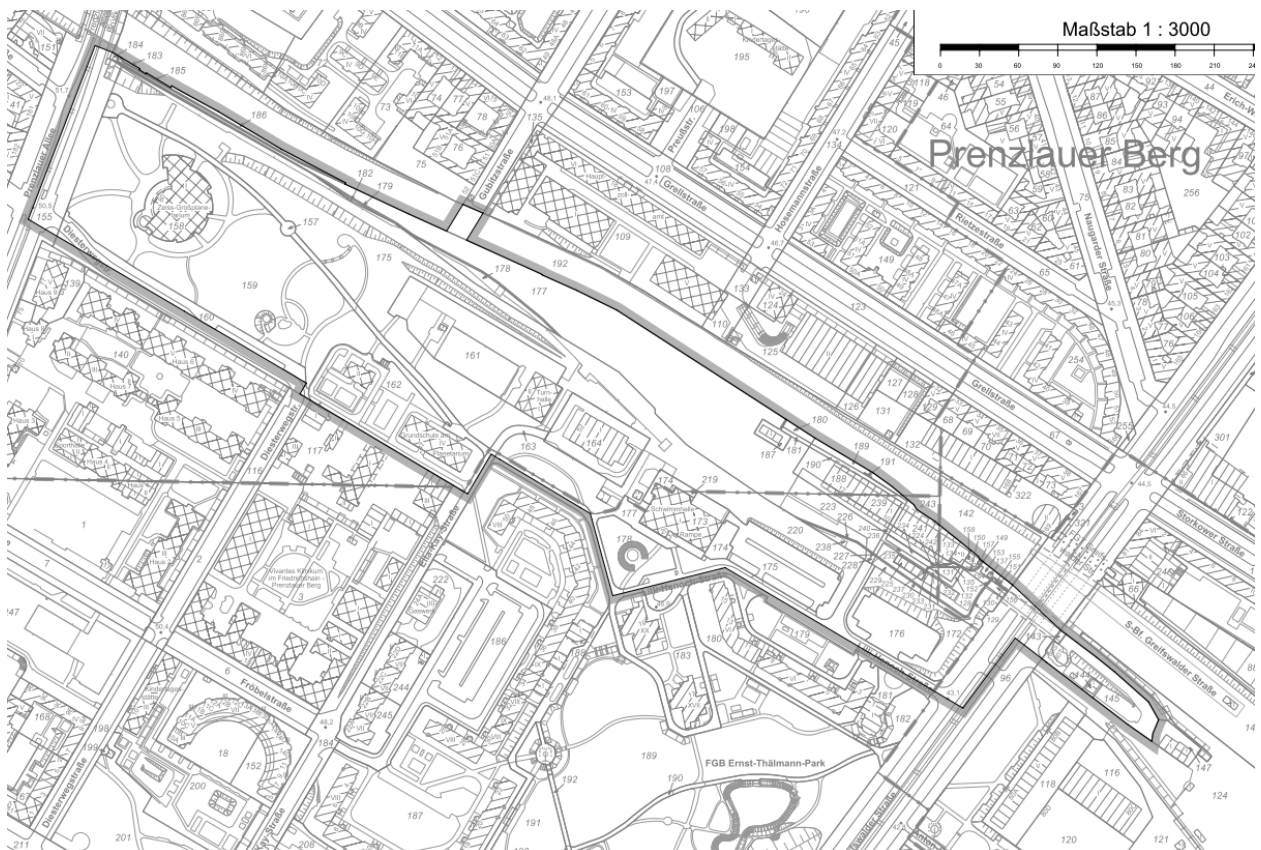


**Erläuterung (Kurzbeurteilung) zum
Bebauungsplan 3-61**

für das Gelände

südlich der Berliner Ringbahn, nördlich der Greifswalder Straße 80 A – D, Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße, Ella-Kay-Straße, nördlich des Vivantes Klinikums Prenzlauer Berg, Diesterwegstraße und Prenzlauer Allee (ehemaliger Güterbahnhof Greifswalder Straße)
im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

ENTWURF



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

Berlin, 18.03.2021

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung.....	4
I	Planungsgegenstand.....	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2.	Plangebiet.....	5
2.1	Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung.....	5
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Historische Entwicklung des Plangebiets.....	6
2.4	Bestand.....	6
2.5	Umgebung des Plangebiets / Planfeststellungen.....	7
2.6	Erschließung.....	7
2.7	Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel.....	8
3.	Planerische Ausgangssituation.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
3.2	Darstellung des Flächennutzungsplans.....	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro).....	10
3.4	Stadtentwicklungspläne (StEP).....	10
3.4.1	StEP Wirtschaft 2030.....	11
3.4.2	StEP Wohnen 2030.....	11
3.4.2	StEP Verkehr.....	12
3.4.3	StEP Zentren 2030.....	12
3.4.4	StEP Klima.....	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	13
II	Umweltbericht.....	22
1.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes.....	22
1.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg.....	22
1.3	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm.....	23
III	Planinhalt.....	27
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	27
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	28
3.	Begründung einzelner Festsetzungen.....	28
3.1	Art der Nutzung.....	28
3.1.1	Urbanes Gebiet.....	28
3.1.2	Gemeinbedarfsflächen.....	28
3.1.3	Flächen für Versorgungsanlagen.....	29
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
4.	Schallschutz.....	31
5.	Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie.....	32
5.	Bahnfläche.....	34
6.	Grünflächen.....	34
IV	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	35
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
2.	Auswirkungen auf Nutzungsrechte.....	35
3.	Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin.....	35
V	Verfahren.....	36
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB.....	36
2.	Aufstellungsbeschluss.....	36
3.	Veränderungssperre.....	36
B	Rechtsgrundlagen.....	37
C	ANLAGE.....	38
	Textliche Festsetzungen.....	38



Luftbild des Plangebiets aus dem Jahre 2019

A Begründung

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die notwendige Erweiterung der Grundschule am Planetarium, die Einordnung eines neuen Schulstandortes sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung der heute größtenteils brachliegenden oder nur mit Zwischennutzungen belegten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes zwischen Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee sind Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-61.

Aufgrund des sehr hohen Schulplatzbedarfs v. a. im Grundschulbereich in der Schulregion Prenzlauer Berg West (3) sowie gesamtbezirklich bei den weiterführenden Schulen besteht die Notwendigkeit im östlichen Teil des Plangebietes einen Schulstandort zu sichern. Hierfür werden die heute als Parkplatz genutzten Flächen des Landes Berlin an der Lilli-Henoch-Straße und darüberhinaus private Flächen nötig sein.

Im Plangebiet des Bebauungsplans 3-61 befinden sich mehrere Grundstücke, die Gemeinbedarfszwecken dienen. Die Flächen des bestehenden Schulstandortes der Grundschule Am Planetarium soll neu geordnet und erweitert werden. Hieraus ergibt sich ein planungsrechtliches Sicherungserfordernis für den künftig erweiterten Schulstandort.

Eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung soll entlang der Ringbahn über die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße und über die (heutige) Straßenbrücke bis zum Anton-Saefkow-Park geschaffen werden. Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Ringbahn soll in Verlängerung der Gubitzstraße errichtet werden, um eine Anbindung der nördlich der Ringbahn gelegenen Flächen an das Plangebiet und die hier bestehenden und geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 ist erforderlich, um erstmalig die Flächen planungsrechtlich für die beabsichtigten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu sichern und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 wurde am 04. Juni 2019 vom Bezirksamt gefasst. Bebauungsplanverfahren soll regulär unter Anwendung des § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchgeführt werden. Die Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verfahren, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird erstellt und Bestandteil der Begründung werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich, Lage und Abgrenzung

Das ca. 12,1 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler, innerstädtischer Lage des Ortsteils Prenzlauer Berg im Bezirk Pankow von Berlin. Nördlich bildet der Graben der Ringbahn eine städtebauliche Zäsur. Östlich grenzen an das Plangebiet Bahnflächen, ein Gewerbegebiet sowie der Standort eines Betonmischwerks an. Südlich der Lilli-Henoch-Straße grenzt an das Plangebiet die Mitte der 1980er Jahre entstandene, unter Denkmalschutz stehende Großwohnsiedlung Ernst-Thälmann-Park an, die durch Geschosswohnungsbau in Großformen sowie zwei 17- bzw. 19-stöckige Punkthochhäuser charakterisiert ist, aber auch großzügige Grün- und Freiflächen, u. a. die Parkanlage Ernst-Thälmann-Park, aufweist. Südwestlich der Diesterwegstraße grenzen an das Plangebiet die Flächen des Vivantes Klinikums Prenzlauer Berg sowie der Verwaltungsstandort Fröbelstraße an. Westlich grenzt an das Plangebiet eine in der Gründerzeit entstandene, hochverdichtete Blockbebauung an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-61 wird begrenzt durch

- die Berliner Ringbahn zwischen S-Bhf Prenzlauer Allee und S-Bhf Greifswalder Straße im Norden,
- die Flächen der Berliner Ringbahn, das angrenzende Gewerbegebiet östlich der Greifswalder Straße und die Greifswalder Straße im Osten,
- die Lilli-Henoch-Straße, die Grundstücke des Vivantes Klinikums Prenzlauer Berg und die Diesterwegstraße im Süden sowie
- im Westen durch die Prenzlauer Allee.

Die angrenzenden Straßen sind jeweils zur Hälfte Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst ca. 12,1 ha und befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin sowie im Eigentum von mehreren privaten Eigentümern. Ca. 2,5 ha privater Flächen müssten zur Umsetzung der Planungsziele erworben werden.

