zum Abbruch vorgesehenen Schwimmhalle (inkl. Kellerräume, Dach der Schwimmhalle, soweit sicherheitstechnisch möglich), des Wirtschaftsgebäudes und der Garagen sowie der im Geltungsbereich vorkommenden Höhlenbäume hinsichtlich ihrer Eignung als Fledermausquartier. Neben der Suche nach potenziellen Quartieren bzw. übertragenden Tieren beinhaltete die Erfassung auch eine Nachsuche von Anwesenheitsspuren (Kot, Fraßreste, Totfunde/Skelettreste, Gebäudeöffnungen bzw. Hangplätze mit Sekretverfärbungen etc.). Die Begutachtungen erfolgten unter Einsatz eines digitalen Endoskops (Fa. CrazyFire), Handstrahlers und Fernglases (Fa. Steiner SkyHawk Pro 10x42). Zusätzlich erfolgten Ausflugbeobachtungen mit Detektorerfassung (Fa. CIEL-electronique Observer 1 HD² CDB103 R3) am Wirtschaftsgebäude und an der ehemaligen Schwimmhalle. Die Untersuchungen erfolgten an insgesamt sechs Terminen in einem Zeitraum von April-Mai 2017 und Februar-September 2018. Vier der sechs Erfassungen erfolgten in den Abendstunden (20-23 Uhr) und zwei erfolgten tagsüber. An vier der genannten Untersuchungstermine wurden Ausflugsbeobachtungen vorgenommen (BPR 2018b, 2019).

Die Innenräume des oberirdischen Teils der ehemaligen Schwimmhalle weisen für Fledermäuse nur eine geringe Quartiereignung auf. Gründe sind vor allem die glatten Wände und fehlenden Fugen im Bereich der Wand- bzw. Deckenanschlüsse. Weiterhin sind als nachteilige Faktoren die Helligkeit und die Zugluft innerhalb der Räumlichkeiten zu nennen. Es wurde nur an einer Stelle ein Hinweis auf eine Nutzung der Räume durch Fledermäuse gefunden (potentieller Hangplatz, wenige Kotpillen und Fragmente eines Falterflügels). Ein Hinweis auf eine Wochenstubennutzung durch Ansammlung von größeren Kotmengen liegt dagegen für keinen der Räume vor. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem oberirdischen Teil der Schwimmhalle um ein sporadisch genutztes Tagesversteck von einzelnen Fledermäusen handelt. Die Kellerräume der Schwimmhalle bieten aufgrund ihrer niedrigen Raumtemperatur und

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

relativ hohen Luftfeuchte keine Eignung als Wochenstube. Weitere wertmindernde Faktoren liegen in dem massiven Vandalismus (Sachbeschädigung, Brandstiftung, Graffiti-Sprühen etc.) der Kellerräume am Standort der ehemaligen Schwimmhalle und der Anwesenheit des Steinmarders als Raubfeind begründet. Anwesenheitsspuren sowie Nachweise überwinternder Tiere wurden nicht gefunden. Zudem sind nur wenige potentiell zur Überwinterung geeignete Spalten-/Nischenquartiere bzw. Hangplätze vorhanden. Auch im Rahmen der Ausflugskontrollen wurden an der Schwimmhalle keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet. Auf dem Schwimmhallengelände erfolgten jedoch Sichtbeobachtungen und Detektorerfassungen jagender Fledermäuse. Dabei wurden die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erfasst (BPR 2018b, 2019).

Drei der Garagen des nördlich im Geltungsbereich liegenden Garagenkomplexes werden als Tagesversteck eingestuft (Anwesenheitsspuren: wenige Kotpillen und Falterflügel). Die Anwesenheitsspuren sind jedoch als so gering einzustufen, dass nicht von einer Wochenstubennutzung auszugehen ist. Aufgrund der fehlenden Frostsicherheit kommen die Garagengebäude als Winterquartieren nicht in Frage. Insgesamt handelt es sich bei den Garagen um kein essentielles Fledermausquartier. Auf Grund der guten Einsehbarkeit sämtlicher Innenräume und Zugänglichkeit zu vorhandenen Spalten und Hohlräumen u. ä. wurde an den Garagen keine Ausflugbeobachtung vorgenommen (ebd.).

Beim Wirtschaftsgebäude fanden sich keine Anwesenheitsspuren von Fledermäusen. Zudem fehlen Einflugmöglichkeiten, so dass die Quartiereignung für die Innenräume des Gebäudes gänzlich ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der fehlenden Frostsicherheit ist das Gebäude nicht als Winterquartier geeignet. Im Rahmen der Ausflugskontrollen wurden keine ausfliegenden Fledermäuse aus dem Drempe des Daches beobachtet. Auf der westlich angrenzenden Wiesenfläche wurden jagende Fledermäuse (Zwergfledermaus) während der Sichtbeobachtung und mittels Detektorerfassung nachgewiesen. Gemäß faunistischem Gutachten handelt es sich nicht um ein essentielles Fledermausquartier (ebd.).

Des Weiteren wurde der vorhandene Baumbestand auf Baumhöhlen im Geltungsbereich untersucht. Insgesamt konnten drei Bäume mit vier Baumhöhlen, ohne direkten Fledermaus Nachweis, identifiziert werden. Die betreffenden Solitäräume werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst aufgeführt (ebd.).

Tabelle 4: Potentialbäume für Fledermäuse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand 2019)

Baum-Nr.	Art	Lage	Bemerkung
BB 000083	Linde	Im Eingriffsbereich (geplanter Parkplatz)	Keine Nutzung der Höhlung nachgewiesen
BBB 000222	Balsampappel	Außerhalb direkter Eingriffsbereich (Liegewiese des Freibades)	Starkstämmig, zwei Baumhöhlen durch Spechtaktivität ⇒ Baum sollte im Bestand erhalten bzw. vor vorhabenbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden
BBB 000200	Götterbaum	Außerhalb direkter Eingriffsbereich (Liegewiese des Freibades)	Eine Baumhöhle ⇒ Baum sollte im Bestand erhalten bzw. vor vorhabenbedingten Beeinträchtigungen geschützt werden

Avifauna

Zur Erfassung des Brutvogelvorkommens im Geltungsbereich erfolgte eine Revierkartierung nach Südbeck et al. (2005) mit insgesamt sechs Begehungen. Für die Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs (Blockrandbebauung entlang der Crusemarkstraße und Straße Am Schloßpark) wurden keine ergänzenden Kartierungen durchgeführt. Die Bewertung erfolgt anhand eines Analogieschlusses, da die angrenzenden Lebensräume eine Erweiterung der Habitat- und Lebensraumstrukturen des Sommerbadgeländes darstellen. Eine Ausnahme bildet der Mäusebussard, für diese Art erfolgten 2019 zusätzliche Ortsbegehungen durch das Büro BPR (April) und durch einen vom Bezirksamt Pankow beauftragten Greifvogelexperten (Juli).

Im Ergebnis der von April bis Juni 2018 durchgeführten faunistischen Erfassung wurden im Geltungsbereich insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen, davon 19 als Brutvögel, die nachstehend tabellarisch aufgeführt werden (BRP 2018b, 2019).

Tabelle 5: Im Geltungsbereich nachgewiesene Vogelarten

	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Status / Anzahl Reviere	Nistökologie	Schutz/Gefährdung		Brutzeitraum
					BArt-schV	RL-BE 2013	
A	Amsel	<i>Turdus merula</i>	8	Ge	§	-	A02 - E08
B	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1	Ba	§	-	A04 – E 08
Ba	Bachstelze*	<i>Motacilla alba</i>	1	Ni	§	V	A 04 – M 08
Bm	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Ng/Rs	Hö	§	-	M 03 – A 08

Bebauungsplanentwurf 3-80Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

	Deutscher Name	wissen- schaftli- cher Name	Status / Anzahl Reviere	Nistöko- logie	Schutz/Gefähr- dung		Brutzeit- raum
					BArt- schV	RL-BE 2013	
Br	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	Ng/Bv	Bo	§	-	A 02 – A 08
Bs	Buntspecht	<i>Dendroco- pos major</i>	Ng/Rs	Hö	§	-	E 02 - A 08
E	Elster	<i>Pica pica</i>	Ng	Ba	§	-	A 01 – M 09
Ei	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ng/Rs	Ba	§	-	E 02 – A 09
Gf	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	4	Ge	§	-	A 04 – M 09
Gi	Girlitz	<i>Serinus se- rinus</i>	2	Ge	§	-	M 03 – E 08
Gp	Gelbspötter*	<i>Hippolais ic- terina</i>	1	Ge	§	-	A 05 – M 08
Gr	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicu- rus phoeni- curus</i>	Rs	Hö/Ni	§	-	M 04 – E 08
Gs	Grauschnäpper*	<i>Muscicapa striata</i>	1	Ni	§	V	E 04 – M 08
H	Hausperling	<i>Passer do- mesticus</i>	2	Hö	§	-	E 03 – A 09
Hr	Hausrotschwanz	<i>Phoenicu- rus ochruros</i>	3	Ni	§	-	M 03 – A 09
K	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2	Hö	§	-	M 03 – A 08
Kg	Klappergrasmücke	<i>Sylvia cur- ruca</i>	1	Ge	§	-	M 04 – M 08
Kl	Kleiber	<i>Sitta euro- paea</i>	1	Hö	§	-	A 03 – A 08
Mb	Mäusebussard*	<i>Buteo buteo</i>	1	Ba	§§	-	E 02 – M 08
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atri- capilla</i>	4	Ge	§	-	E 03 – A 09
N	Nachtigall	<i>Luscinia megarhyn- chos</i>	3	Bo	§	-	M 04 – M 08
Nk	Nebelkrähe	<i>Corvus cor- nix</i>	1	Ba	§	-	M 02 – E 08
R	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Ng/Rs	Bo	§	-	E 03 – A 09
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	4	Ba	§	-	E 02 - E 11

	Deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Status / Anzahl Reviere	Nistökologie	Schutz/Gefährdung		Brutzeitraum
					BArt-schV	RL-BE 2013	
S	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	Ng/Rs	Hö	§	-	E 02 – A 08
Sm	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	Ng/Rs	Ge	§§	-	A 03 – M 08
Sti	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	3	Ba	§	-	A 04 – A 09
Z	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1	Bo	§	-	E 03 – A 08
<u>Status/Reviere</u> 2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere Bv - Brutversuch (wegen Beginn Badesaison gescheitert) Ng - Nahrungsgast Rs - Randsiedler				Fortpflanzungsperiode: A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20. u. 21.-30./31. eines Monats) *Fett markiert: Planungsrelevante Brutvögel des Landes Berlin (2020)			
<u>Nistökologie</u> Ba - Baumbrüter Bo - Bodenbrüter Ge - Gebüschbrüter Hö - Höhlenbrüter Ni - Nischenbrüter		BArtSchV § - besonders geschützte Art §§ - streng geschützte Art		<u>RL-BE (Rote-Liste der Brutvögel von Berlin, Stand: 3. Fassung, Stand November 2013)</u> V - Art der Vorwarnliste			

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde keine Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Berlins (2013) nachgewiesen. Mit den Arten Bachstelze und Grauschnäpper nisten zwei Arten der Vorwarnliste Berlins innerhalb des Geltungsbereiches. Als strenggeschützte Arten wurden im Geltungsbereich der Mäusebussard (mit einem Brutrevier) und die Schwanzmeise als Nahrungsgast nachgewiesen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben. Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Das betrifft im Geltungsbereich die Arten Bachstelze, Grauschnäpper, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Kleiber. Insgesamt befinden sich 11 ganzjährig geschützte Niststätten im Geltungsbereich.

Der Arbeitsbereich Artenschutz/Vogelschutz der Obersten Naturschutzbehörde Berlin hat 2020 eine Liste mit planungsrelevanten Brutvogelarten für das Land Berlin erarbeitet. Als planungsrelevante Arten werden diejenigen bezeichnet, die bei Verfahren besonders beachtet werden müssen, weil für die Überplanung ihrer Vorkommen zur Überwindung der Schutzbestimmungen in § 44 Abs. Nr. 3 BNatSchG in der Regel Kompensationen zu erbringen sind. Diese müssen

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

sicherstellen, dass für die beseitigten Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten ein funktionaler Ersatz bereitgestellt wird. Im Geltungsbereich kommen mit dem Mäusebussard, dem Gelbspötter, dem Grauschnäpper und der Bachstelze vier planungsrelevante Brutvogelarten des Landes vor. Die Arten Mäusebussard (40-60 Brutpaare/Reviere) und Grauschnäpper (200-400 Brutpaare/Reviere) weisen stabile Bestände auf, für den Gelbspötter werden keine weiteren Angaben getroffen und die Bestandsentwicklung der Bachstelze ist mit abnehmend zu bewerten (mindestens um 50 %, 100-200 Brutpaare/Reviere).

Im Rahmen der Brutvogelkartierung 2018 wurde ein Horst des Mäusebussards sowie ein dazugehöriges Brutpaar im Geltungsbereich festgestellt (Baumnummer: BBB 000177). Die Niststätte wird durch die umgebenden Bäume gebildet (Baumnummern: BBB000175, -177, -178, -178a, 188, 189). Bei einer weiteren Ortsbegehung im Jahr 2019 (April) wurde ca. 75 m südlich zum ersten Horstbau ein weiterer beginnender entdeckt. Im Juli 2019 wurde im Rahmen einer weiteren Begehung durch einen Greifvogelexperten festgestellt, dass der Bau von der betreffenden Art nicht vollendet wurde. Der Mäusebussard ist eine sehr reviertreue Art, die ihre Horste über mehrere Jahre nutzt. Die Art nutzt dabei vorzugsweise ein System aus Haupt- und Wechselhorsten, die jahrweise verschiedenartig genutzt werden. Der Geltungsbereich ist nicht als essenzielles Nahrungshabitat der Art zu bewerten (BPR 2019).

Tabelle 6: Vorkommen von Horstbauten des Mäusebussards im Geltungsbereich

Lfd. Nr.	Koordinaten (Dezimalgrad)		Baumart	Baumnummer	Höhe	Kartierjahr
	Nord	Ost				
1	52,57648	13,41462	Spitzahorn	BBB 000176	ca. 12 m	2018/2019
2	52,57583	13,41504	Spitzahorn	BBB 000217	ca. 15 m	2019

Insekten

Die Erfassung von Brutbäumen der Arten Eremit und Heldbock erfolgte am 28. Februar 2018 (im unbelaubten Zustand der Bäume) und am 03. Juli 2018 durch eine visuelle Begutachtung der im Geltungsbereich vorkommenden Altbäume hinsichtlich Anwesenheitsspuren. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs erfolgte 2019 eine weitere visuelle Begutachtung verschiedener Bäume (Katasternummer: 4554, Eschen-Ahorn; BBB 000217, Spitzahorn; BBB 000222, Balsampappel; BBB 000245, Linde). Hinsichtlich der Art Eremit wurde ferner nach Mulmhöhlen bzw. am Stammfuß liegendem Mulmmaterial, Kotpellets und Chitinresten von Imagines gesucht. Für den Heldbock wurde primär nach arttypischen Schlupflöchern, ausgeworfenem Bohrmehl und Chitinresten geschaut.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag weist der Gehölzbestand im direkten Eingriffsbereich des Vorhabens grundsätzlich aufgrund seines Alters (zu geringer Stammumfang) und seiner (guten) Vitalität keine erkennbare Eignung als Bruthabitat für besonders geschützte xylobionte Käferarten wie Heldbock und Eremit auf.

Für den Heldbock ist v.a. die Stieleiche als Entwicklungsbaum relevant, wenn dieser über einen BHD (Brusthöhendurchmesser) von 60 cm, einen südlich exponierten/warmen Standort und eine geschwächte Vitalität verfügt. Es befindet sich lediglich eine Stieleiche (BBB 000098) mit entsprechendem Durchmesser im Geltungsbereich. Die Vitalität des Baumes ist jedoch in einem sehr

guten Zustand, es wurden keine Fraßgänge oder mulmgefüllten Höhlen festgestellt. Es ist anzunehmen, dass ggf. anfallendes Totholz im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig beseitigt wird.

Auch am weiteren Altbaumbestand konnten zum Untersuchungszeitpunkt keine Anwesenheitspuren, die als Nachweis der Arten Eremit und Heldbock zu werten sind, erbracht werden. Eine gegenwärtige Besiedlung des Geltungsbereichs mit den genannten Käferarten ist dementsprechend derzeit nicht anzunehmen.

II.2.2.3. Schutzgut Boden / Altlasten

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Geologischen Karte von Berlin auf der Barnim-Hochfläche am südlichen Rand der Pankerinne, einem Nebental des Berliner Urstromtals. Die Barnim-Hochfläche ist eine geologische Einheit, die sich aus Grund- und Endmoränen der Weichsel-Kaltzeit herausgebildet hat. Die charakteristischen Sedimente dieser geologischen Formation sind hauptsächlich von Geschiebelehmen und -mergeln bestimmt (Trion 2019).

Der Boden im Geltungsbereich ist durch anthropogene Überformung geprägt und zu einem großen Teil versiegelt.

Gemäß der Umweltatlaskarte 01.1 (Bodengesellschaften, Ausgabe 2015) liegen die Böden im Geltungsbereich auf einer Grundmoränenhochfläche und sind aus Beckensanden über Geschiebelehm und -mergel entstanden. Die vorherrschende Bodengesellschaft ist Rostbraunerde – Parabraunerde – Kulluvium/Parabraunerde. Der natürliche Aufbau der Bodenschichten ist nachweislich anthropogen überprägt (bis in Tiefen von 2,3 m unter Geländeoberkante) und beinhaltet bodenfremdes Material (bis zu 5 % vom Gesamtsubstrat) wie z.B. Ziegel-Betonbruch (BPR 2017).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens waren für den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Standorte des geplanten Spiel- und Parkplatzes) Altlastenuntersuchungen beauftragt. Hierfür wurden Kleinrammbohrungen bis in 5 und 3 Meter tiefe durchgeführt sowie Oberbodenmischproben entnommen, die Aufschluss über die Bodenbeschaffenheit im südlichen Teil des Geltungsbereiches geben. Der Oberboden besteht in allen untersuchten Proben im Teufenhorizont von 0 bis 0,1 m aus humosem Mutterboden und beinhaltet keine mineralischen Fremdbestandteile. Ab einem Teufenhorizont von 0,1 bis 0,35 m ist der Mutterboden mit 1 bis 8 % Ziegelbruch und Bauchsutt versetzt, bis in eine Tiefe von 0,6 m (Ende der Erfassung) ist der Anteil der Fremdbestandteile deutlich zunehmend. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter den künstlichen Auffüllungen bzw. den humosen Oberböden schlecht sortierte Geschiebemergel und -lehme mit Zwischenlagerungen aus Mittel-, Fein- und Grobsanden anstehen. Die künstlichen Auffüllungen erlangen eine Mächtigkeit von bis zu 4 m. Sie weisen Zusammensetzungen aus allen Korngrößenbereichen mit Fremdbestandteilen aus Beton- und Ziegelbruch und untergeordnet Glasbruch auf. Ihr Anteil beläuft sich in den meisten Bohrungen auf 2 %. An zwei Stellen (KRB 7/2019; KRB 14/2019) wurden zwischen 0,2 bis 0,7 m (Teufe) Schichten mit 80 % Ziegel festgestellt (Trion 2019).

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Leistungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich wird mit gering bewertet.³⁴ Die Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte wird gemäß Umweltatlas ebenfalls als gering eingestuft.³⁵ Mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit von 40 bis unter 100 cm/d weist der Boden im Geltungsbereich grundsätzlich ein geringes Filtervermögen auf.³⁶ Gemäß den Planungshinweisen zum Bodenschutz wird die Schutzwürdigkeit der Böden innerhalb des Geltungsbereichs mit mittel eingestuft.³⁷

Das Vorhabengebiet liegt im innerstädtischen Gebiet des Bezirks Berlin- Pankow und ist dort einem Wohngebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad zugeordnet (BPR 2017). Gemäß der Karte Versiegelung (2016) des Umweltatlases beläuft sich der Versiegelungsgrad der Grün- und Freifläche im Bestand auf 23 %, wovon 7,8 % als bebaut versiegelte Flächen und 15, 4 % als unbebaut versiegelte Flächen zu bezeichnen sind.

Das Gelände des Freibades umfasst eine Größe von ca. 9,3 ha. Die derzeitige Nutzungsstruktur umfasst ein im Norden gelegenes Freibad, bestehend aus Schwimmbecken, Sonnenterasse, und Versorgungs-/Umkleide und Wirtschaftsgebäuden. Am nördlichen Rand des Freibadgeländes befindet sich ein Garagenkomplex, im Süden der Fläche befindet sich eine leerstehende und nicht mehr genutzte Schwimmhalle. Das in Nutzung befindliche Sommerbad ist umgeben von großräumigen Liegewiesen mit üppigem locker stehendem Baum- und Strauchbestand (vorrangig im östlichen Bereich). In diesen Bereichen besteht keine Versiegelung. Durch die langjährige Nutzung der Flächen als Liege- und Erholungswiesen ist jedoch von einer Verdichtung des Oberbodens auszugehen.

Im südöstlichen Bereich der Fläche befindet sich überdies ein geringfügig versiegelter (25%) Spielplatz.

Westlich schließen sich an das Freibadgelände Wohnbebauungen an (Crusemarkstraße, Straße Am Schloßpark). An der Wolfshagener Straße 95 befindet sich zudem eine Einzelhausbebauung mit Obstbaumbestand und angrenzenden Nebenanlagen. Östlich davon grenzen die Spielflächen des Kinderladens Krikelkrakel gGmbH an.

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die versiegelten und teilversiegelten Flächen im Bestand.

Tabelle 7: Übersicht über die Versiegelung im Bestand

Bebauungstyp	Fläche (m ²)	Versiegelungsgrad	Anteilige Versiegelung (m ²)
Freibäder, Schwimmbecken und angrenzende versiegelte Flächen (Versiegelung 100 %)	11.353	100 %	11.353
Wohnbebauung (Versiegelung 75 %)	11.255	75 %	8.441
Wohnbebauung	2.162	100 %	2.162

³⁴ Umweltatlas / [Leistungsfähigkeit der Böden (2015)], Stand 2019

³⁵ Umweltatlas/ [Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2015], Stand 2019

³⁶ Geoportal Berlin / [Filterfunktion der Böden 2015], Stand 2019

³⁷ Umweltatlas / [Planungshinweise zum Bodenschutz 2015], Stand 2019

Bebauungstyp	Fläche (m ²)	Versiegelungsgrad	Anteilige Versiegelung (m ²)
Garagenanlage	587	100 %	587
Parkplätze versiegelt	138	100 %	138
Sonstige Bauwerke	3.199	100 %	3.199
Sonstige versiegelte Flächen	9.734	100 %	9.734
Straßen und Wege	12.594	100 %	12.594
Weg teilversiegelt	1.070	75 %	802
Spielplatz mit Baumbestand	5.745	25 %	1.436
Summe:	57.837		50.446

Im Bestand sind im Geltungsbereich insgesamt rund 5 ha (39 %) der Gesamtfläche als versiegelt anzusehen.