2.3 Historische Entwicklung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Teil der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage „Siedlung Ernst-Thälmann-Park“. Der Denkmalsbereich besitzt die Objekt-Nr. 0903002. Der Denkmalliste Berlin sind folgende Informationen zu entnehmen:

- Greifswalder Straße, Siedlung Ernst-Thälmann-Park, 1984 – 1986;
- Städtebau: Eugen Schröder, Helmut Stingl, Dietrich Kabisch, Dorothea Krause, Marianne Battke;
- Wohnungsbau: Dietrich Kabisch, Gerfried Mantey, Ulrich Weigert, Manfred Zumpe, U. Pommeranz;
- Gemeinschaftseinrichtungen: E. Swora, G. Derdau, Gerfried Mantey, Hartmut Pautsch;
- Ernst-Thälmann-Denkmal, 1985 – 1986 von Lew Kerbel (D); unter der Oberleitung der Bau-
direktion Berlin, Erhardt Gißke (siehe auch Gesamtanlage Danziger Straße 101/105);
- Ella-Kay-Straße 4/52,
- Lilli-Henoch-Straße 1 – 20,
- Danziger Straße 105/109.

Die denkmalschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Beteiligung ermittelt.

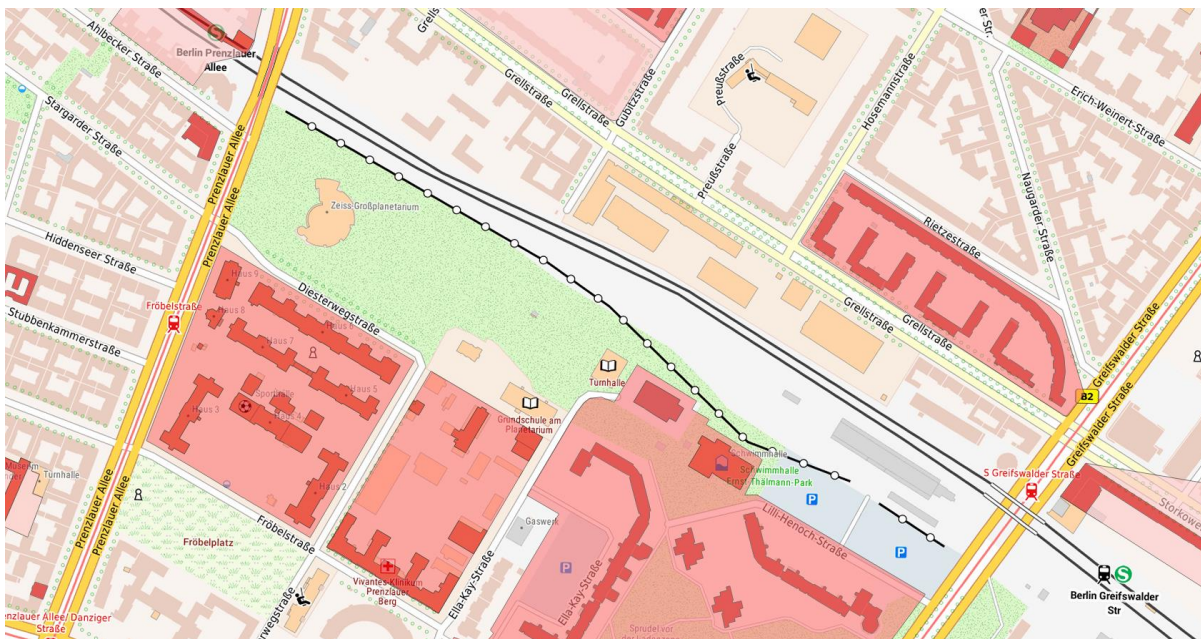


Abbildung: Ausschnitt aus der Denkmalkarte des Bezirkes Pankow

2.4 Bestand

Ein Großteil der ehemaligen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes liegt derzeit brach oder sind mit temporären Nutzungen belegt. Im Laufe der Zeit hat sich Spontanvegetation und Baumbewuchs auf Teilflächen entwickelt. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes ist stark versiegelt. Ein Teil der einstigen Güterschuppen wird derzeit zwischengenutzt, u. a. auch als Veranstaltungsort (Von Greifswald, Stoffhandel, Containerlager und Zirkus). Das Stellwerk unterliegt dem Eisenbahngesetz. Für die Deutsche Bahn sind für die verkehrliche Erschließung des

Stellwerks Geh- Fahr und Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen. Südlich davon befinden sich zwei große Parkplätze, die von den Bewohnern der Großwohnsiedlung am Ernst-Thälmann-Park genutzt werden. Das Gelände fällt von der Bahntrasse von 49 m NHN hin zur Lilli-Henoch-Straße um ca. 5 m auf 44 m ü. NHN.

Weiter nordwestlich liegen eine Schwimmhalle der Berliner Bäderbetriebe sowie ein von Vattenfall betriebenes Umspannwerk.

Nordöstlich des Areals vom Vivantes Klinikum Prenzlauer Berg befindet sich das Gelände der Grundschule Am Planetarium mit einer Sporthalle und ungedeckten Schulsport- und Freiflächen. Westlich schließt ein Grundstück mit einem Backsteingebäude an, das zum Schulstandort gehört. Weiter nördlich erfolgt der Übergang in eine öffentliche Parkanlage. Im Norden an der Prenzlauer Allee befindet sich das Zeiss-Großplanetarium.

2.5 Umgebung des Plangebiets / Planfeststellungen

Nordöstlich des Plangebiets und z.T. im Plangebiet befinden sich gewidmete Bahnanlagen der Ringbahn.

2.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes im Südosten erfolgt von der Greifswalder Straße über die Lilli-Henoch-Straße und im Nordwesten von der Prenzlauer Allee über die Diesterwegstraße. Aus südlicher Richtung ist das Areal über die Ella-Kay-Straße erschlossen.

Eine großräumige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Prenzlauer Allee als großräumige Straßenverbindung (Stufe I). Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) durch den S-Bf. Prenzlauer Allee und S-Bf. Greifswalder Straße erschlossen. Es verkehren die S-Bahn-Linien S41, S42, S8, S85 und S9. In der Prenzlauer Allee führt die Straßenbahnlinie M2 und die Buslinie 156 und in der Greifswalder Straße die Straßenbahnlinie 4.

Die Lilli-Henoch-Straße, Diesterwegstraße die Ella-Kay-Straße sind Teil einer Tempo-30-Zone. Entlang der Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße verlaufen straßenbegleitende Radwege.

Technische Infrastruktur

Die technischen Medien der Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden.

Das Gebiet wird mit Niederdruckgas versorgt und ist an das Berliner Wasser- und Abwassernetz der Berliner Wasserbetriebe angeschlossen.

Zum Umspannwerk Ella-Key-Straße 51 führt u.a. eine 110-KV Hochspannungsleitung und 2 Mittelspannungsleitungen.

Zur Klärung der vorhandenen Leitungs- und Kabelbestände innerhalb des Geltungsbereichs sowie der Anforderung der Leitungsträger an die vorliegende Planung sind die zuständigen Behörden und Erschließungsträger im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Mitteilungen über ihren Bestand und ihre planerischen Absichten abzugeben.

Für die Realisierung des Schulstandortes und des Baugebietes müssen ggf. Leitungen verlegt werden.

Auf den Flurstücken 227, 228, 231, 233, 236, 240 der Flur 217 und Flurstücke 181, 190 der Flur 317 sowie Flurstück 132 der Flur 216 des ehemaligen Güterbahnhofs bestehen für die **DB Netz AG** eine Grunddienstbarkeit für **Geh- und Fahrrechte**. Und auf dem Flurstück 225 der Flur 217 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung- und Nutzungsrecht eines Technikraumes) sowie Kabelleitungsrecht auf den Flurstücken 179, 185 der Flur 317 sowie Versorgungsleitungs-, und Unterhaltungs- und Wartungsrecht auf den Flurstücken 226, 227, 230 der Flur 217. Für die **DB Energie GmbH** besteht auf den Flurstücken 224, 233, 237 der Flur 217 ein Versorgungsleitungs-, und Unterhaltungs- und Wartungsrecht.

Fernwärme

Entlang der Ringbahn zwischen Prinzlauer Alle und Greifswalder Straße liegen Fernwärmeleitungen aus dem Netz der Vattenfall AG. Die Versorgungsleitung verläuft größtenteils oberirdisch, z.T. innerhalb der öffentlichen Parkanlage und auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße auf den Teilflächen der Flurstücken 128, 129, 130, 131, 132 der Flur 216 und auf den Flurstücken 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230 – 238 der Flur 217 sowie auf den Flurstücken 177 – 190 der Flur 317. Für die Fernwärmeleitung besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für die Vattenfall Europa Wärme auf den Flurstücken.

2.7 Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittel

Das Wohngebiet Ernst-Thälmann-Park wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts bis Mitte der 1980er Jahre als Gaswerksstandort mit integrierter Benzolproduktion genutzt. In Folge der damaligen Beseitigung der Anlagen am Standort sind umfangreiche Boden- und Gewässerbelastungen entstanden. Aus diesem Grund wurden im Zeitraum von 1991 bis 2013 umfangreiche Boden-, Grundwasserüberwachungs- und Sanierungsmaßnahmen zum Schutz der Menschen (Wohnnutzung) und des Grundwassers durchgeführt.

Im Bodenbelastungskataster Berlin ist das nördliche Areal des Plangebietes als Verdachtsfläche mit der Nummer 7368 aufgeführt.