Da der Geltungsbereich im Bestand zum Teil bereits überformt und in einigen Bereichen versiegelt ist, besitzt es gegenüber der geplanten Nutzungsintensivierung und Versiegelung eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Altlasten

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Natur vom 25.02.2008 sind Teilflächen der Grundstücke im Geltungsbereich im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 14506 als Verdachtsfläche registriert. Dies sind Flächen in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle. Bei der Verdachtsfläche gibt es Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast. Bei baubedingten Eingriffen ist daher die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. Bei der Altlast handelt es sich um Ablagerung von Trümmerschutt.

In dem Bereich der Verdachtsfläche sind unter anderem der öffentliche Spielplatz und die Stellplätze für den Bäderbetrieb geplant.

Für den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wurde 2019 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Hierzu wurden 5 Kleinrammbohrungen bis in 5 m Tiefe und 10 bis in 3 m Tiefe durchgeführt sowie 7 Oberbodenmischproben entnommen. Die daraus ausgewählten Bodenproben waren auf die Parameter pH-Wert, elektronische Leitfähigkeit, Humusgehalt, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK), Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink und Cyanide untersucht werden. Die Oberbodenmischproben wurden mit den Prüfwerten des Wirkungspfades Boden-Mensch (Kinderspielflächen, Wohngebiete, Industrie- und Gewerbestücke) der Bundesbodenschutzverordnung verglichen. Die Bewertung der Proben aus den Kleinrammbohrungen wurde mittels der Beurteilungswerte der Berliner Liste mit dem Schutzziel Grundwasser bei einem Flurabstand > 5 m vorgenommen (Trion 2019).

Im Ergebnis wurden in den 12 untersuchten Obermischbodenproben, bis auf bei einer Probe, keine Überschreitungen der zur Bewertung angesetzten Prüfwerte für die untersuchten Parameter festgestellt. In der Mischprobe Op6 P2 (Teufe von 0,1 - 0,35 m) wurde ein Benzo(a)pyren-

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Gehalt von 2,5 mg/kg festgestellt. Dieser Wert überschreitet den für Kinderspielflächen festgesetzten Prüfwert um das 1,25-fache. Die Prüfwerte für Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke werden nicht überschritten. Die Konzentrationen an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) werden in zwei Proben aus den Kleinrammbohrungen bemessen an dem Beurteilungswert der Berliner Liste überschritten (KRB3/2019-P7 überschreitet mit 111 mg/kg; KRB 15/2019-P2 überschreitet mit 36,2 mg/kg). Die verbleibenden Proben aus den künstlichen Auffüllungen und dem anstehenden, geogenen Boden überschreiten die Beurteilungswerte der Berliner Liste für die untersuchten Parameter nicht. Die PAK-Gehalte in einigen Proben aus den künstlichen Auffüllungen sind als erhöht zu bewerten (Trion 2019).

II.2.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schlosspark Schönhausen fließt die Panke (Entfernung ca. 200 m von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans).

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers ist im Umweltatlas (Karte 02.07, Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert) im gesamten darunterliegenden Bereich, südlich der Schwimmbecken des Sommerbades mit 20 bis 30 m angegeben, kleinflächig mit bis zu 40 m. In diesem Bereich ist der Hauptgrundwasserleiter gespannt. Die nördlich davon liegenden Flächen gehören zum Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters. Die Flurabstände schwanken zwischen unter 0,5 und 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei > 100 bis 150 mm/Jahr (Umweltatlaskarte 02.17, Grundwasserneubildung 2012, Ausgabe 2013).

Trotz der anthropogenen Vorprägung besteht eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber einer weiteren baulichen Entwicklung auf der Fläche.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Zone eines Wasserschutzgebietes.

II.2.2.5. Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur (Umweltatlaskarte 02.04) zwischen 1961 und 1990 beträgt zwischen 8,5°C im Nordosten bis hin zu 10°C im Südwesten des Geltungsbereiches. Der mittlere Jahresniederschlag im selben Zeitraum beträgt zwischen 565 und 570 mm/Jahr (Umweltatlaskarte 04.08.3).

Gemäß Umweltatlas handelt es sich bei den Flächen des Sommerbades um Grünflächen mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom.³⁸ Die Wärmeinseleffekte der im Geltungsbereich liegenden Wohnbebauung wird als schwach bewertet. Der Kaltluftvolumenstrom liegt zwischen 50 und unter 100 m³/s und die Richtung des Windfeldes hat hauptsächlich eine Nord-Süd-Ausrichtung.³⁹

³⁸ Karte 04.10, Klimaanalysekarte 2015, Ausgabe 2016

³⁹ Umweltatlaskarte 04.10, Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015, Ausgabe 2016

Eine spezielle Luftaustauschfunktion des Geltungsbereiches mit umgebenden Bereichen besteht nicht. Die im Norden angrenzende Straße Am Schloßpark verfügt über eine sehr günstige thermische Situation, die im Süden angrenzende Wolfshagener Straße über eine günstige und die im Westen angrenzende Crusemarkstraße über eine weniger günstige.

Gemäß LaPro 2016⁴⁰ liegt die Fläche des Sommerbades im Vorsorgegebiet Klima und ist gleichzeitig als Grün- und Freifläche definiert. In diesem Gebiet gilt unter anderem:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Dauerhafte Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw.-Ausgleich von Bodenversiegelungen.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung sowie die südliche Wolfshagener Straße gehören zum Siedlungsgebiet. In diesem Bereich sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensation von Verdichtung
- 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)

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima 2015⁴¹ wird der Großteil des Geltungsbereiches Grün-/Freifläche mit höchster Schutzwürdigkeit eingestuft. Die Wohnbebauung an der westlichen Grenze wird in Bezug auf die thermische Situation als wenig günstig eingestuft und verfügt aufgrund der Demographie gegenüber dem Stadtklima über eine hohe Vulnerabilität. Hier sind laut Klimamodell Maßnahmen zur Verbesserung erforderlich.

Die Siedlungsflächen im und um den Geltungsbereich herum werden in Bezug auf die Luftbelastung durch PM2.5 und NO2 als mittel eingestuft. Die Geltungsbereichsflächen liegen außerhalb des Schwerpunktgebiets Innenstadt (Vorranggebiet Luftreinhalte gemäß FNP)⁴². Gemäß dem Umweltatlas sind die Hauptemissionsquellen im Bereich des Untersuchungsgebiets auf Hausbrand und Kleingewerbe sowie den Verkehr zurückzuführen. Die Emissionen sind als überdurchschnittlich zu bewerten⁴³.

⁴⁰ Geoportal Berlin / [Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz]

⁴¹ Umweltatlaskarte 04.11, Ausgabe 2016

⁴² Umweltatlaskarte 09.01.2, Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung

⁴³ Umweltatlas Berlin / [Entwicklung Luftqualität -Emissionen 2015], Stand 2018

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.2.2.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt im Bezirk Pankow im gleichnamigen Ortsteil von Berlin. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptzentrum am Rathaus Pankow. Die ursprünglich prägende Dorfstruktur dieses Ortsteils ist heute noch in der Breiten Straße zwischen dem Rathaus Pankow und dem Amalienpark mit der Kirche auf dem Anger zu erkennen, ein Bereich der mit dem Amalienpark an die südliche Spitze des Geltungsbereichs heranreicht. Die Baustruktur innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich ist heterogen und zum Großteil durch eine blockrandschließende Gründerzeitbebauung mit vier bis fünf Geschossen geprägt. Die bestehenden Gründerzeitbauten in den angrenzenden Wohngebieten bezeugen die städtebaulichen Entwicklung Ende des 19. Jahrhunderts an diesem Standort und prägen noch heute das Ortsbild nachhaltig (Hoffmann-Leichter 2020).

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich der Schlosspark Schönhausen sowie diverse Kleingärten. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich drei weitere Kleingartenanlagen („Schlosspark I“, „In Pankow Am Schloßpark“ und „Möbius“). Südlich der Wolfshagener Straße befinden sich neben Wohngebäuden, ein Verwaltungsgebäude, die Freiwillige Feuerwehr Pankow, die Mendel-Grundschule und der Amalienpark.

Der Programmplan Landschaftsbild des LaPro stellt den Geltungsbereich als Infrastrukturfläche mit prägendem Vegetationsbestand dar, die zu erhalten bzw. zu entwickeln ist.

II.2.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine archäologischen Fundstellen. Die nächst gelegenen Fundstellen befinden sich gemäß dem Umweltatlas Berlin⁴⁴ nördlich vom Geltungsbereich, im angrenzenden Schlosspark Schönhausen sowie der dort gelegenen Kleingartenkolonie (Schüßler). Bei diesen Standorten handelt es sich zum einen um eine Fundstelle mit Nachweisen aus der Neuzeit (2063, Baubegleitung, hölzerne Wehranlage, Fundjahr 2012/13) und zum anderen um Befunde aus dem Paläolithikum (1411, Fundjahr 1923, Einzelfund). Von einer Beeinträchtigung dieser archäologischen Fundstellen durch Umsetzung des Vorhabens ist nach derzeitigem Stand der Planung nicht auszugehen.

An den Geltungsbereich grenzt der Schlosspark Schönhausen (Obj.-Dok.-Nr.: 09046059) an, der in der Denkmalkarte Berlin⁴⁵ als Gartendenkmal mit einzelnen Baudenkmalen verzeichnet ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich der Wolfshagener Straße befindet sich mit dem Amalienpark (Obj.-Dok.-Nr.:09046060) ein weiteres Gartendenkmal mit Baudenkmalen.

II.2.3. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Derzeit nimmt das Gelände des Sommerbades an der Wolfshagener Straße zusammen mit den angrenzenden Kleingartenanlagen (Schlosspark I, In Pankow am Schlosspark und Möbius) als südliche Fortführung des ebenfalls im Außenbereich liegenden Schlosspark sowie weiteren Kleingartenanlagen (Parkfriede, Pankeglück und Schüßler) nicht am Bebauungszusammenhang teil. Dementsprechend ist der Geltungsbereich des Vorhabens überwiegend dem Außenbereich nach

⁴⁴ Geoportal Berlin/ [Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale (AISBer)], Stand 2020

⁴⁵ Geoportal Berlin/ [Denkmalkarte Berlin], Stand 2020

§ 35 BauGB zugeordnet. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden, allerdings bestehen gemäß § 35 BauGB für privilegierte und sonstige Vorhaben einige Ausnahmen, welche unter bestimmten Voraussetzungen eine Bebauung des Außenbereichs dennoch gestatten, sofern ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die bestehende Wohnbebauung an der Crusemarkstraße und an der Straße Am Schloßpark liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Innenbereichs (§ 34 BauGB). Bei der Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2) handelt es sich im Bebauungsplan um eine Bestandssicherung.

Eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Vorhaben im Außenbereich ist nach geltendem Recht (§ 35 BauGB) nicht gegeben. Nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht die abschließende planerische Konfliktbewältigung der sich aus den Themen Verkehr, Schall, Arten- und Naturschutz sowie Altlasten ergebenden Abwägungsbelange, die vertiefende Untersuchungen bedingen.

Bei nicht Aufstellung eines Bebauungsplanes würde die derzeit im Geltungsbereich bestehende Vegetations- und Infrastruktur weitgehend in ihrem jetzigen Zustand bestehen bleiben. Die das Sommerbad umgebenden Liegewiesen im südwestlichen sowie östlichen Bereich würden sich durch die auf der Anlage durchgeführten Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand nur unwesentlich verändern. Die bestehenden Habitatbedingungen für Fledermaus- und Vogelarten würden im Geltungsbereich bestehen bleiben und sich aufgrund des Alters und der Vitalität des dort ansässigen Baumbestandes ggf. langfristig noch verbessern. Der Bereich in dem sich das ruinöse Gebäude der ehemaligen Schwimmhalle befindet würde einem weiteren Verfall ausgesetzt sein, ggf. würde in den kommenden Jahren aber auch ein Abriss erfolgen. ohne entsprechende Pflegemaßnahmen in diesem Bereich ist von einem Wiederbeginn der Vegetationsentwicklung auszugehen. Im zentralen Bereich der Ruine würden sich zwischen den Betonflächen und in der unmittelbaren Umgebung zunehmend Gebüsch- und Gehölzbestände entwickeln. Die bestehenden Gebäudereste würden ggf. weiter sporadisch als Niststätten oder Tagesverstecke genutzt werden.