Ein Großteil der südlich gelegenen Flächen ist als altlastenverdächtige Fläche mit der Nummer 7277+ registriert.

Bereits 2016 wurde ein orientierendes Altlastengutachten erstellt, deren Ergebnisse im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt wird. Darauf aufbauend werden vertiefende Untersuchungen im Bebauungsplanverfahren notwendig werden. Die damals betrachteten Schwerpunktbereiche müssen ggf. neu definiert werden.

Um im weiteren Planverfahren aktuelle Daten zur Altlastensituation zur Verfügung zu haben, werden die zuständigen Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, Stellung zu nehmen.

3. Planerische Ausgangssituation

Es liegt kein gültiger Bebauungsplan oder Mindestfestsetzungen i. S. von § 30 Abs. 1 BauGB vor. Nach geltendem Planungsrecht befinden sich die Flächen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Vorhaben sind gemäß § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen.

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen; es gilt der Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Auf Ebene der Raumordnung ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) heranzuziehen, der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist. Der LEP HR löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab und trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen.

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.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung im Rahmen Mitteilung der Planungsabsicht bestätigt.

3.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147) wird das Plangebiet größtenteils als Parkanlage mit den Symbolen Kultur und Sport im westlichen Teil dargestellt. Der südliche Teilbereich ist als Wohnbaufläche W 1 (GFZ bis 1,5), der nördliche als Bahnfläche dargestellt. Im Westen sind eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße sowie im Osten auf der südöstlichen Seite der Greifswalder Straße eine Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Es sind entsprechend der Entwicklungsziele des FNP auch andere Nutzungen als Wohnen entwickelbar soweit diese überwiegend für Wohnzwecke (einschließlich wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und örtlicher Grünflächen) dienen und die Wohnnutzung insgesamt im Gebiet und dessen näherer Umgebung entsprechend gewahrt bleibt.

Ob die mit dem B-Plan beabsichtigte Sicherung sozialer, kultureller und grüner Infrastruktur aus den Darstellungen des FNP im Einzelnen entwickelbar sind, wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden mit der konkreten Plandarstellung beurteilt werden.



Karte: FNP Berlin, (Ausschnitt)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen und am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht. Das Landschaftsprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Die Aussagen zum Landschaftsprogramm und seine Berücksichtigung werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht im Kapitel II. der Begründung aufgenommen. Es beinhaltet in vier Programmplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden.

Die im Landschaftsprogramm in Bezug auf das Bebauungsplangebiet enthaltenen Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.4 Stadtentwicklungspläne (StEP)

Die Stadtentwicklungsplanung in Berlin beinhaltet informelle Planungsinstrumente. Sie sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und § 4 Abs. 1 AGBauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen. Sie haben grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen und ist Grundlage für sämtliche weiteren Planungen.

Im Folgenden werden die Stadtentwicklungspläne beschrieben, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Aussagen treffen.

3.4.1 StEP Wirtschaft 2030

Der Senat von Berlin hat am 30. April 2019 den StEP Wirtschaft 2030 beschlossen, der auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 aufbaut und diesen fortschreibt. Ziel des StEP Wirtschaft 2030 ist die Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Dabei bildet der StEP Wirtschaft 2030 den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren.

In der Karte „Räumliches Leitbild“, in der die raumbezogenen Ziele des StEP Wirtschaft 2030 dargestellt werden, liegt das Plangebiet innerhalb eines Eignungsraums Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen.

Die Aussagen des Leitbilds werden im „Konzeptplan Planungsziele“ konkretisiert. Hier ist das Plangebiet als gemischte Baufläche am S-Bahn-Ring dargestellt.

In den im StEP Wirtschaft 2030 formulierten Leitlinien wird jedoch allgemein ausgeführt, dass das Standorte für Dienstleistungen und Büronutzungen räumlich zu diversifizieren sind und Wohnen und Gewerbe in funktional gemischten Quartieren zu bewahren ist und dass eingestreute Gewerbelagen als wichtige Standorte der Wirtschaft betrachtet werden (Leitlinie Nr. 5 und 6).

3.4.2 StEP Wohnen 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, 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. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus. Der StEP Wohnen stellt im Geltungsbereich Wohnungsbaupotenzial ab 200 Wohneinheiten dar.

Parallel zur Wohnbebauung müssen auch die Kapazitäten der sozialen Infrastruktur erweitert werden. Dies geplante Gemeinschaftsschule dient dazu, in Anbetracht der umfangreichen Neubauplanungen des StEPs Wohnen 2030 für Pankow eine ausreichende Versorgung im Bereich der weiterführenden Schulen insbesondere sicherzustellen. Die Planung trägt damit zur Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele des StEP Wohnen 2030 maßgeblich bei.

3.4.2 StEP Verkehr

Der Senat hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) beschlossen. Generelle Ziele sind, die Mobilität für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten, einen guten Zugang zur Stadt und ihren unterschiedlichen Teilen zu sichern, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt zu stärken und die negativen Folgen des motorisierten Verkehrs zu vermindern.

Der StEP Verkehr gibt keine Hinweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Prenzlauer Allee (B 109) wird in der Einstufung 2025 als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Greifswalder Straße (B 2) als örtliche Straßenverbindung (Stufe 3) dargestellt. Derzeit wird der StEP Verkehr unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ aktualisiert und fortgeschrieben.

3.4.3 StEP Zentren 2030

Der Senat hat am 12.03.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Die Umsetzung des StEP Zentren 2030 erfolgt in erster Linie im Rahmen bezirklicher Planverfahren und durch die sukzessive Fortschreibung der bezirklichen Zentrenkonzepte. Als Rahmen setzendes informelles Instrument unterstützt der StEP Zentren 2030 eine transparente und einheitliche Stadtentwicklungsplanung in den zwölf Bezirken Berlins.

Gemäß der Karte „Zentrenhierarchie“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans südwestlich eines dargestellten Stadteilzentrums Greifswalder Straße Nord.

3.4.4 StEP Klima

Der Senat 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. Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ wird das Plangebiet als Handlungskulisse Bioklima bezeichnet.

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Juni 2016) ergänzt. Der Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima und liefert Handreichungen für die Praxis. Er benennt und erläutert insbesondere Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Im Vordergrund stehen dabei die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung. Ausgehend von den Leitthemen wird dargelegt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstruktur- und Flächentypen.

Der StEP Klima wird derzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

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 werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, der vom Senat am 6. Januar 2015 beschlossen wurde, wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Da die Bewertung und Einbeziehung von Verkehrslärm in Planungsprozessen jedoch oftmals sehr komplex ist, wurde darüber hinaus durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) erarbeitet. Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 stellt für das Plangebiet Lärmpegel von über 60 dB(A) bis über 70 dB(A) dar. In der Strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2017 liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich mit einem Lärmpegel von über 60 dB(A) bis über 70 dB(A). Gemäß dem in der Handreichung enthaltenen Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt für das Plangebiet folglich eine Lärmbelastung vor. Bei städtebaulichen Planungen mit lärmsensiblen Nutzungen soll daher ein städtebauliches Konzept angestrebt werden, das die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen begünstigt.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 findet der Berliner Leitfaden ebenfalls Berücksichtigung.

3.5.2 Luftreinhalteplanung

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2020 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2020) sind die Straße Geltungsbereich nicht gesondert gekennzeichnet.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten. Hierfür sieht der Luftreinhalteplan 2018-2025 insbesondere steuernde Maßnahmen im Verkehrsbereich (Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen, Ausweitung des Streckennetzes mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30, deutliche Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung sowie Durchfahrtsverbote für ältere Dieselfahrzeuge auf besonders betroffenen Straßenabschnitten) vor. Darüber hinaus sollen u.a. der öffentliche Personennahverkehr sowie der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. Im Bereich der Raum-, Stadt-, und Landschaftsplanung wird durch die Umsetzung der Maßnahmestrategien und Empfehlungen des StEP Klima der Erhalt bzw. die Verbesserung der derzeitigen Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch angestrebt. In der Bauleitplanung sind die stadtklimatologischen Belange in die Abwägung einzustellen.

3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Spielplatzplanung

Das damalige Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin hat im September 1995 nach umfangreicher Erfassung und Bewertung von potenziellen Standorten erstmalig den bezirklichen Spielplatzplan beschlossen (Beschluss Nr. 679/95). Die letzte Fortschreibung wurde am 21.03.2006 vom Bezirksamt Pankow beschlossen (Beschluss-Nr. V-1370/2006). Die Einwohner- und Bedarfsentwicklung wird seitdem durch das zuständige Fachamt im Rahmen der bezirklichen Freiraum- und Grünflächenkonzepte überwacht und fortgeschrieben. Für das Plangebiet werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-61 die Aussagen aktualisiert und die Ziele an die Bedarfsentwicklung angepasst.

3.6.2 Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2030 wurde eine Überprüfung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Im Rah-

men 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.

Das Konzept für die soziale und grüne Infrastruktur für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss vom 21. Juni 2016, BA- Nr. VII-1629, BVV- Kenntnisnahme Drs. Nr. – VII 1189 vom 13. Juli 2016) stellt den gegenwärtigen Bestand dar.

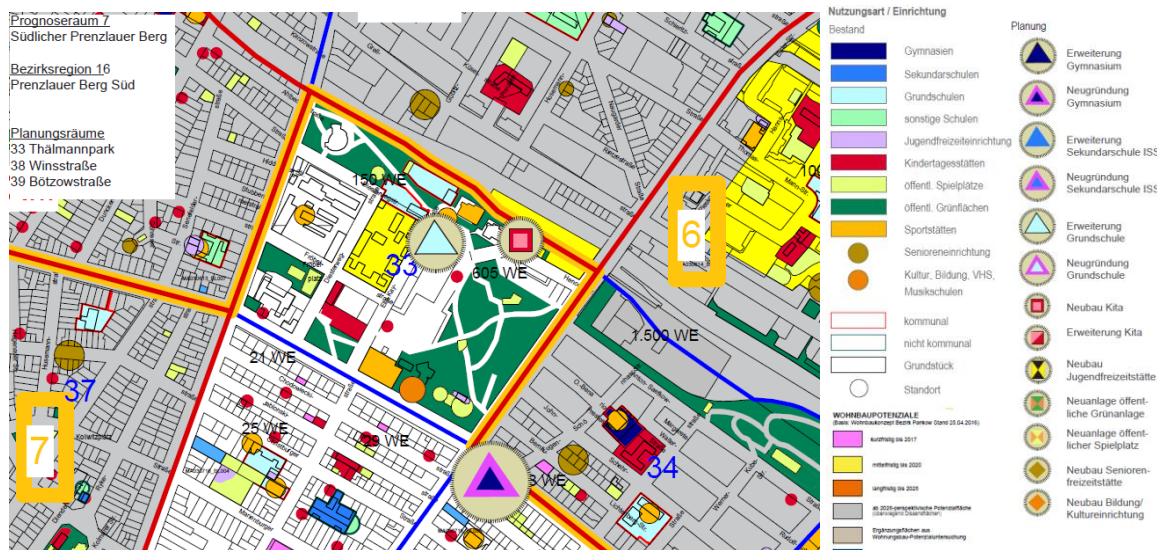


Abbildung: Ausschnitt - Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur des Bezirks Pankow

Nach dem Infrastrukturkonzept wurde für den Zeitraum bis 2030 ein erheblicher Bevölkerungszuwachs wie folgt prognostiziert:

Vom Einwohnerbestand 31.12.2015 ausgehend, wurde ein Anstieg der Bevölkerung kurzfristig (bis 2017) auf 407.419 Einwohner, mittelfristig (bis 2020) auf 429.672 Einwohner, langfristig (bis 2025) auf 467.736 Einwohner und perspektivisch (bis 2030) auf 473.326 Einwohner ermittelt.

Zwar bleiben die realen Bevölkerungszahlen (jeweils erhoben vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum 31.12. d. J.) ausgehend vom Basisjahr 2015 mit 389.976 Einwohnern im Jahr 2016 mit 397.406 Einwohnern, im Jahr 2017 mit 402.289 Einwohnern und 2018 mit 407.039, im Jahr 2019 mit 403.446 Einwohnern etwas hinter den Prognosen des Bezirks aus dem Jahr 2016 zurück, jedoch ist weiterhin ein erheblicher Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen.

Gemäß § 109 Schulgesetz obliegt den Berliner Bezirken als Schulträger die Zuständigkeit für die Schaffung von Schulraum im öffentlichen Bereich der allgemein bildenden Schulen. Dazu gehört auch das Identifizieren und Sichern von sogenannten Vorhalte- bzw. Potentialflächen zur Entwicklung schulischer Infrastruktur als Daseinsvorsorge.

Der Bezirk Pankow steht vor der Herausforderung, in Folge des erheblichen Neubaupotentials für Wohnungen durch Nachverdichtung und die Entwicklung von größeren Potentialflächen, Vorsorge für zusätzliche Kapazitäten in den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu treffen.

Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018

Mit dem Schulentwicklungsplan (Dezember 2014) stellt der Senat von Berlin seine Ziele für die Weiterentwicklung des Schulwesens vor und beschreibt den gegenwärtigen und zukünftigen Schulbedarf. Ziel der Schulentwicklungsplanung ist es, die Nachfrageentwicklung an Schulplätzen sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht zu befriedigen. Grundlage für die Erstellung des Schulentwicklungsplans für das Land Berlin sind die Regelungen des § 105, Abs. 3 des Schulgesetzes für das Land Berlin (SchulG).

Das seit 2014 jährlich stattfindende fach- und ämterübergreifende „Monitoringverfahren Wachsende Stadt – Wohnungsbau - Schulplatzbedarf“ der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBildJugFam), an dem auch Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Stadtentwicklungsamtes Pankow teilnehmen, hat auch 2018 weiterhin den sehr hohen Schulplatzbedarf v. a. im Grundschulbereich in der Schulregion Prenzlauer Berg West (3) sowie gesamtbezirklich bei den weiterführenden Schulen bestätigt (Protokoll Monitoring 2018, S. 6 und S. 12ff.). Der Bezirk Pankow wurde von SenBildJugFam aufgefordert, zwingend weitere Flächen zu identifizieren und zu sichern und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Basierend auf dem Monitoring Schulische Infrastruktur 2018 von SenBildJugFam - Referat I D, wird in der Schulregion 3 (SR 3), Prenzlauer Berg West mittelfristig bis zum Jahr 2024/25 für Grundschulen ohne Kapazitätsveränderung ein **Defizit von 7,3 Zügen** und mit geplanten Erweiterungen von bestehenden Schulstandorten ein Defizit von 6,3 Zügen bestehen. Das bedeutet, dass auch unter der Voraussetzung, dass die geplanten Kapazitätserweiterungen fristgerecht fertiggestellt werden können, 2 neue 3-zügige Grundschulen in der Schulregion erforderlich sind, um den vorhandenen und künftigen Bedarf annähernd zu decken. Auch langfristig wird der Bedarf weiter leicht ansteigen.

Die Versorgung mit Grundschulplätzen soll wohnortnah erfolgen, daher ist es zwingend erforderlich, die hierfür erforderlichen Flächen innerhalb der Schulregion zu identifizieren.

Darüber hinaus sind für den Bezirk Pankow mittel- und langfristig erhebliche Defizite sowohl im Bereich der Integrierten Sekundarschulen (bis zu -17 Zügen Defizit) als auch im Bereich der Gymnasien (bis zu 33 Züge Defizit) prognostiziert.

Das Defizit für Gymnasien wird, laut Monitoring 2018, bis 2024/25 bei 20,5 Zügen liegen und für Integrierte Sekundarschulen bei 15,1 Zügen. Bei beiden Schulformen wird langfristig mit einem steigenden Bedarf gerechnet.

Im Jahr 2018/19 versorgen bereits die Nachbarbezirke, u. a. Lichtenberg und Reinickendorf, schon 1000 ISS-Schüler und 800 Gymnasiasten mit Hauptwohnsitz in Pankow. Es sind daher zwingend weitere Flächen zu identifizieren und zu sichern und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im Land Berlin soll entsprechend der gültigen Koalitionsvereinbarung 2017 – 2021 der Schultyp Gemeinschaftsschule besonders bei Neugründungen berücksichtigt werden. Dies hat auch die BVV Pankow mit ihrer Drucksache VIII- 0296 "Schulplatzmangel entgegenwirken – Neugrün-

dung Gemeinschaftsschulen in den Fokus stellen" vom 18.10.2017 ausdrücklich befürwortet. Daher soll die neue Schule als Gemeinschaftsschule zur dringend erforderlichen Verringerung **des Defizites für Grund- und Oberschulen** gegründet werden. Dieser Schultyp ermöglicht Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung von Räumen und Freiflächen vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens (besonders im hochverdichteten Innenstadtbereich).

Im Unterschied zur ISS ist in der Gemeinschaftsschule das längere gemeinsame und individuelle Lernen von der Schulanfangsphase bis zur Jahrgangsstufe 10 bzw. 13 fest verankert. Auf die äußere Fachleistungsdifferenzierung als Organisationsprinzip wird grundsätzlich verzichtet. Grundsätzlich gelten für die Gemeinschaftsschulen die gleichen Ausstattungsmerkmale, Verordnungen und Regelungen wie für die Grundschule in der Grundstufe und die ISS in der Sekundarstufe I. Die Aufnahme in die Gemeinschaftsschulen ist im § 17 a, Abs. 5 SchulG gesondert geregelt. Den Grundstufen ist kein Einschulungsbereich zugeordnet, bei Übernachfrage werden 2/3 der Plätze an Bewerberinnen und Bewerber aus der näheren Umgebung vergeben.

Um ein langfristig tragfähiges, demographiefestes und dem Bevölkerungszuwachs räumlich entsprechendes Standortnetz von Schulen im Bezirk Pankow zu gewährleisten, ist der Neubau einer Gemeinschaftsschule mit 4-4-3 Zügen auf den Grundstücken Lilli-Henoch-Straße 10/12 sowie dem Parkplatz an der Lilli-Henoch-Straße und Teile des Ernst-Thälmann-Parks und der Prenzlauer Allee 80 erforderlich.

3.6.3 Zentrenkonzept des Bezirks Pankow

Das Zentrenkonzept für den Bezirk Pankow vom 1. Juni 2016 (BVV- Drs.-Nr. VII-1168) auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 24. Mai 2016 (BA-Vorlage Nr. 1586/2016), ABl. Nr. 24 v. 17.06.16, S. 1321 stellt nördlich des Geltungsbereichs einen Zentraler Versorgungsbereich der Griefswalder Straße Nord dar.