Die Spielplatzanlage würde in ihrem jetzigen Zustand fortbestehen.

II.2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen

Die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des Bebauungsplans 3-80, Stand 06.04.2021 einschließlich der bis dahin vorliegenden Fachgutachten.

II.2.4.1. Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Die Flächen im Geltungsbereich, die der Nutzung als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Multifunktionsbad, Sommerbad und Schule sowie der Nutzung als Parkplatz zugeführt werden sollen, sind im Bestand bereits teilversiegelt. Mit Umsetzung der Planung werden nicht mehr genutzte oder baufällige Gebäudestrukturen wie die Schwimmhallenruine an der Wolfshagener Straße abgerissen. Die Fläche kann zum Teil entsiegelt und als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Zum Teil gehört sie zu dem Bereich, der als Parkplatz festgesetzt wird. Mit der

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Errichtung des Multifunktionsbades und des Schulstandortes auf der Fläche werden auch bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen. Mit Ausführung der Planung geht eine Intensivierung des Gesamtversiegelungsgrades im Vergleich zum Bestand einher.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.2. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm

Erholung

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ist ein Multifunktionsbad, bestehend aus einem Freizeitbad, einer Sauna mit Saunagarten sowie ein Sportbad geplant. Die Einrichtungen sollen ganzjährig nutzbar sein. Derzeit steht ein Großteil des Geltungsbereiches (Freibadgelände) der Öffentlichkeit nur in den Sommermonaten für Freizeit- und Erholungszwecke zur Verfügung. Mit Umsetzung der Planung wird auf eine Versorgungslücke an ganzjährig betriebenen Bade- und Schwimmangeboten im Bezirk Pankow reagiert und den Vorgaben des LaPro zur Entwicklung einer Mehrfachnutzung der Fläche sowie einer Öffnung dieser für die Allgemeinheit Rechnung getragen.

Durch die Planung geht nichtsdestotrotz ein Teil der üppigen Grün- und Freiraumstrukturen des Geltungsbereiches verloren, die derzeit als Liegewiesen für das Sommerbad fungieren. Es handelt sich dabei mutmaßlich um einen Bereich, der durch die Besucher*innen des Sommerbades weniger frequentiert aufgesucht wird (aufgrund seiner Entfernung zur eigentlichen Freibadanlage). Die durch lockeren Baumbestand geprägten, unmittelbar an die bestehenden Schwimmbecken angrenzenden Liegewiesen bleiben von der Umsetzung des Multifunktionsbades unberührt, sodass der durchgrünte Charakter der Freibadfläche in Teilen erhalten bleibt. Weiterhin sind die westlich gelegenen Wiesenflächen derzeit von außerhalb visuell nur eingeschränkt wahrnehmbar, da sie durch die umliegende Blockrandwohnbebauung, das Sommerbad selbst und die ruinöse Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße abgeschirmt werden. Der Bereich ist derzeit nur in den Sommermonaten durch Nutzung des Freibades visuell erfahrbar und weist daher eine eingeschränkte Funktion für die Thematik Erholung auf.

Der derzeit im südlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegene öffentliche Spielplatz geht mit Umsetzung der Errichtung einer dreizügigen Grundschule mit Pausenflächen, einer Zweifeldsporthalle und ungedeckten Sportanlagen dauerhaft verloren. Dem Verlust an Erholungsfunktion wird mit einer Neuanlage eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes auf der Westseite der Wolfshagener Straße mit vergleichbarer Flächenausdehnung begegnet. Mit Umsetzung dieser Maßnahme kommt es zu keinem Verlust an Erholungsfunktion auf der Fläche in Hinblick auf die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplatzflächen.

Mit Umsetzung des Multifunktionsbades, des Schulstandortes und den Stellplatzanlagen im Geltungsbereich gehen Grün- und Freiraumstrukturen verloren, bzw. werden in ihrer visuellen Wahrnehmbarkeit für die umgebende Wohnbebauung beeinträchtigt. Insbesondere entlang der Wolfshagener Straße werden durch das Multifunktionsbad und den Schulstandort, die nordöstlich gelegenen derzeit zum Teil wahrnehmbaren baumbestandenen Liegewiesen abgeschirmt. Der positive Effekt der stark durchgrünten Fläche auf die umliegende Umgebung wird durch die Umsetzung der Planung minimiert. Durch den Bau des Multifunktionsbades und des Schulstandorts ist

weiterhin mit einer Verschattung auf die angrenzende Wohnbebauung entlang der Crusemarkstraße und der Wolfshagener Straße sowie den unmittelbar auf Höhe des Schulstandortes gelegenen Kleingärten zu rechnen.

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Schlosspark ist von der Umsetzung der beschriebenen Vorhaben in seiner Erholungsfunktion nicht betroffen und steht den umliegenden Anwohner*innen weiterhin zu Freizeit- und Erholungszwecken zur Verfügung.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bioklima

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Der Geltungsbereich weist derzeit im Bereich des Sommerbades eine günstige und im Bereich der Blockrandbebauung eine ungünstige thermische Situation auf (siehe Kap. II.2.2.1). Durch das Vorhaben ist mit einer Veränderung der bioklimatischen Situation, vor allem durch die Veränderung der Durchlüftungssituation und dem Verlust an Grün- und Freiraumstrukturen zu rechnen. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzlichen Baukörper und die versiegelten Flächen im Geltungsbereich, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Geltungsbereich verändern. In der Summe ist mit Umsetzung der Planung lokal von einer merklich negativen Veränderung der bioklimatischen Belastung auszugehen. Bezogen auf den Planungsraum Pankow-Zentrum sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Lärm, Schallschutz

Neben den bestehenden Lärmbelastungen durch Verkehr, gewerbliche Anlagen und Freizeitaktivitäten sind auch die Auswirkungen der geplanten Nutzung im Geltungsbereich an sich, aber auch die nähere Umgebung zu betrachten. Es ist zu prüfen, in welchem Umfang es durch das Vorhaben und durch den umgebenden Bestand zu einer dauerhaften Belastung des Geltungsbereiches oder zu einer Erhöhung der Lärmbelastung kommt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde 2017 eine schalltechnische Einschätzung zur Machbarkeitsstudie erstellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden erste schalltechnische Berechnungen (November 2019) durchgeführt und in einer Kurzdokumentation (Hoffmann-Leichter, 2021) zusammengefasst, um zu ermitteln inwieweit das geplante Vorhaben mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich ist. Zur Beurteilung der Verträglichkeit wurde für die Wohnnutzung im Umfeld des Vorhabens, die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Maßgeblich für die Bewertung, der von dem Vorhaben ausgehenden Lärmeinwirkung ist die Ruhezeit am Sonntag (13 - 15 Uhr) sowie die Nachtruhe (22 - 6 Uhr) (Hoffmann-Leichter 2021). Seit 2019 hat sich die Planung zum B-Planverfahren verändert. Die aktuelle Planung sieht einen zusätzlichen Anbau des geplanten Multifunktionsbades vor. In den bereits durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurde dieser noch nicht berücksichtigt. Mit der Errichtung des zusätzlichen Baukörpers ergeben sich Veränderungen mit Auswirkungen auf die bisher erfasste Schallausbreitung.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich, nach einer Ersteinschätzung, durch den zusätzlich geplanten Baukörper (zusätzlicher Anbau des Multifunktionsbades) eine Verbesserung der Lärmsituation im unmittelbaren Umfeld der Nutzung und dementsprechend eine mögliche

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Reduzierung der nachstehend dargestellten Lärmeinwirkung. Aufgrund dessen wird zum jetzigen Zeitpunkt der Planung auf eine Aktualisierung der vorliegenden Berechnungsergebnisse verzichtet und eine ergänzende Untersuchung nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung anberaumt (ebd.).

Die nachstehend aufgezeigte Beurteilung der Lärmeinwirkung bezieht sich auf die 2019 durchgeführten schalltechnischen Berechnungen:

Mit Umsetzung der Planung werden die bestehenden Beurteilungspegel im gesamten Geltungsbereich erhöht. Es ergeben sich überwiegend Pegelzunahmen von weniger als 1 dB (A) im Geltungsbereich, eine Pegelzunahme die für das umliegende Umfeld weitestgehend als nicht wahrnehmbar bewertet werden kann. An den Immissionsorten Amalienpark 1, Crusemarkstraße 20 und Wolfshagener Straße 95 ergeben sich relevante Immissionsbeiträge (weniger als 6 dB(A) unter Richtwert), die auf die Emissionen der geplanten Stellplatzanlagen sowie der Ruine der ehemaligen Schwimmhalle (Außenbecken, Liegefläche, Außenbereich, Gastronomie) zurückzuführen sind (Hoffmann-Leichter 2021).

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung des Sommerbades und die Errichtung einer Schule ist im Geltungsbereich die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes angedacht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Spielplatzfläche zur umliegenden Wohnbebauung und die zu erwartende Geräuschcharakteristik von Freizeitanlagen wird ein möglicher Immissionskonflikt hinsichtlich dieses Vorhabens im Rahmen des Verfahrens betrachtet. Aus schalltechnischer Sicht sind für die weitere Planung möglichst nicht lärmintensive Freizeitanlagen in Betracht zu ziehen (ebd.).

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Bestand besteht für die umliegende schutzbedürftige Nutzung Wohnen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Intensivierung der Lärmeinwirkung ausgehend vom Vorhabenstandort (ebd.).

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verkehr

Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit Nutzung des Multifunktionsbades und des Schulstandortes im Geltungsbereich zu ermitteln wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt.

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen (Multifunktionsbad, Schulstandort) ganzjährig erhöhen. Nach derzeitigem Planungsstand ist durch die geplanten Nutzungen mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 600 Kz-Fahrten am Tag zu rechnen. Der Stellplatzbedarf des gesamten Geltungsbereiches wird mit Umsetzung des Vorhabens auf 720 Fahrrad- und ca. 90 Kz-Stellplätzen geschätzt (Hoffmann-Leichter 2021a).

Die Erschließung des geplanten Multifunktionsbades soll schwerpunktmäßig über den Umweltverbund erfolgen, mit dem Ziel so wenig wie möglich zusätzlichen Kfz-Verkehr in die anliegenden Wohngebiete zu ziehen (ebd.).

Nach derzeitigem Planungsstand kann das durch den Geltungsbereich 3-80 induzierte Verkehrsaufkommen, unter Anwendung der im Mobilitätskonzept formulierten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen, verträglich und ohne signifikante Verkehrszunahme im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden (ebd.).

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

II.2.4.3.1. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Wirkungsgefüge des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten zu rechnen ist.

II.2.4.3.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotope

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, durch einen höheren Anteil an versiegelter und überbauter Fläche geprägt sein. Mit Annahme des derzeitigen Planungsstandes werden hauptsächlich baum- und gehölzbestandene Zierrasen und Ruderalfluren, z.T. mit Gehölzbestand anlagebedingt beseitigt. Zielstellung ist es, die prägenden Grünstrukturen, insbesondere den Bestand mit seinen ausgeprägten (Alt-) Bäumen soweit wie möglich zu erhalten.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, auch unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, welche grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan 3-80 in Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu treffen sind.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bäume

Grundsätzlich besteht die Zielstellung mit Umsetzung der Planung den bestehenden Baumbestand im Geltungsbereich soweit wie möglich zu erhalten. Vereinzelt Baumfällungen sind im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung, der Errichtung des Multifunktionsbades, des Schulstandortes und dem Abriss der ruinösen Schwimmhalle jedoch zu erwarten.

Auf den südlich westlich vom Sommerbad gelegenen baumbestandenen Wiesen befinden sich aus artenschutzrechtlichen Gründen zwei schützenswerte Bäume (Baumnummer: BBB 000222, BBB 000217), deren Erhalt und planungsrechtliche Sicherung im weiteren Verfahren zu prüfen ist.

Die Umsetzung des Multifunktionsbades erfolgt gemäß Planzeichnung im südwestlichen Teil des Gebietes, in einem Bereich, der im Bestand durch Zierrasen geprägt ist und von mehrschichtigen

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Gehölzbeständen eingeraht wird. Entlang der Blockrandbebauung (Crusemarkstraße) befinden sich hier gemäß dem Baumkataster der Berliner Bäderbetriebe Vorkommen der Schwarz-Pappel (*Populus nigra*). Es sollte geprüft werden, ob es sich dabei um Bestände nicht hybridisierter Schwarz-Pappeln handelt. Sollte dies der Fall sein ist deren Erhalt und planungsrechtliche Sicherung im weiteren Verfahren ebenfalls zu prüfen. Weiterhin ist zu prüfen inwieweit Stubben nicht zu erhaltender Exemplare fachgerecht entnommen und auf geeigneten Standorten im Geltungsbereich wieder eingebracht werden können. Weiterhin befindet sich im Bereich des geplanten Multifunktionsbades der Habitus einer älteren Stieleiche (BBB 000098), die aus artenschutzrechtlichen Gründen, als erhaltenswert zu bewerten ist. In weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit dieser Einzelbaum erhalten bleiben kann.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Straßenbäume entlang der Crusemarkstraße und der Straße Am Schloßpark im Zuge der Umsetzung der Planung weitgehend erhalten bleiben können, da die bestehende Bebauung mit Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Der Verlust von Bäumen, die dem Schutz der BaumSchVO unterliegen, ist entsprechend auszugleichen. Ob und in welchem Umfang Ersatzpflanzungen notwendig sind und Erhaltungsbindungen bestehender Einzelbäume im Geltungsbereich festgesetzt werden können ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Bestandsbäume sind während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Fauna

Mit Umsetzung der Planung gehen im Geltungsbereich bestehende Habitat- und Lebensraumstrukturen für Fledermaus- und Vogelarten z. T. dauerhaft verloren oder werden durch den erhöhten Nutzungsdruck auf der Fläche nachhaltig beeinflusst. Für den Verlust von Lebensstätten sind neue zu schaffen. Art und Umfang sind in Kapitel 2.5 dargelegt.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Bauzeitenregelung und Prüfung von Höhlenbäumen vor Fällung hinsichtlich einer Besiedlung geschützter Arten, der Baumerhaltung und der Anlage ausreichender zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Fauna nach Umsetzung der Planungen verbleiben.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Avifauna

Mit Realisierung der baulichen Festsetzungen gehen bau- und anlagebedingt baum- und gehölzbestandene Lebensraumstrukturen (Wiesen- und Ruderalflächen, Hecken, Gebüsche) sowie bedeutsame Gebäudestrukturen (ehemalige Schwimmhalle, Wirtschaftsgebäude, Garagenkomplex) für die Vogelwelt im Geltungsbereich verloren.

Nach derzeitigem Planungsstand sind die Beeinträchtigungen auf die Vogelwelt als nicht erheblich einzustufen. Die weitere Prüfung von Beeinträchtigungen der Avifauna nach § 44 BNatSchG sowie die Darstellung von erforderlichen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in einem

gesonderten Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen und wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe Kap. II.2.5.2).

Baubedingt kann es im Zuge von Abbruch- und Abrissarbeiten sowie Gehölzfällungen und -schnitt zur Tötung, Verletzung oder Störung nesthockender Jungvögel und ihrer Entwicklungsformen kommen, was nach § 44 BNatSchG für die im Geltungsbereich vorkommenden Vogelarten unzulässig ist, durch entsprechende Schutzmaßnahmen aber zu vermeiden ist.

Da die Störungen zeitlich befristet sind und keine der nachgewiesenen Arten durch die Baumaßnahmen in ihrem Bestand gefährdet wird, werden diese baubedingten Beeinträchtigungen der Vogelwelt als nicht erheblich eingestuft.

Mit Umsetzung der Planung kommt es anlagebedingt zum Verlust von verschiedenen Niststätten baum-, gebüsch-, nieschen-, boden- und höhlenbrütender Vogelarten, darunter auch ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten. Für den Verlust ganzjährig geschützter Niststätten ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. In Bezug auf den Mäusebussard ist zu prüfen inwieweit die beiden im Geltungsbereich erfassten Horstbäume mit Umsetzung der Planung erhalten bleiben können.

Ein Teil des bestehenden Baum- und Strauchbestandes, kann voraussichtlich erhalten bleiben. Inwieweit mit Umsetzung der Planung neue Strukturen mit Lebensraumfunktion für die Avifauna entstehen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Betriebsbedingt kommt es mit Umsetzung der Planung zu einem erhöhten Nutzungsdruck auf der Fläche der zu einer Zunahme anthropogener Störungen (Schulbetrieb, Parkplatz Nutzung, Multifunktionsbad, Saunagarten, öffentliche Spielplatzfläche), neben dem bereits bestehenden Badebetrieb auf der Fläche führt. Im Gegensatz zur Bestandssituation werden die vermehrten Störungen (insbesondere durch den Schulstandort und die Verlagerung der öffentlichen Grünfläche) mit Umsetzung der Planung dauerhaft im Sinne einer ganzjährigen Belastung auftreten. In Anbetracht der innergroßstädtischen Vorhabenlage und dem bereits bestehenden starken Badebetrieb in den Sommermonaten ist den im Geltungsbereich nachgewiesenen Arten eine gewisse Toleranz gegenüber menschlichen Störungen zu rechnen.

Es besteht die Möglichkeit das es mit der Errichtung des Multifunktionsbades und des Schulstandortes aufgrund des Kulisseneffektes zu einer dauerhaften Vergrämung des Mäusebussards aus dem Gehölzbestand kommt. Im weiteren Verfahren sind die Störungsrisiken des Schul- und Multifunktionsbadbetrieb insbesondere auf den Mäusebussard zu prüfen.

Aufgrund der mit den Wohn- und Freiraumnutzungen verbundenen Lärm- und Lichtimmissionen sowie der Betriebsamkeit auf dem geplanten Schwimm- und Schulgelände werden vor allem die bereits im Bestand nachgewiesenen Ubiquisten, die weniger störanfällig und häufig sind, weiterhin im Geltungsbereich vorkommen und brüten.

Fledermäuse

Dem gegenwärtigen Untersuchungsstand folgend, kann eine Nutzung der zum Abbruch festgesetzten Gebäude im Geltungsbereich als Winterquartier oder Wochenstuben durch Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die wenigen vorgefundenen Kotpillen und Fraßreste in der Schwimmhallenruine und dem Garagenkomplex deuten auf eine äußerst sporadische Nutzung (Tagesversteck) von Einzeltieren hin. Der Geltungsbereich wird derzeit vor allem als Jagdgebiet einzelner

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fledermausarten genutzt und wird als solches auch nach Umsetzung der Planung in eingeschränkter Ausdehnung weiter zur Verfügung stehen. Zusätzlich bietet die Parkplatzanlage u. a. aufgrund der Wärme die sie absondert Potenzial für ein zukünftiges Jagdhabitat

Die Prüfung von Beeinträchtigungen der Fledermäuse nach § 44 BNatSchG und die weiterführende Darstellung von Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen und wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe Kap. II.2.5.2).

Insekten

Es konnten im Geltungsbereich gegenwärtig keine Brutbäume der Arten Eremit und Heldbock nachgewiesen werden. Infolgedessen ist eine vorhabenbedingte individuelle Tötung und Verletzung von Imagines, die Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier, Larven, Puppen) sowie eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten ausgeschlossen.

Aufgrund des zum Zeitpunkt der Kartierung (2018) noch nicht feststehenden Baudatums wird dennoch eine erneute Begutachtung der Altbäume mindestens ein Jahr vor tatsächlichem Baubeginn empfohlen.

Die Prüfung von Beeinträchtigungen der Käferarten nach § 44 BNatSchG und die weiterführende Darstellung von Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten Kapitel zu den artenschutzrechtlichen Belangen und wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe Kap. II.2.5.2).

II.2.4.4. Schutzgut Boden / Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen.

Für den Bau des Multifunktionsbades, des Schulstandortes und des Parkplatzes werden zum Großteil bisher unbebaute Wiesenflächen in Anspruch genommen, aber auch nicht mehr genutzte und/oder baufällige Bestandstrukturen des Sommerbades nachgenutzt (Abriss und Neubau). Ein Teil des geplanten Multifunktionsbades fällt in den Bereich des baufälligen und zum Abriss vorgesehenen Wirtschaftsgebäudes auf dem Gelände. Der geplante Saunagarten, fällt in den Bereich des derzeit ungenutzten Sportplatzes im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die ruinöse und brachliegende ehemalige Schwimmhalle an der Wolfshagener Straße wird mit Umsetzung der Planung zurückgebaut und in Teilen für die vorgesehenen Stellplätze im Geltungsbereich nachgenutzt. Die nördlich an der Grenze zum Schlosspark bestehenden Garagen werden ebenfalls zurückgebaut.

Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich merklich erhöht. Aufgrund der anthropogen beeinträchtigten Vorprägung des Bodens besteht eine mittlere Empfindlichkeit dessen gegenüber einer weiteren Versiegelung.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Altlasten

Teilflächen (südwestlicher Bereich) der Grundstücke im Geltungsbereich sind im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 14506 als Verdachtsfläche registriert. Bei baubedingten Eingriffen ist daher die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich. In dem

Bereich der registrierten Verdachtsfläche sind unter anderem der öffentliche Spielplatz und die Stellplätze für den Bäderbetrieb geplant. Öffentliche Spielplätze und Grünflächen sind als hochsensibel gegenüber altlastenbedingten Schadstoffen zu bewerten.

Für den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches wurde 2019 eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Auf Grund der bestehenden Altlastensituation und der in diesem Bereich geplanten Nutzungen waren insbesondere die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser zu betrachten. In zwei der Sondierungspunkte wurden in der untersuchten Auffüllung die Beurteilungswerte nach Berliner Liste (2005) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser hinsichtlich des zulässigen PAK-Wertes überschritten. Hinsichtlich der Oberbodenmischproben Op6 besteht eine Überschreitung von Benzo(a)pyren für den Pfad Boden-Mensch, ausschließlich für die Nutzung der öffentlich geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz (siehe Kap. II.2.2.3). Zusätzlich ist im weiteren Verfahren zu prüfen ob sich mit der letzten Novellierung der BBodSchV (Juni 2020) eine Überschreitung der Benzo(a)pyren-Werte auch für die Oberbodenmischproben Op3 und Op5 ergeben (Stellungnahme zur Altlastenuntersuchung Umwelt- und Naturschutzamt Pankow, 10.01.2020).

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Bebauung ist in diesem Bereich mit Umsetzung der Planung ein Großteil der bestehenden und kontaminierten Auffüllungen zu entfernen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist Bodenaushub hinsichtlich Verunreinigungen zu prüfen und entsprechend der Anforderungen seiner Gefährdungsklasse zu entsorgen.