3.6.4 Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Prenzlauer Berg, das am 20.08.2002 gemäß § 171b BauGB per Senatsbeschluss festgelegt wurde. Mit dem BVV-Beschluss Drs. VII-0111 vom 28.03.2012 ist das Bezirksamt Pankow ersucht worden, für das Quartier Thälmannpark zwischen Prenzlauer Allee, Bahntrasse, Griefswalder Straße und Danziger Straße ein integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten zu lassen. Anlass dafür war vorrangig, dass im Thälmannpark akuter Handlungsbedarf besteht, während in benachbarten Quartieren umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen erfolgt sind. Handlungsbedarf besteht sowohl in städtebaulicher Sicht als auch hinsichtlich der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und der Erneuerung des öffentlichen Raumes. Seit Juni 2014 liegt der Bericht zur Voruntersuchung mit dem dargestellten Leitbild und den Entwicklungszielen vor, der BA-Beschluss VII-1044/2014 erfolgte am 21.10.2014.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-61 liegt im Untersuchungsgebiet. Das Integrierte Entwicklungskonzept formuliert folgende thematische Handlungsfelder und daraus resultierende Maßnahmen:

- Aufwertung bzw. Neuordnung sozialer Infrastrukturen, insbesondere das Areal vom Schul- und Kindercampus sowie die Potenzialfläche für einen Kita-Neubau,

- Aufwertung der öffentlichen Grünfläche am Zeiss-Großplanetarium,
- Neuanlage von Grünflächen; insbesondere das sogenannte grüne Band mit Radwegeverbindung im Norden entlang der S-Bahntrasse und
- Schaffung/Stärkung von Wegeverbindungen nach Norden und Süden sowie von Wegebeziehungen in Ost-West-Ausrichtung
- Nutzung von Neubaupotenzialflächen auf den ehemaligen Bahnflächen und im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sowie auf den Parkplatzflächen an der Lilli-Henoch-Straße

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich planfestgestellte Bahnanlagen. Die Abstimmung dazu mit der DB Netz AG wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden aufgenommen.

Aktualisierung/Ergänzung der Planungsziele

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept - ISEK wurde nicht weiter fortgeschrieben. Der Planungsstand ist in Teilen überholt. Eine Neubaupotenzialfläche auf den ehemaligen Bahnflächen und im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sowie auf den Parkplatzflächen an der Lilli-Henoch-Straße sind angesichts des steigenden Schulplatzbedarfs in der Schulregion 3 und den angrenzenden Schulregionen hinsichtlich der Grundschulversorgung sowie der gesamtbezirklichen Versorgung an Schulplätzen der weiterführenden Schulen nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Die landeseigenen Flächen reichen in der Schulregion 3 nicht aus, um den Flächenbedarf an neuen Schulstandorten gerecht zu werden. Nicht nur die zentrale Lage insbesondere der Tatbestand, dass hier zu einem Teil auf landeseigene Flächen zurückgegriffen werden kann, prädestinieren die Flächen für die Wahl des Schulstandortes. Der Standort ist in der Schulregion alternativlos.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die heute größtenteils brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden und in das städtebauliche Umfeld eingebunden werden.

Bereits 2015 wurde angestrebt, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Geänderte Prioritäten bei der Entwicklung von Wohnungsbaustandorten unterbrachen den damaligen Prozess. Neue Flächenansprüche durch den gesteigerten Bedarf an Schulplätzen im Bezirk führen nun zu geänderten Planungszielen. Die ursprüngliche Absicht ein Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern kann nicht mehr aufrechterhalten werden. Der ehemals geplante Kitastandort wird inzwischen an anderer Stelle in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Geltungsbereiches geplant und der Bedarf eines Kitastandortes innerhalb des Geltungsbereichs ist somit entfallen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 12,1 ha und befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin. Das nördlich gelegene Grundstück Lilli-Henoch-Straße 10/12, Ringbahn zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße, Eisenbahn von S-Bahnhof Prenzlauer Allee nach S-Bahnhof Greifswalder Straße (im Folgenden: Lilli-Henoch-Straße 10/12) umfasst 25.209 m² und befindet sich in Privateigentum.

Um dem dringenden Schulplatzbedarf in der Schulregion 3 in Pankow gerecht zu werden, ist es unerlässlich einen Teil der im Privateigentum befindlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Die landeseigenen Flächen und das Grundstück Lilli-Henoch-Straße 10/12 werden als geeignet angesehen, das bestehende Defizit an Schulplätzen durch den Bau einer Gemeinschaftsschule mit 4-4-3 Zügen zu mindern.

Das seit 2014 jährlich stattfindende fach- und ämterübergreifende „Monitoringverfahren Wachsende Stadt – Wohnungsbau – Schulplatzbedarf“ der SenBildJugFam hat auch 2018 weiterhin den sehr hohen Schulplatzbedarf v. a. im Grundschulbereich in der Schulregion Prenzlauer Berg West (3) sowie gesamtbezirklich bei den weiterführenden Schulen bestätigt (Protokoll Monitoring 2018. S. 6 und S. 12ff.). Der Bezirk Pankow wurde von SenBildJugFam aufgefordert, zwingend weitere Flächen zu identifizieren und zu sichern und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Standortuntersuchung

In der Schulregion 3 (SR 3) Prenzlauer Berg Nordwest) stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Die vorhandenen landeseigenen Flächen werden bereits zur Versorgung der Bevölkerung mit wohnortnahen Grünflächen oder anderen Infrastruktureinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsflächen genutzt.

Der geplante Standort am S-Bahnhof Greifswalder Straße ist aufgrund der optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besonders für eine Gemeinschaftsschule mit (gymnasialer) Oberstufe geeignet. Darüber hinaus ist die private Fläche grundsätzlich baulich nutzbar. Allerdings sind die dort zur Verfügung stehenden landeseigenen, derzeit als Parkplatz genutzten Flächen für eine Gemeinschaftsschule mit einem Flächenbedarf von 2,6 ha nicht ausreichend. Darum ist es unumgänglich, direkt angrenzende private Flächen mit in Anspruch zu nehmen.

Zur Identifizierung von Potentialflächen für Schulneubauten im Bezirk Pankow wurde ein so genanntes Flächenscreening durchgeführt. Bei dem gesamtbezirklichen Screening wurden landeseigene Potentialflächen innerhalb des Bezirks in einem mehrstufigen Verfahren analysiert und bewertet. In dem Verfahren wurden mehr als 200 Flächen betrachtet und auf die Nutzbarkeit als Schulstandort hin untersucht. Die Flächen wurden hierzu eine Vorauswahl selektiert und potentielle Flächen in einem weiteren Analyseschritt nach umfassenden Kriterien auf eine Nutzbarkeit geprüft. Um eine räumlich ausgewogene Verteilung von Potentialflächen zu schaffen, wurden in Einzelfällen auch private unbebaute Flächen und in Ausnahmefällen Kleingartenanlagen in den unterversorgten Schulregionen in die Betrachtung mit einbezogen. Als Ergebnis des Flächenscreenings konnten verschiedene als vorrangig zu betrachtende Flächen identifiziert werden. Der Standort am ehem. Güterbahnhof Greifswalder Straße gehört dazu.

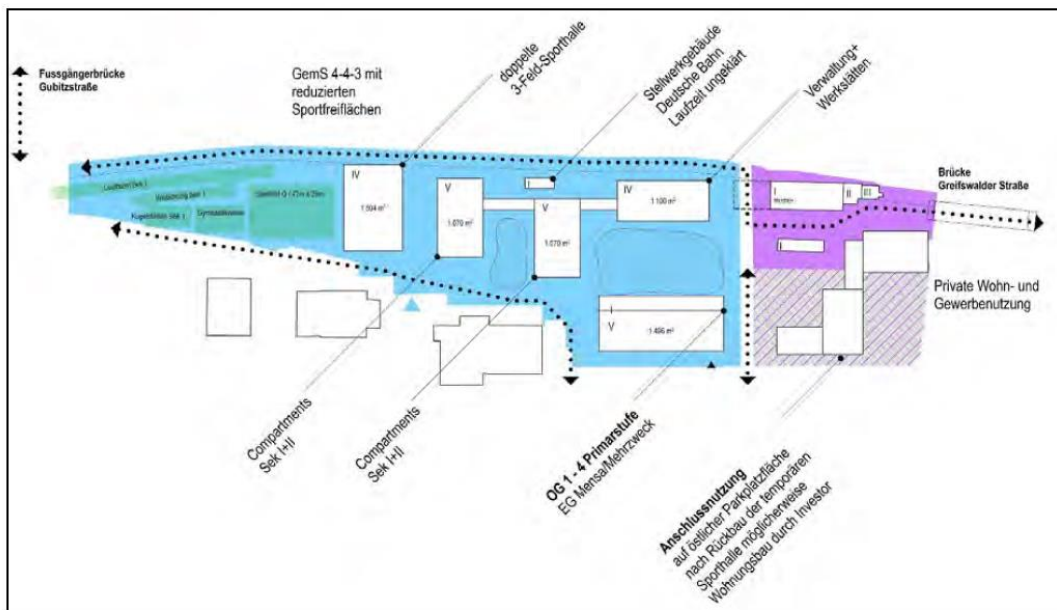
Machbarkeitsstudie zum Schulneubau in der Schulregion 3 Prenzlauer Berg Nord-West

Im Auftrag des BA Pankow wurde eine Machbarkeitsstudie zum Schulneubau in der Schulregion 3 Prenzlauer Berg Nord-West erarbeitet.

Ziel der Untersuchung war zum einen die in dem Betrachtungsbereich (Bereich zwischen Prenzlauer Allee, Danziger Str., Greifswalder Str. und Ringbahnlinie) vorhandenen öffentlichen Flächen auf eine Eignung für den Bau von innovativen und temporären Schulstandorten zu prüfen. Die Flächen wurden anhand von geeigneten Kriterien bewertet und entsprechend wurde die Eignung für eine (temporäre) Schulbebauung abgeleitet.

In der Schulregion 3 (SR 3) des Bezirks Pankow verläuft die Entwicklung der Schülerzahlen mit besonders hoher Dynamik. Gemäß der bezirklichen Schulbestandsanalyse wird mittelfristig das Defizit an Grundschulplätzen im Schuljahr 2024/25 auf 8,1 Züge unter Beachtung der Wohnungsbaupotenziale prognostiziert. Selbst unter Beachtung geplanter Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung an Bestandsschulen verbleibt eine mittelfristige Unterdeckung von 6,3 Zügen. Zur Verbesserung der angespannten Schulsituation plant der Bezirk Pankow zusätzlich zur Erweiterung der Grundschule am Planetarium den Neubau einer Gemeinschaftsschule (4-4-3) im Geltungsbereich.

Abbildung 39: Vorzugsvariante - 2. Bauabschnitt



Zweiter Hauptaspekt der Untersuchung war, für die Schwerpunktflächen landeseigene Parkplätze Lilli-Henoch-Straße und das nördlich anliegende ehemalige Güterbahnhofsareal an der Greifswalder Straße schrittweise ein detaillierteres städtebauliches Konzept zu erstellen. Nur dort befinden sich nach derzeitigem Stand Flächen in ausreichender Größe für eine dringend benötigte Gemeinschaftsschule (4-4-3 Züge - Flächenbedarf ca. 2,6 ha). Darüber hinaus befinden sich in dem Gebiet auch weiterhin Wohnbaupotenzialflächen mit ca. 500 Wohneinheiten, die wesentlich zum Mengengerüst des beschlossenen StEP Wohnen 2030 beitragen. Der StEP

Wohnen 2030 hat u.a. zum Ziel bis 2030 einen berlinweiten Wohnungsneubaubedarf von ca. 194.000 Wohneinheiten abzudecken. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde ebenfalls untersucht, ob die Flächen vollständig zur Deckung der Daseinsvorsorge benötigt werden und ggf. Wohnungsbau auf den verbleibenden Flächen festgesetzt werden könnte.

Bauanfragen für Wohnungsbau sind auf dem Grundstück Lilli-Henoch-Straße 10/12 abgelehnt worden. Diese Flächen werden dringend für den Schulneubau benötigt. Daher wurde eine Veränderungssperre erforderlich, um das Planungsziel, die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinschaftsschule mit 4-4-3 Zügen durch die Festsetzung eines entsprechenden Bebauungsplans, erreichen zu können.

Im Auftrag des Bezirksamts Pankow wurde ergänzend eine Machbarkeitsstudie zum Schulneubau in der Schulregion 3. Prenzlauer Berg Nord-West und zur Städtebaulichen Entwicklung von ergänzenden Wohn und Gewerbenutzungen am Standort Greifswalder Straße mit vertiefender Untersuchung alternativer Planungskonzepte für die Flächen, die nicht für die Entwicklung des Schulstandortes erforderlich sind, 2020 erstellt.



Abb. Machbarkeitsstudie Schulneubau SR3, Wohnungsbau an der Greifswalder Straße

Die Flächen an der Greifswalder Straße wurde auf ihre Potenziale als Wohnbaustandort unter Prämisse einer Höhenbegrenzung der Neubebauung auf acht Geschosse geprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch Restriktionen wie Lärmimmissionen oder Altlasten im Bebauungsplanverfahren Art und Maß der baulichen Nutzung einer Bebauung tiefergehend geprüft werden müssen. Insbesondere der Anteil der Wohnnutzung ist nur in Abhängigkeit der Ausbildung und Anordnung der Bauvolumen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen bestimmbar.

Eine Konkretisierung der Planung, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde gelegt werden soll, erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf unter Berücksichtigung der Untersuchungen und Gutachten. Auch das Erfordernis einer Verlegung der das Plangebiet querenden Fernwärmeleitung kann erst im weiteren Planverfahren geklärt werden.

II Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Für den geplanten Umweltbericht sind die Gliederung und die Arbeitsschritte gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB vorgesehen. Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Für die Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens solle nachfolgend aufgeführte Fachgutachten beauftragt, um die mögliche Betroffenheit der unterschiedlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu überprüfen und bewerten zu können:

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung
- Erfassungen des Biototypenbestandes
- Faunistische Erfassungen samt Fachbeitrag zum Artenschutz

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB sind die zuständigen Behörden mit der Durchführung dieses Verfahrensschrittes aufgefordert, Stellungnahmen zu dem aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zu den Fachgutachten abzugeben.

Nach der Erstellung der Umweltprüfung können ökologische Maßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, durch die die bauleitplanerisch verursachten Eingriffe minimiert werden können.

1. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich aus den übergeordneten raumordnerischen, städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben. Diese sind aus raumordnerischer Sicht im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg und für das Land Berlin im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm formuliert. Die fachlichen Vorgaben sind nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

1.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. S. 186) ist das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

Der nun gültige 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 vorhande-

ner Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dies steht mit den Planungszielen im Einklang.

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch die Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sowie (vorrangige Siedlungsentwicklung in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Erhaltung und Umgestaltung des Bestandes in vorhandenen Siedlungsgebieten).

1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. 09.2020 (ABl. S. 5060) wird das Plangebiet größtenteils als Parkanlage mit den Symbolen Kultur und Sport im westlichen Teil dargestellt. Der südliche Teilbereich ist als Wohnbaufläche W 1 (GFZ bis 1,5), der nördliche als Bahnfläche dargestellt. Im Westen sind eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße sowie im Osten auf der südöstlichen Seite der Greifswalder Straße eine Einzelhandelskonzentration dargestellt.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gebiets, das als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dargestellt ist.

1.3 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm

Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen und am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht. Das Landschaftsprogramm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene das Ziel, ökologische Belange im Städtebau mit einzubeziehen. Nur unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten und der Umwelterfordernisse ist eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt zu sichern. Das heißt, die natürlichen Grundlagen - Boden, Wasser und Luft - sowie ausreichende Erholungsflächen für die Menschen und der Ansprüche von wild lebenden Tieren und Pflanzen einschließlich des Biotopverbundes sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Im Zusammenspiel mit dem Flächennutzungsplan (FNP) stellt es eine behördenverbindliche, vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Es beinhaltet in vier Programmplänen Vorgaben, Ziele und Anforderungen, die bei allen weitreichenden räumlichen Planungen zu beachten sind. Dabei müssen die Ziele standortbezogen abgewogen werden.

Gemäß Programmplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, gültig seit 17.06.2016) liegt der Geltungsbereich in einem Teilbereich, der als „Siedlungsgebiet/mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ sowie für einen Teilbereich als „Grün- und Freifläche“ dargestellt ist.

Damit verbunden ist:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes

- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

sowie für Grün- und Freifläche

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserbaus, 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 trockenresistente Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Aufgrund der Lage innerhalb eines Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden u. a. Maßnahmen zur Emissionsminderung und Erhalt von Freiflächen/ Erhöhung des Vegetationsanteils gefordert. Im Vorsorgegebiet Klima werden der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung gefordert. Als Teil eines ausgewiesenen Vorranggebiets Luftreinhaltung sind hier zudem Maßnahmen zu Emissionsminderung sowie Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen umzusetzen.



Abbildung: Naturhaushalt und Umweltschutz

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, gültig seit 17.06.2016) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge zu beachten sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen),
- Erhalt wertvoller Biotop- und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,

- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung bei der Grüngestaltung.
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.
- Schutz-, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,

Schutzwürdige Gebiete Biotopverbund:

- Pflege/ Entwicklung von sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund
- Pflege/ Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (Grünzüge, Bahnböschungen sowie breite unbefestigte Straßenränder)



Abbildung: Biotop- und Artenschutz (FIS-Broker, LaPro)

Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist z.T. als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe „IV“, dargestellt.

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen;
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen;
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbauten durch Mietergärten;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum;

Das Plangebiet ist z.T. als **Grünfläche /Parkanlage** dargestellt.

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen; Berücksichtigung barrierefreier Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen; Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperationen in der in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürger-schaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünflächen

Das Plangebiet ist z.T. als **sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren** dargestellt.

20 grüne Hauptwege

Durch das Plangebiet verläuft einer der 20 grünen Hauptwege Berlins, der Innere Parkring. Durch die Erweiterung der Grundschule am Planetarium wird eine Veränderung der Wegeführung notwendig. Es wird eine Weiterführung durch das Plangebiet in West-Ost-Richtung hin zum Anton-Saefkow-Park angestrebt.



Abbildung: Erholung und Freiraumnutzung (FIS-Broker, LaPro)

Im Programmplan **Landschaftsbild** (FIS-Broker, LaPro Beschlussfassung, Landschaftsbild, gültig seit 17.06.2016) ist die Fläche als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Zu beachtende Zielen und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen).

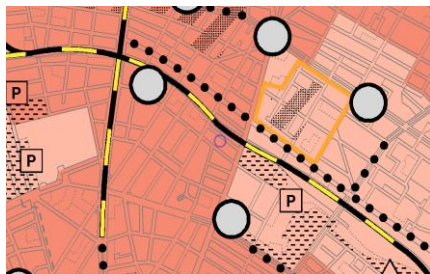


Abbildung 1: Landschaftsbild (FIS-Broker, LaPro)

In der Karte „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ ist zum Teil Ausgleichspotenzial prioritäre Flächen und Maßnahmen dargestellt.

III Planinhalt

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die heute größtenteils brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden und in das städtebauliche Umfeld eingebunden werden.

Den Flächenansprüchen durch den gesteigerten Bedarf an Schulplätzen im Bezirk wird im Bebauungsplanentwurf Rechnung getragen. Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundstücke, die Gemeinbedarfszwecken dienen.

Es soll eine urbane Mischnutzung entwickelt werden. Dies soll aus einer Mischnutzung von Wohnen, Büros, sonstigem Gewerbe und sozialen Einrichtungen bestehen.

Die Grundstücke an der Greifswalder Straße, Lilli-Hennoch-Straße 10 sollen als **urbanes Gebiet** entwickelt werden

Aufgrund des sehr hohen Schulplatzbedarfs v. a. im Grundschulbereich in der Schulregion Prenzlauer Berg West (3) sowie gesamtbezirklich bei den weiterführenden Schulen besteht die Notwendigkeit im östlichen Teil des Plangebietes Flächen für eine Gemeinschaftsschule zu sichern.

Hierfür werden die heute als Parkplatz genutzten Flächen des Landes Berlin und darüber hinaus private Flächen nötig sein. Die Flächen sollen als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschule“** planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flächen des bestehenden Schulstandortes der Grundschule Am Planetarium, Ella-Kay-Straße 47, soll neu geordnet und erweitert werden. Hieraus ergibt sich ein planungsrechtliches Sicherungserfordernis für den künftig erweiterten Schulstandort. Hier soll eine **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmungen Schule, Sportplatz, Turnhalle** gesichert werden

Darüber hinaus soll die Fläche der Schwimmhalle Lilli-Henoch-Straße 20 als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schwimmhalle“** gesichert werden.

Das Planetarium Prenzlauer Allee 80 soll ebenso als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sternwarte“** ausgewiesen werden.

Das bestehende Umspannwerk auf dem Grundstück Ella-Kay-Straße 52 soll als **Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“** gesichert werden.

Eine übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung soll entlang der Ringbahn über die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße und über die Brücke über die Greifswalder Straße bis zum Anton-Saefkow-Park geschaffen werden. Hierzu sollen die Flächen als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** ausgewiesen werden.

Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer soll in Verlängerung der Gubitzstraße gesichert werden, um eine Anbindung der nördlich der Ringbahn gelegenen Flächen über die öffentliche Parkanlage und die hier bestehenden und geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ermöglichen.

Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Wegeverbindungen ist im weiteren Verfahren zu bestimmen.

Die gewidmete öffentliche **Grünfläche** dient insbesondere zur Versorgung der Bewohner im Plangebiet mit (wohnungsnahen) Grün- und Freiflächen und schließt eine öffentliche Spielplatzfläche ein.

Stadträumliche Wegebeziehungen verbinden diese Grünfläche mit dem umliegenden Siedlungsraum sowie Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind möglich.

Es soll eine Öffentlich Grünfläche mit der Zweckbestimmung **öffentliche Parkanlage** dauerhaft gesichert werden.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung „Parkanlage mit den Symbolen Kultur und Sport im westlichen Teil“ und Wohnbaufläche W 1“ des Flächennutzungsplans entwickelbar.

3. Begründung einzelner Festsetzungen

3.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan 3-61 enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen erläutert.

3.1.1 Urbanes Gebiet

Die Grundstücke entlang der Greifswalder Straße und Lilli-Henoch-Straße 10 sollen als **urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Es soll eine urbane Mischnutzung entwickelt werden. Dies soll aus einer Mischnutzung von Wohnen, Büros, sonstigem Gewerbe und sozialen Einrichtungen bestehen.

Die Flächen an der Greifswalder Straße wurde auf ihre Potenziale als Wohnbaustandort unter Prämisse einer Höhenbegrenzung der Neubebauung auf acht Geschosse geprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch Restriktionen wie Lärmimmissionen oder Altlasten im Bebauungsplanverfahren die Art und Maß der baulichen Nutzung einer Bebauung tiefergehend geprüft werden müssen. Insbesondere der Anteil der Wohnnutzung ist nur in Abhängigkeit der Ausbildung und Anordnung der Bauvolumen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen bestimmbar.

3.1.2 Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan 3-61 sollen als Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule, Sporthalle, Turnhalle“ und mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschule“ festsetzen.

Die Festsetzung eines neuen Schulstandorts dient der planungsrechtlichen Vorsorge und dem Abbau von Defiziten in der Schulausstattung im Bezirk Pankow. Die Standortauswahl ist u. a. aufgrund der teilweisen Verfügbarkeit der landeseigenen Fläche sowie der guten Anbindung an die Einzugsbereiche und an die Verkehrsanbindung getroffen worden.

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete i.S. der Baunutzungsverordnung. Sie sind in allen urbanen Gebieten auch regelmäßig zulässig.

Die vorhandene Grundschule am Planetarium auf dem landeseigenen Grundstück Ella-Kay-Straße 47 soll um Flächen nördlich davon erweitert werden. Der Standort soll als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Sportplatz und Turnhalle“** gemäß § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Die ehemaligen Flächen des Güterbahnhofs Greifswalder Straße westlich der Lilli-Henoch-Straße 12 sollen als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschule“** planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung eines neuen Schulstandorts dient der planungsrechtlichen Vorsorge und dem Abbau von Defiziten in der Schulausstattung im Bezirk Pankow.

Durch **textliche Festsetzung** soll geregelt werden:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig sein.“ (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Sportanlagen der Schulstandorte können ggf. neben dem obligatorischen und fakultativen Schulsport auch dem Vereins- und Freizeitsport zur Verfügung gestellt werden. Dies ist zur Bedarfsdeckung an Sportanlagen und zur Unterstützung des Vereinssports ausdrücklich erwünscht.

Die bestehende Schwimmhalle auf dem Grundstück Lilli-Henoch-Straße 20 soll als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schwimmhalle“** gesichert werden.

Die vorhandene Sternwarte des Zeiss-Großplanetariums auf dem Grundstück Prenzlauer Promenade 80 soll als **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sternwarte“** dauerhaft gesichert werden.

3.1.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Das Umspannwerk Ella-Key-Straße 51 soll als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung **„Umspannwerk“** gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan soll gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Ortsbild und die Belange der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll für die Flächen für den Gemeinbedarf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgesehen werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Konzepten der „Machbarkeitsstudie zum Schulneubau in der Schulregion 3 Prenzlauer Berg Nord-West, städtebauliche Entwicklungskonzepte zum Wohnungsneubau an der Greifswalder Straße“.

Grundflächenzahl

Für die Flächen für den Gemeinbedarf – Gemeinschaftsschule – ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Das entspricht einer zulässigen Grundfläche von 14.286 m².

Für die Grundschule entspricht dies einer Grundfläche von 10.826 m².

In die Berechnung der zulässigen Grundfläche sind neben den eigentlichen Schulgebäuden und den gedeckten Sportanlagen (z. B. die geplante gestapelte Doppel-Sporthalle mit Hallenteilen) auch die ungedeckten versiegelten Sportanlagen und Schulhöfe einzubeziehen

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude soll im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden.

Das Höchstmaß von fünf Geschossen begrenzt die Gebäudehöhe der Gemeinbedarfsschule Schule auf einen städtebaulich angemessenen Umfang und ermöglicht die Ausbildung kompakter Baukörper.

Für die Grundschule soll das Höchstmaß vier Vollgeschosse betragen.

Durch die Festsetzung von Vollgeschossen bleiben Dach- und Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 12 BauO Bln sind, möglich.

Im weiteren Verfahrensverlauf wird geprüft, inwieweit die zulässigen Gebäudehöhen gegebenenfalls durch die Festsetzung der Höhe der Oberkanten konkretisiert werden sollen.

Durch **textliche Festsetzung** soll für Sporthallen geregelt werden:

„Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind gedeckte Sportanlagen nur mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.“ (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung städtebaulich nicht erforderlich. Weder mit einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen von weniger als 50 m vorgibt, noch mit einer geschlossenen Bauweise, die eine Grenzbebauung festlegt, wird der geplanten städtebaulichen Situation des Grundschulstandortes entsprochen. Da auch keine abweichende Bauweise definiert wird, werden so für die künftige bauliche Entwicklung der Flächen für den Gemeinbedarf größere Spielräume zur zweckmäßigen Anordnung der Gebäude eröffnet. Es sind lediglich die Vorgaben der Bauordnung (z. B. im Hinblick auf die erforderlichen Abstandsflächen) zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Schulgebäude sollen durch Baugrenzen bestimmt werden, die in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Zahl an Vollgeschossen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauungsabsichten schaffen.

Für die Schulgebäude der **Gemeinbedarfsschule** soll zur öffentlichen Parkanlage ein Abstand von rd. 10 m vorgesehen werden, um einen Abstand der Gebäude zur denkmalgeschützten Gesamtanlage einzuhalten. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Abstand von 5 m vorgesehen werden.

Die westlich gelegenen Sportfreiflächen können außerhalb der Baugrenze eingeordnet

Für die **Grundschule** sollen die Baukörper auf die südöstliche Fläche gemäß Konzept angeordnet werden. Die östlich vorgesehenen Sportfreiflächen zur öffentlichen Parkanlage können außerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden.

Die bestehenden Flächen der Gebäude der Schwimmhalle und des Planetariums sollen als Baukörper weitestgehend gesichert werden.

4. Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen der angrenzenden S- und Fernbahntrasse der Ringbahn sowie teilweise durch die Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee belastet. Es ist vorgesehen, im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeiten zu lassen.

Damit gewährleistet werden kann, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung im Plangebiet hinsichtlich des Schallschutzes ausreichende Vorkehrungen getroffen werden können, soll eine schalltechnische Untersuchung (Gutachten) erstellt werden. Im Rahmen des Gutachtens sollen die Auswirkungen von Verkehrslärm untersucht und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verglichen werden.

Diese Untersuchung soll der planerischen Bewältigung der potentiellen Konflikte zwischen der Schulnutzung und den erheblichen verkehrlichen Vorbelastungen dienen.

5. Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die angrenzenden Straßenflächen bis zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein.

Die im Geltungsbereich liegenden Teilabschnitte der Prenzlauer Allee, Diesterwegstraße, Lilli-Henoch-Straße und Greifswalder Straße sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber der nördlich angrenzenden Nutzungen abgegrenzt werden.

- Zur Verbesserung der quartiersbezogenen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr soll die Durchwegung zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße planungsrechtlich gesichert werden.
Hierzu sollen Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Der Abschnitt der Wegeverbindung, der vor den Bestandsgebäuden des ehemaligen Güterbahnhofs und über die bestehende Brücke über die Greifswalder Straße verläuft, sollen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gesichert werden.

Durch **textliche Festsetzung** soll geregelt werden:

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

Der Träger der Straßenbaulast kann die Breite von Fahrstreifen, Baumstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wenngleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zwischen S-Bahnhof Greifswalder Straße, über die Brücke über die Greifswalder Straße bis zur verlängerten Gubitzstraße und Prenzlauer Allee soll eine 5 m breite Trasse als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

Zwischen Diesterwegstraße und Lilli-Henoch-Straße soll südlich der Grundschule am Planetarium eine rd. 8 m breite Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden. Durch die Erweiterung der Grundschule soll die Streckenführung in diesem Bereich angepasst werden. Diese Verbesserung der Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr verbessert nicht nur die Anbindungsmöglichkeiten der Schulstandorte, sondern ermöglicht auch eine Anknüpfung an den Grünen Hauptweg im Grünen Band. An der Schwimmhalle soll die bestehenden Verkehrsfläche ebenso mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden

Wie bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll mit der textlichen Festsetzung auch hier gelten, dass der Bebauungsplan keine Regelungen zur Einteilung der Verkehrsfläche trifft.

Sonstige Festsetzungen

Durch **textliche Festsetzung** soll geregelt werden: Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A soll über die Bahnfläche ein Brückenbauwerk oder ein Tunnel für einen Rad- und Fußweg zulässig sein.

Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Ringbahn soll in Verlängerung der Gubitzstraße errichtet werden, um eine Anbindung der nördlich der Ringbahn gelegenen Flächen an das Plangebiet und die hier bestehenden und geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ermöglichen.

Geh- und Radfahrrecht

Durch **textliche Festsetzung** soll geregelt werden: Innerhalb der **Fläche a** ist eine mindestens 4,0 m breite durchgehende Fläche über die Brücke der Greifswalder Straße in der Höhe 49,50 NHN mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Verbindung des Fuß und Radweges im urbanen Gebiet und über die Greifswalder Straße soll diese Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Für die Fläche „a“ westlich der Greifswalder Straße ist bereits mit einer Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht für die DB Netz AG eingetragen. Zur Verbesserung der Wegeverbindungen für den Fuß- Radverkehr soll entlang der Ringbahn eine barrierefreie Wegeverbindung über die Brücke der Greifswalder Straße bis zum Anton-Saefkow-Park entwickelt werden.

Sonstige Festsetzungen

Auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs sind für die **DB Netz AG** Grunddienstbarkeit für **Geh- und Fahrrechte** und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Versorgungsleitungs-, und Unterhaltungs- und Wartungsrecht eingetragen.

Fernwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße durch eine Fernwärmleitung oberirdisch und z.T. unterirdisch durchquert.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungs- und Analgenrecht für die Vattenfall Europa Wärme AG (**Fernwärme**) sind eingetragen.

Eine Verlegung von Leitungen oder Verbleib soll im weiteren Verfahren bei konkreten Projektplanung befunden werden.

5. Bahnfläche

Die Bahnfläche soll im Geltungsbereich in der Verlängerung der Gubitzstraße nachrichtlich übernommen werden.

Durch **textliche Festsetzung** soll geregelt werden: Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A soll ein Brückenbauwerk für einen Rad- und Fußweg zulässig sein.

6. Grünflächen

Die gewidmete öffentliche Grünfläche dient insbesondere zur Versorgung der Bewohner im Plangebiet mit (wohnungsnahen) Grün- und Freiflächen und schließt eine öffentliche Spielplatzfläche ein.

Stadträumliche Wegebeziehungen verbinden diese Grünfläche mit dem umliegenden Siedlungsraum sowie Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind möglich.

Die Grünflächen im Bereich soll für die Erweiterung Grundschule und der Gemeinschaftschule verkleinert werden. Eine Erweiterung ist im nordwestlichen Bereich entlang der Ringbahn auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs vorgesehen.

Es soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage dauerhaft gesichert werden.

7. Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-61 ergibt sich aufgrund der festzusetzenden Nutzungen folgende Bilanzierung (gerundet):

Flächennutzung	m ²	in %
Urbanes Gebiet	11.568	9,5
Grundschule	18.044	14,9
Gemeinschaftsschule	23.810	19,6
Schwimmbhalle	2.591	2,1
Sternwarte,	4.518	3,7
Umspannwerk	2.991	2,5
Bahngelände	403	0,3
Grünfläche	38.216	31,5
Öffentliche Straßen	12.217	10,1
Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	6.859	5,7
Summe	121.217	100,0

IV Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch den Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, die Möglichkeit der Bebauung besteht weitgehend nach § 34 BauGB.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen werden.

2. Auswirkungen auf Nutzungsrechte

Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Lilli-Henoch-Straße 12 wird Auswirkungen auf den privaten Grundstückseigentümer haben. Die Fläche ist vom Land Berlin zu erwerben.

3. Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin

Ein Teil der Flächen, ca. 2,1 ha, die zur Realisierung der formulierten Ziele, insbesondere Gemeinbedarfsfläche für eine Gemeinschaftsschule notwendig sind, befinden sich im Eigentum mehrerer Privater. Es sind Kosten für den anfallenden Grunderwerb einzuplanen. Der neu geplante Schulstandort für eine Gemeinschaftsschule ist bislang noch nicht in der Finanzplanung des Landes Berlin eingeflossen. Zur Sicherstellung der Finanzierung sind von den betroffenen Fachämtern notwendige Mittel in den Haushalt einzuplanen.

Für die Planung und den Bau der Erweiterung der Grundschule am Planetarium wurden bereits Mittel in die Finanzplanung des Landes Berlin eingeplant.

V Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

Das Bezirksamt Pankow von Berlin teilte den zuständigen Stellen gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 16.04.2019 mit, dass die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans 3-61 mit geänderten Planungsziele besteht.

Mit Schreiben vom 27.04.2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennen lässt. Die Ziele der Raumordnung aus 1.2. FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen) und 1.3 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Bahnflächen) wären zu beachten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat mit Schreiben vom 27.05.2019 mitgeteilt, dass gegen die Absicht, die Planungsinhalte des Bebauungsplans 3-61 zu ändern, keine Bedenken bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass das dringende Gesamtinteresse Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 und 3 AGBauGB berührt ist. Regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans sind nicht berührt.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat mit Beschluss vom 04. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 für das Gelände südlich der Berliner Ringbahn, nördlich der Greifswalder Straße 80 A – D, Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße, Ella-Kay-Straße, nördlich des Vivantes Klinikums Prenzlauer Berg, Diesterwegstraße und Prenzlauer Allee (ehemaliger Güterbahnhof Greifswalder Straße) im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg beschlossen.

Der Beschluss des Bezirksamts Pankow von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 21. Juni 2019 auf Seite 3844 bekannt gemacht.

3. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung hat das Bezirksamt Pankow von Berlin die Veränderungssperre 3-61/17 vom 21.04.2020 gemäß § 14 BauGB für das Grundstück Lilli-Henoch-Straße 10/12, Ringbahn zwischen Prenzlauer Allee und Greifswalder Straße, Eisenbahn von S-Bahnhof Prenzlauer Allee nach S-Bahnhof Greifswalder Straße erlassen (GVBl. 76. Jahrgang Nr. 24, S. 342 vom 28. Mai 2020).

Die durch die Grundstückseigentümer verfolgten Wohnungsbauabsichten auf dem Grundstück Lilli-Henoch-Straße 10-12 widersprechen dem Planungsziel, diesen Bereich als Gemeinbedarfsfläche für einen Schulneubau zu sichern.

B Rechtsgrundlagen

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

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

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

Berlin, den 18.03.2021

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt

Thierbach
Fachbereichsleiterin

C ANLAGE

Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gedeckte Sportanlagen nur mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A soll die Errichtung eines Brücken- oder Tunnelbauwerks für einen Fuß- und Radweg über das Bahngelände zulässig sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

4. Innerhalb der Fläche a ist eine mindestens 4,0 m breite durchgehende Fläche anschließend an die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg über die Brücke der Greifswalder Straße in der Höhe 49,50 NHN zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung“

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