Trotz der bestehenden Altlastenproblematik ist es generell positiv zu bewerten, dass bei dem Vorhaben bereits anthropogen überformte, teilweise versiegelte und altlastenbehaftete Flächen saniert und reaktiviert werden und damit eine Flächenneuinanspruchnahme reduziert wird.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Stand der Planung befinden sich keine Bodendenkmale im Geltungsbereich.

II.2.4.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Nach derzeitigem Stand der Planung ist von keinen Auswirkungen der Planung auf umliegende Oberflächengewässer auszugehen.

Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht.

Grundwasser und Umgang mit Niederschlagswasser

Mit Umsetzung der Planung werden nicht mehr genutzte oder baufällige Gebäudestrukturen im Geltungsbereich abgerissen und entsiegelt. Nichtsdestotrotz wird sich durch den Bau des Multifunktionsbades und des Schulstandortes der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich merklich im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen. Um die Beeinträchtigungen auf den lokalen Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sind die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen zu prüfen und die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Die vollständige Versickerung der Niederschläge im Geltungsbereich ist angestrebt, sodass durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades von keiner erheblichen negativen Auswirkung (unter

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der oben formulierten Verminderungsmaßnahmen) auf den Grundwasserhaushalt auszugehen ist. Zum Schutz des Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern oder durch geeignete technische Anlagen einer Vorreinigung zuzuführen. Um das schadlose Versickern gemäß Niederschlagswasserfreistellungsordnung (NWFreiV) und Berliner Wassergesetz (BWG) im Geltungsbereich zu gewährleisten ist im weiteren Verfahren eine detaillierte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit der zur Versickerung vorgesehenen Flächen durchzuführen, um den Pfad Boden-Grundwasser zu schützen.

Aufgrund der relativ hohen Wasserdurchlässigkeit der Böden im Geltungsbereich und der damit einhergehenden geringen Filterfunktion dieser besteht für das Grundwasser eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Mit der der Altlastensanierung im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird die Gefahr einer Grundwasserkontaminierung durch die Beseitigung oder Deckelung von Altlasten gegenüber der aktuellen Situation deutlich verringert werden bzw. beseitigt. Bei der Sanierung und während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen um einer Verunreinigung des Grundwassers mit gefährdenden Stoffen entgegen zu wirken. Die geringe Filterfunktion des Bodens ist dabei zu berücksichtigen.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.6. Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit Realisierung des geplanten Multifunktionsbades und des Schulstandortes werden die bestehenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets modifiziert. Negative Auswirkungen ergeben sich durch die zusätzlichen Baukörper und die versiegelten Flächen im Geltungsbereich, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Geltungsbereich verändern. Zusätzlich wird durch den Verlust von Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich die Transpiration und die Evapotranspiration vermindert, damit einher geht eine Reduzierung der daraus resultierenden kühlenden Funktion (Verdunstungskälte), die sich positiv auf die thermische Situation im Untersuchungsgebiet auswirkt.

Die Grün- und Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches verfügen über einen überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom. Eine spezielle Luftaustauschfunktion des Geltungsbereiches mit umgebenden Bereichen besteht jedoch nicht, weshalb hier mit Umsetzung der Planung nur von einer geringfügigen Beeinträchtigung der klimatischen Situation innerhalb des Geltungsbereiches sowie den angrenzenden Bereichen auszugehen ist.

In der Summe ist mit Umsetzung der Planung lokal von einer merklich negativen Veränderung der (bio)klimatischen Belastung auszugehen. Bezogen auf den Planungsraum Pankow-Zentrum sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Um die negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind so viele Freiflächen im Geltungsbereich wie möglich zu erhalten. Für den Verlust an überbauten Freiflächen ist im weiteren Verfahren der Umfang von geeigneten Begrünungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen zu ermitteln.

Eine örtliche Regenwasserrückhaltung und die damit verbundenen klimatisch positiven Auswirkungen durch Verdunstung können nach derzeitigem Verfahrensstand im Geltungsbereich umgesetzt werden.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation wird mit den genannten Maßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

Nach derzeitigem Planungsstand ist mit Umsetzung des Vorhabens von einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung zu rechnen, was sich unter Umständen negativ auf das Schutzgut Klima auswirken kann. Zur verkehrsverträglichen Entwicklung des Vorhabens wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die Erschließung des geplanten Multifunktionsbades soll schwerpunktmäßig über den Umweltverbund erfolgen, mit dem Ziel so wenig wie möglich zusätzlichen Kfz-Verkehr in die anliegenden Wohngebiete zu ziehen. Im weiteren Verfahren sind die verkehrsorganisatorischen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.7. Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation nicht grundlegend verändert oder neu geordnet. Die Wohnbebauung aus Gründerzeiten, die für den Standort und seine Umgebung charakteristisch ist, bleibt in ihrem derzeitigen Bestand bestehen (siehe Kap. II.2.2.7). Weiterhin fügt sich die Errichtung des Multifunktionsbades in die bestehende Nutzung auf der Fläche des Sommerbades Pankow ein. Durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull wird zu dem gewährleistet, dass sich die Gebäude und Anlagen des Multifunktionsbades in das umliegende Ortsbild einfügen. Der Abriss des ruinösen Schwimmhallegebäudes wirkt sich mit Umsetzung der Planung positiv auf das Landschaftsbild aus.

Mit der Mendelgrundschule (Wolfshagener Straße) und der Schule an der Strauchwiese (Mendelstraße) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs bereits zwei Schulstandorte, sodass davon auszugehen ist, dass mit der Errichtung des geplanten Schulstandortes keine signifikante Modifizierung des bestehenden Ortsbildes einhergeht.

Mit Umsetzung der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine bedeutsamen Sichtbeziehungen im Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet ist bereits im Bestand von außen nur in Teilen einsehbar.

Für die Anwohner*innen entlang der Crusemarkstraße, der Straße Am Schloßpark sowie den unmittelbar östlich angrenzenden Kleingärten mit Blick auf den Geltungsbereich ist von einer merklichen Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung auszugehen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit sich daraus Beeinträchtigungen ergeben und wie ihnen z.B. durch die Anlage geeigneter Grün- und Freiraumstrukturen begegnet werden kann.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild mit Umsetzung der Planung zu rechnen.

II.2.4.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nordöstlich außerhalb vom Geltungsbereich bestehen zwei archäologische Fundpunkte. Die vorhandene Bebauung und die Freiflächen werden durch den Bebauungsplan hauptsächlich als Gemeinbedarfsflächen und allgemeine Wohngebiete gesichert. Eine unmittelbare Gefährdung der im Schlosspark und den angrenzenden Kleingärten gelegenen Fundstellen ist somit nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Schlossparks Schönhausen sowie des südlich gelegenen Amalienpark wird nach derzeitigem Wissensstand ebenfalls ausgeschlossen. Die Darstellungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Geltungsbereiche

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Geltungsbereiche wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.10. Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Rahmen der Wohnnutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten beseitigt und verwertet.

II.2.4.11. Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Die Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.4.12. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffen

Die Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe werden im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

II.2.5.1. Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung,

wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Darstellung zur Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5.2. Artenschutzrechtliche Bewertung

Zum Bebauungsplanverfahren wurden 2018 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der 2019 um planungsrelevante Inhalte ergänzt wurde.

Die artenschutzrechtliche Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5.3. Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn vor.

II.2.5.4. Baumschutzverordnung

Im Rahmen der 2017 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurden auch die im Bestand vorkommenden Bäume erfasst und bewertet. Ein Großteil der Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz der BaumSchVO.

Weitere Darstellungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

II.2.5.5. Wald nach LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

II.2.5.6. Geplante Maßnahmen

II.2.5.6.1. Festsetzungen im Bebauungsplan

Die zum derzeitigen Planungsstand bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind dem Kapitel III.3 Begründung der Festsetzungen zu entnehmen. Weitere Festsetzungen werden, wenn notwendig, im weiteren Verfahren ergänzt.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

II.2.5.6.2. Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5.6.3. Bauzeitenregelungen und Baudurchführung

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.2.5.6.4. Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

II.3.1. Nutzungsalternative

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.3.2. Konzeptalternative

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.4. Zusätzliche Angaben

II.4.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angabe aufgetreten sind

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.4.2. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.4.3. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.4.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.5. Literatur- und Quellenverzeichnis

Darstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

III.1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

III.1.1. Planungsziele, Grundzüge der Abwägung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden Sommerbades, die Errichtung eines Multifunktionsbades, eines öffentlichen Kinderspielfeldes sowie die Integration einer Grundschule mit Sporthalle auf dem Gelände des Sommerbad Pankow.

Das Multifunktionsbad Pankow soll ein familiengerechtes Sport- und Freizeitbad werden. Die gesamte Anlage wird barrierefrei gestaltet. Vorgesehen sind entsprechend der Bedarfsplanung der Bäder-Betriebe ein Sportbereich, ein Freizeitbereich sowie ein Sauna- und Wellnessbereich. Um dem Bedarf des wachsenden Bezirks gerecht zu werden, wird ein separater Hallenbereich für das Schulschwimmen vorgesehen.

Ein weiteres Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der westlich an das Sommerbad angrenzenden Bestandswohnbebauung entlang der Crusemarkstraße sowie an der Wolfshager Straße.

Bei dem in den 1960er Jahren errichteten und im Jahr 2000 sanierten Sommerbad handelt es sich um eine bestehende Nutzung im Außenbereich. Für die geplanten Nutzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zur Gewährleistung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen (Schule und Multifunktionsbad) untereinander und im Zusammenhang mit den umliegenden schutzbedürftigen Bestandsnutzungen, sind Einschätzungen zum Schall und Verkehr erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass vom Multifunktionsbad und der Stellplatzanlage allein unzumutbare Lärmimmissionen ausgehen werden.

Da die nutzungsinduzierten Emissionen nicht zu verhindern sein werden, sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Relevante Zusatzbelastungen können durch Lärmschutzmaßnahmen wie eine Schallschutzwand entlang der geplanten Liegefläche der ehemaligen Schwimmhalle und ein schallabschirmendes Bauwerk westlich der Stellplatzanlage vermieden werden.

Ausgehend von der im Rahmen der Machbarkeitsstudie erstellten Untersuchung zum Schall, wird die Schulsportnutzung allein voraussichtlich ebenfalls zu keinen unüberwindlichen Lärmkonflikten führen. Schulsport wird lärmschutzrechtlich privilegiert behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die Auswirkungen durch eine eventuelle Vereinsnutzung der Schulsportanlage in die Abwägung einbezogen werden.

Im weiteren Verfahren werden im Bebauungsplan Regelungen zum Immissionsschutz getroffen.

Ziel und Zweck der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

III.1.2. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll die geplanten Nutzungen auf dem Gelände planungsrechtlich sichern und Grundlage der Flächenneuordnung für das Sommerbad, eines öffentlichen Kinderspielplatzes, ein neu zu errichtendes Multifunktionsbad einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen und für einen neuen Grundschulstandort sein.

Der Bebauungsplan 3-80 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Den beabsichtigten Regelungsinhalten liegt das in Kapitel I.4 beschriebene städtebauliche Konzept zugrunde, welches durch das Festsetzungsinstrumentarium des § 9 BauGB in geeigneter Weise planungsrechtlich gesichert werden soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 sollen daher Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Die Flächen für den Gemeinbedarf werden in drei Teilbereiche untergliedert, die die Zweckbestimmungen „Sommerbad“, Multifunktionsbad“ und „Schule“ tragen.

Die angrenzende Bestandswohnbebauung entlang der Crusemarkstraße sowie an der Wolfshagener Straße, wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gesichert.

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt durch planungsrechtliche Sicherung der dem Geltungsbereich umgebenden Crusemarkstraße und Wolfshagener Straße. Sie werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Weiter sollen zur Anbindung an das Quartier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt werden.

Ein zuvor im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindlicher Spielplatz wird verlagert und südöstlich an die Bestandswohnbebauung der Crusemarkstraße angrenzend, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen in Form von Baukörperfestsetzungen sowie von Baufeldern bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich demzufolge aus den festgesetzten Baukörpern in Kombination mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante (OK) in m üNHN) oder im Falle der Baufelder durch die geplante Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) oder der zulässigen Grundflächen (GR), ergänzt um die zulässigen OK in m üNHN oder die Zahl der Vollgeschosse.

Durch textliche Festsetzungen sollen darüber hinaus im weiteren Verfahren insbesondere weitere Regelungen zum Immissionsschutz erfolgen.

III.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche des Sommerbades eine Grünfläche dar. Zusätzlich ist auf der Grünfläche im Bereich des Sommerbadstandortes ein Lagesymbol für Gemeinbedarf Flächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Die Wohnbebauung an der Crusemarkstraße ist als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für den künftigen Geltungsbereich keine übergeordneten Straßen dar.

Mit Schreiben vom 24. September 2018 äußerte sich die Gemeinsame Landesplanung zur Planungsabsicht wie folgt:

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Gebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Nach der Festlegungskarte 2 LEP B-B ragt der südlichste Teil des Geltungsbereiches zudem geringfügig in den symbolhaft dargestellten Städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Pankow Breite/Berliner Straße“ hinein. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Seit 01. Juli 2019 gilt der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR). Den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-80 stellt auch der LEP HR gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, weswegen von keiner anderen Einschätzung ausgegangen wird.

Mit Schreiben vom 05. Oktober 2018 äußerte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Planungsabsicht wie folgt:

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB (übergeordneter Standort des Gemeinbedarfs). Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des Flächennutzungsplanes sind nicht berührt. Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.

III.3. Begründung der Festsetzungen

III.3.1. Art der baulichen Nutzung

Als Gebietsart der baulichen Nutzung wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für Teile des Planungsgebietes im Bereich der Bestandswohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die neuen Planungen im Bereich des Schwimmbades wie auch die Schule werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1

„In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung von Tankstellen wie auch von Gartenbaubetrieben, ihrem hohen Versiegelungsgrad und hohem Störpotential – ausgelöst vor allem durch ihre verkehrserzeugende Funktion – lassen sich diese Nutzungen nur schlecht in Wohngebiete integrieren. Im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung von Bestandswohnbauten und ihres Schutzbedürfnisses und in Anbetracht der bereits jetzt angespannten verkehrlichen Situation im Umfeld sollen die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen werden.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

III.3.2. Fläche für Gemeindebedarf

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich wird als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionsbad“, „Sommerbad“ und „Schule“ festgesetzt.

Die Sicherung dieser sozial, sportlich und erholungsfördernd ausgerichteten Infrastruktureinrichtungen dient vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung im Bezirk Pankow und dem Land Berlin der Daseinsvorsorge. Es besteht ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit an den geplanten Vorhaben und den im Bestand zu sichernden Nutzungen. Die Gemeinbedarfsflächen „Schule“ ist eine typische Gemeinbedarfsnutzung, die einem vornehmlich dem sozialen gesellschaftlichen Zweck dient. Die Flächen „Multifunktionsbad“ und „Sommerbad“ sind Flächen, die einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zur Erholung, Freizeitgestaltung und sportlichen Betätigung dienen. In diesem Sinne dienen auch diese Nutzungen dem Allgemeinwohl. Die Nutzungen dienen überwiegend öffentlichen Zwecken. Damit ist die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB begründet.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO – nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Wird dies städtebaulich für erforderlich gehalten, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich und werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

III.3.3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und basieren auf dem Ergebnis der städtebaulichen Machbarkeitsstudie.

Als zulässiges Maß der Nutzung werden innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ und „Schule“ zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Versiegelung durch die geplanten Vorhaben auf den Grundstücken - im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB - möglichst gering ausfällt.

Für das innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ vorgesehene Multifunktionsbad ergibt sich in Anlehnung an das Raumprogramm der Berliner Bäder-Betriebe ein Gesamtflächenbedarf von 12.000 m² für das Gebäude des Multifunktionsbades sowie rund 4.500 m² für den Saunaaußenbereich mit Saunagarten und weiteren betriebsnotwendige Flächen, Zufahrten, Wegen, gastronomische Außenflächen, etc., die innerhalb des Baufensters liegen sollen.

Das Baufenster „Sommerbad“ ist für die geplante Nutzung des Freibads vorgesehen. Die Minimierung von immissionsrechtlichen Konflikten macht die Verortung eines Baufensters für das geplante Freibad als Hauptemittent erforderlich. Der Flächenbedarf orientiert sich an der derzeitigen Ausgestaltung des Freibadbereichs. Die Zweckbestimmung „Sommerbad“ umfasst neben der Freibadnutzung als Hauptanlage untergeordnete Nebenanlagen, Wege und Nebengebäude. Aufgrund der Gebäudekubatur und Nutzungsform wird von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete wird die zulässige GRZ mit 0,4 bestimmt.

III.3.3.1. Zulässige Grundfläche

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Auf den Flächen für Gemeinbedarf a, b und c wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen ist selbst keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, sondern legt dem Grunde nach nur fest, wo auf dem Grundstück das Maß der baulichen Nutzung umgesetzt werden kann. Da die überbaubare Grundstücksfläche der maximal zulässigen Grundfläche der geplanten baulichen Anlagen entspricht, wird dies entsprechend textlich gesichert. Die so durch die Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzungen Nr. 2 konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung i.S. des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und bildet die Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO. Gleichzeitig wird die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

III.3.3.2. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan 3-80 vorgesehenen Festzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sollen die angestrebte Höhenentwicklung der zugrundeliegenden städtebaulichen Machbarkeitsstudie planungsrechtlich sichern. Die Höhe baulicher Anlagen soll über die Oberkante (OK) baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Durch den Bezug zur NHN wird die maximale Höhenentwicklung für die geplante Bebauung eindeutig bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Multifunktionsbad“ und „Schule“ dürfen bauliche Anlagen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf der Fläche für Gemeinbedarf c dürfen bauliche Anlagen wie Sprungtürme und Wasserrutschen die im zeichnerischen Teil festgesetzte Oberkante um bis zu 10,00 m überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen soll über die Oberkante (OK) baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Durch den Bezug zur NHN wird die maximale Höhenentwicklung für die geplante Bebauung eindeutig bestimmt. Zudem wird die bestehende Bebauung des Sommerbades, mit Technikgebäude, Sommerterrasse und Beckenanlage im Bestand gesichert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 soll geregelt werden, dass die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen gilt. Dadurch soll gesichert werden, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher technischer Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach besteht.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, dass einzelne bauliche Anlagen, wie Wasserrutschen oder Sprungtürme, die die Attraktivität eines Sommerbades erhöhen, realisiert werden können.

III.3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

III.3.4.1. Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Für das Baugebiet ist somit keine Festsetzung der Bauweise erforderlich.

Es gelten die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauOBln auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Abstandsflächen vor Gebäuden gem. § 6 BauOBln dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung. Diese Schutzziele sind Teil der Abwägung.

III.3.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen – im Bereich des Sommerbades in Form von Baukörperausweisungen – festgesetzt werden.

Für die geplanten Nutzungen „Multifunktionsbad“ und „Schule“ werden Baufelder ausgewiesen, die sich an den erforderlichen Flächen aus dem Raum- und Bedarfsprogramm der Berliner Bäder-Betriebe bzw. dem Berliner Musterraumprogramm orientieren. Die städtebauliche Anordnung der Baufelder orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept zur Machbarkeitsstudie „Sommerbad Pankow“. Durch die Anordnung der Schulbauten an der Wolfshagener Straße sollen die dahinterliegenden Freiflächen schall- und sicherheitstechnisch von der Straße getrennt werden. Durch die Anordnung des Baufeldes auf der Fläche für Gemeinbedarf „Multifunktionsbad“ soll eine optimale Ausnutzung der Fläche und klare Trennung vom Sommerbad erfolgen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 soll der Bestand gesichert werden und gleichzeitig der Spielraum für nachträgliche baulicher Maßnahmen, wie z.B. ein geschlossener Laubengang, oder Ersatzbauten geschaffen werden. Eine wesentliche Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist jedoch nicht Ziel der Planung.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Auf der Fläche ABCDA ist ein Saunagarten mit Saunahäusern, Duschen und den dazugehörigen technischen Anlagen als Nebenanlage zum Multifunktionsbad zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend der Bedarfsplanung sind für den Sauna- und Wellnessbereich Angebote im Inneren des Gebäudes wie auch im Außenbereich vorgesehen. Im Außenbereich ist eine Saunalandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, die mit der textlichen Festsetzung gesichert wird.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der Fläche HIJKH zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Zur Sicherung des Grünflächenanteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie als Konsequenz der Flächenfestsetzung für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfolgt diese Festsetzung. Damit wird die Anlage einer kompakten und flächenschonenden Stellplatzanlage sowohl für Kfz als auch deren Zufahrten ermöglicht. Dabei können aktuelle Bedarfe wie auch evtl. spätere Erweiterungen des Multifunktionsbades bzw. der Schule abgedeckt werden.

III.3.4.3. Straßenverkehrsfläche

Der Bebauungsplanentwurf soll die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Lage und Dimensionierung weitestgehend bestandsorientiert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend ihrer Widmung festsetzen. Die Straßen werden bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich mit einbezogen. Dies dient der Sicherung der Erschließung.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten EFG ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(Rechtsgrundlage: jeweils § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

III.3.4.4. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Anbindung an das Quartier sollen öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fuß- und Radweg“) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung wurde gewählt, da die Erschließung ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr dienen soll. Damit wird eine durchgängige öffentliche Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr planungsrechtlich gesichert.

III.3.4.5. Grünfestsetzungen

Im weiteren Verfahren wird geprüft, auch unter Berücksichtigung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, welche grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan 3-80 zu treffen sind. Der genaue Umfang und die Verortung dieser Festsetzungen kann erst im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Falls Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden, werden diese ebenfalls im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechend gesichert.

III.3.4.6. Öffentliche Grünflächen

Ein vorhandener öffentlicher Spielplatz an der Wolfshagener Straße soll auf den westlichen Grundstücksbereich verlagert und vergrößert werden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ gesichert.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

In diesem Bereich befindet sich derzeit die vom Kinderladen „Krikelkrakel“ genutzte und von den Berliner Bäder-Betrieben verpachtete Fläche, für die im weiteren Verfahren zu klären ist, wo diese in Zukunft zu verorten ist. Für eine etwa 600 m² große Fläche des Flurstücks 298 Flur 154 wurde bereits eine Bodensanierung durchgeführt.

III.3.4.7. Sonstige Festsetzungen

Leitungsrechte

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung soll geklärt werden, inwiefern die über den Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitungen bodenrechtliche Auswirkungen haben (Fahr-, Leitungsrechte, von Bebauung frei zu haltende Flächen).

III.3.5. Flächenbilanzierung

Tabelle 8: Flächenbilanz

	Fläche	Größe in m ²	Größe in ha	Anteil in %
1	Planungsgebiet gesamt	130.441	13,4	100
2	Flächen für Gemeinbedarf	97.567	9,76	74,8
	Multifunktionsbad	31.302	3,13	
	Saunagarten	4.506	0,45	
	Sommerbad	48.666	4,87	
	Schule	15.064	1,51	
	Stellplatzfläche	2.532		
	Garten Kinderladen*	620	0,06	
3	Allgemeine Wohngebiete	14.875	1,49	11,4
	WA 1	13.889	1,39	
	WA 2	986	0,10	
4	Öffentliche Grünfläche Spielplatz	6.550	0,65	5,0
5	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	2.947	0,29	2,3
6	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8.503	0,85	6,5

*im weiteren Verfahren wird geklärt, wo die Fläche zu verorten ist; wird dementsprechend erstmal nicht in der Flächenbilanz berücksichtigt

III.4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c),
- Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-80 werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Zusätzlich sind die Ziele des Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB),
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange der Denkmalpflege, des Zivilschutzes und des Hochwasserschutzes sowie der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Geltungsbereich nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte.
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und den privaten Belangen der Nachbarn im Umfeld.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Darüber hinaus lässt sich die mögliche Betroffenheit der jeweiligen Belange im Detail aus den Stellungnahmen der im Aufstellungsverfahren durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Begründung der einzelnen Festsetzungen ableiten.

III.4.1. Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung können die Voraussetzungen zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld geschaffen werden.

Zur Ermittlung potenziell negativer Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die ersten Erkenntnisse der Kurzdokumentation der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass eine vollständige Einhaltung des Immissionsrichtwerts nur durch erhebliche Betriebsbeschränkungen und/oder unverhältnismäßig bauliche Maßnahmen möglich wäre. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass sich die Lärmbelastung im Umfeld nicht über das zumutbare Maß erhöht.

Hierfür sind insbesondere aktive und städtebauliche Schallschutzmaßnahmen maßgeblich. Städtebaulich wird neben der Anordnung des Sommerbades durch die Anordnung des Gebäudekörpers des Multifunktionsbades insbesondere für die westlich des Geltungsbereiches gelegene Bebauung dem Schallschutz Rechnung getragen. Eine Schallschutzwand entlang der geplanten Liegefläche der ehemaligen Schwimmhalle sowie ein schallabschirmendes Bauwerk westlich der geplanten Stellplatzanlage sollen ebenfalls für eine Lärminderung der umliegenden Bebauung sorgen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Multifunktionsbad“, „Sommerbad“ sowie „Schule“ nicht berührt. Die Bereitstellung sozialer Infrastruktur ist eine Voraussetzung für eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung umfassen die ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan kann dem Bedarf der Bevölkerung an attraktiven Angeboten zur Erhaltung der Gesundheit innerhalb des Bezirks Rechnung getragen werden. Die Realisierung eines neuen Multifunktionsbades bringt die vielfältigen Anforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen funktional in Einklang und leistet langfristig einen Beitrag zur Sicherung des Sport- bzw. Schwimm- und Freizeitangebotes im Bezirk. Dies wird durch ein Sommerbad, eine Sauna mit Saunagarten sowie einem Sportbad, das auch für das Schulschwimmen

zur Verfügung stehen soll, sowie gastronomischen Angebote und die notwendigen Funktionsflächen gewährleistet.

Durch die Errichtung einer Grundschule sowie eines öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich kann zudem die wohnungsnahе Versorgung mit Grundschulplätzen sowie Spielplatzflächen sichergestellt werden.

Weiterhin besteht ein dringendes öffentliches Interesse an Erhalt und Förderung des Vereinssports. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden der Vereinssport sowie der Schulsport gleichermaßen gefördert und den Belangen von Sport und Freizeit Rechnung getragen.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Da im Geltungsbereich keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen sind, wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf die zentralörtliche Struktur des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine denkmalgeschützten Bereiche oder Anlagen vorhanden. Nördlich sowie südlich grenzen mit dem Schlosspark Schönhausen und dem Amalienpark zwei Gärten an den Geltungsbereich an. Nach derzeitigem Stand ist von keiner Beeinträchtigung dieser durch die Umsetzung der Planung auszugehen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation nicht grundlegend verändert oder neu geordnet. Die Wohnbebauung aus Gründerzeiten, die für den Standort und seine Umgebung charakteristisch ist, bleibt in ihrem derzeitigen Bestand bestehen. Weiterhin fügt sich die Errichtung des Multifunktionsbades in die bestehende Nutzung auf der Fläche des Sommerbades Pankow ein. Durch die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull wird zu dem gewährleistet, dass sich die Gebäude und Anlagen des Multifunktionsbades in das umliegende Ortsbild einfügen. Der Abriss des ruinösen Schwimmhallegebäudes wirkt sich zudem mit Umsetzung der Planung positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die o. g. Belange werden demnach ausreichend gewahrt.

Belange der von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplanverfahren sind keine diesbezüglichen Erfordernisse bekannt und zur Kenntnis gegeben worden.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Umweltschutzes finden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren umfassend Berücksichtigung. Dies wird in der Begründung (siehe auch Kapitel II) differenziert dokumentiert.

Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Mit dem Bebauungsplan werden keine gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Dennoch wird mit der Zulässigkeit eines Multifunktionsbades den Belangen der Erhaltung und Sicherung neuer Arbeitsplätze Rechnung getragen.

Verkehrsbelange, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich ist mit Straßenbahn, Bus, U-Bahn und S-Bahn gut zu erreichen. Über die Straßenbahnlinie 50, die Buslinien 155, 250 und 255 sowie die S-Bahnlinien S2, S8 und S85 und die U-Bahnlinie U2 ist der Geltungsbereich an das ÖPNV-Netz angeschlossen. In Anbetracht des geplanten Vorhabens und unter Berücksichtigung der aktuellen ÖPNV-Erschließung ist das ÖPNV-Angebot ausreichend. Durch die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen für Kfz können die Belange der angrenzenden Anwohnenden berücksichtigt werden, Parksuchverkehre werden reduziert.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes einschließlich der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den in den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (siehe auch Kap. I.3.4 – I.3.6) verankerten Zielstellungen bzw. stehen nicht im Widerspruch.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, die durch Verfügung vom 13. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden. Belange des Hochwasserschutzes sind insofern nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsbad“ wird die Errichtung des geplanten Multifunktionsbades bauplanungsrechtlich vorbereitet. In den textlichen Festsetzungen wird vorwiegend eine Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung gesichert. Somit sind separate Anlagen für soziale Zwecke, zu denen Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende gehören, nicht abgedeckt. Insofern spielt der Bebauungsplan für die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterkünfte keine Rolle.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen im Bebauungsplan u.a. durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen Berücksichtigung finden. Zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solaranlagen) darf die zulässige Oberkante der Gebäude überschritten werden.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum Privater, der Berliner Bäder-Betriebe, der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU sowie im Eigentum des Landes Berlin und der Bundesrepublik Deutschland. Das Schwimmbhallengrundstück gehörte dem

Berliner Liegenschaftsfonds und wird heute durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH verwaltet. Die eigentumsrechtliche Sicherung der Flächen ist gegeben.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

IV. Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Multifunktionsbades mit Freibad sowie einer dreizügigen Grundschule im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden dargestellt und abgewogen.

IV.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kap. II).

IV.2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtliche Voraussetzungen zum Bau eines Multifunktionsbades mit Freibad sowie einer dreizügigen Grundschule. Die Wohnbebauung wird im Bestand planungsrechtlich gesichert, jedoch kein neuer Wohnraum geschaffen. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung bestehen somit durch den Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der Planung einer dreizügigen Grundschule wird sich der Bedarf an Lehr- und Schulpersonal erhöhen. Des Weiteren wird sich durch den Bau eines Multifunktionsbades ein erhöhter Bedarf an Arbeitskräften ergeben. Durch die Planung werden damit Voraussetzungen für Schaffung neuer Arbeitsstätten innerhalb des Bezirks geschaffen.

Temporär werden während der Bauphase zudem Arbeitsstätten im Baugewerbe geschaffen.

IV.3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind finanzielle Belastungen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Planverfahren einschließlich der notwendigen Gutachten sowie die Kosten für die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Folgemaßnahmen (soziale Infrastruktur, Erschließung, Lärmschutz etc.) zu erwarten. Die Kosten für die Errichtung und den Betrieb des geplanten Multifunktionsbades tragen die Berliner Bäder-Betriebe AöR.

IV.4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen auf den Verkehr wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung untersucht. Zusätzlich wurde eine Voruntersuchung für ein Mobilitätskonzept für das Stadtquartier zwischen dem Schlosspark Pankow und dem Straßenzug Breite Straße – Damerowstraße beauftragt. Ziel dieser Untersuchung war die Aufenthalts- und Lebensqualität der Anwohner zu steigern und den Rahmen für die verkehrliche Erschließung weiterer städtebaulicher Entwicklungen zu schaffen.

Dass durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen kann – unter Berücksichtigung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen des Mobilitätskonzepts – verträglich und ohne signifikante Verkehrszunahme im umliegenden Straßennetz abgewickelt werden. Durch die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Kfz-Stellplätzen kann dem Stellplatzbedarf der Nutzenden entsprochen und Parksuchverkehre im Umfeld reduziert werden.

IV.5. Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bau einer dreizügigen Grundschule mit ihren Neben- und Sportaußenanlagen bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Mit dem Bebauungsplan kann dem gesteigertem Bedarf an Schulplätzen innerhalb des Bezirks in angemessener Weise Rechnung getragen werden, da zum einen die aktuellen Bedarfe für eine dreizügige Grundschule befriedigt werden können und auch spätere Erweiterungsmöglichkeiten mitberücksichtigt werden. Damit ergeben sich positive Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes mit rund 6.550 m² nutzbarer Spielfläche tragen ebenfalls dazu bei, dass die Belange der Erholung im Plangebiet besondere Berücksichtigung finden.

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

V. Verfahren

V.1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 05. September 2018 wurden die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sowie Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) und nach Art 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 3-80 unterrichtet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 24. September 2018 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sei. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass der Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegt. Gemäß Festlegungskarte 2 LEP B-B ragt der südlichste Teil des Geltungsbereiches zudem geringfügig in den symbolhaft dargestellten Städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Pankow Breite Straße/Berliner Straße“ hinein. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 05. Oktober 2018 mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Vorausgesetzt wird jedoch die Beachtung folgender Hinweise:

- Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 AGBauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.
- Sonstige städtebauliche Planungen werden nicht berührt.
- Bezüglich der ÖPNV-Erschließung wird vom Referat SenUVK IV B darum gebeten, in der Begründung zum Bebauungsplan die konkreten Zugangsstellen zum ÖPNV zu benennen und die Entfernungen zu den Zugangsstellen aus dem Gebiet darzulegen.

Wesentliche Änderungen der Planung, welche von der/den bisherigen Mitteilungen abweichen, sind mitzuteilen.

V.2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Pankow hat am 21. Mai 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 3-80 (ABl. Nr. 24 / 7. Juni 2019, S. 3588) für das Gelände zwischen der Straße Am Schloßpark, Kleingartenanlage „Schlosspark I“, Wolfshagener Straße und Crusemarkstraße sowie für den Abschnitt der Straße Am Schloßpark zwischen Crusemarkstraße und Kleingartenanlagen „Schlosspark I“ im Bezirk Pankow, Ortsteil Pankow, beschlossen.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG Bau GB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl.S.807) geändert worden ist

Aufgestellt:

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Berlin, den 31.05.2021

Im Auftrag

Sabine Thierbach
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

C. Anhang

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Multifunktionsbad“ und „Schule“ dürfen bauliche Anlagen die im zeichnerischen Teil festgesetzten Oberkanten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
3. Auf der Fläche für Gemeinbedarf c dürfen bauliche Anlagen wie Sprungtürme und Wasser-rutschen die im zeichnerischen Teil festgesetzte Oberkante um bis zu 10,00 m überschreiten.
4. Auf den Flächen für Gemeinbedarf a, b und c wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
5. Auf der Fläche ABCDA ist ein Saunagarten mit Saunahäusern, Duschen und den dazugehörigen technischen Anlagen als Nebenanlage zum Multifunktionsbad zulässig.
6. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der Fläche HIJKH zulässig.
7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten E F G ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2. BIOTOPTYPENPLAN



Bebauungsplanentwurf 3-80

Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

3. BAUMBESTANDSPLAN

