

B E S C H L U S S

B e z i r k s a m t P a n k o w v o n B e r l i n

Beschlussgegenstand: 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

Beschluss-Nr.: VIII-0932/2019 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 04.06.2019 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiterin des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

- I. 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, wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-61 aufgestellt.
- II. Für den Bebauungsplan 3-61 sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden der Planentwurf und die Begründung auf mein.berlin.de und auf der Homepage des Stadtentwicklungsamtes veröffentlicht.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

- III. Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

V. An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 15 BezVG

Betr.: 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

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Gemäß § 15 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) wird berichtet:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am .2019 folgende Beschlüsse gefasst:

- I. 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, wird der Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-61 aufgestellt.
- II. Für den Bebauungsplan 3-61 sollen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden der Planentwurf und die Begründung auf mein.berlin.de und auf der Homepage des Stadtentwicklungsamtes veröffentlicht.

Mit der Durchführung der Beschlüsse ist das Stadtentwicklungsamt beauftragt.

III. Begründung

Zu I.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die heute größtenteils brachliegenden Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden und in das städtebauliche Umfeld eingebunden werden. Nach geltendem Planungsrecht befinden sich die Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich der im Bestand gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße entspricht die Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

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 Kitastandes innerhalb des Geltungsbereichs ist somit obsolet.

Aufgrund des sehr hohen Schulplatzbedarfs v. a. im Grundschulbereich in der Schulregion Prenzlauer Berg West (3) sowie gesamtbezirklich bei den weiterführenden Schulen besteht die Absicht im östlichen Teil des Plangebietes einen Schulstandort zu sichern. Hierfür werden die heute als Parkplatz genutzten Flächen des Landes Berlin und darüber hinaus 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 verbindliches Planungsrecht für die beabsichtigten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen. Der Bebauungsplan 3-61 ist erforderlich, um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

In Teilen des Plangebietes bestehen beachtliche bodenrechtliche Spannungen, die nur durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren gelöst werden können.

Schulbedarfe

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.

Das seit 2014 jährlich stattfindende fach- und ämterübergreifende „Monitoringverfahren Wachsende Stadt – Wohnungsbau - Schulplatzbedarf“ von SenBildJugFam, an dem auch Vertreter*innen von SenStadtWohn 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.

Grundschule:

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 (Horizont 2030) wird der Bedarf weiter leicht ansteigen.

Die Versorgung mit Grundschulplätzen soll wohnortnah erfolgen (altersangemessener Schulweg, siehe AV SEP), daher ist es zwingend erforderlich, die hierfür erforderlichen Flächen innerhalb der Schulregion zu identifizieren.

Weiterführende Schule - Oberschule:

Für den Bezirk Pankow sind 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*innen 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 – Neugründung 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).

In der SR 3 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 (Parkplatz) Flächen für eine Gemeinschaftsschule mit einem Flächenbedarf von mindestens 2,6 ha nicht ausreichend. Darum ist es erforderlich, auf direkt angrenzende private Flächen zurückzugreifen.

Ziele und Zweck der Planung

Ziele des Bebauungsplans 3-61 sind:

- die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den besonderen Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportplatz“ und „Turnhalle“ zur Umsetzung der beabsichtigten Neuordnung und Erweiterung des Schulgeländes der Grundschule Am Planetarium,
- die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschule“ zur planungsrechtlichen Sicherung eines erforderlichen Neubaus einer Gemeinschaftsschule,
- die Sicherung von öffentlichen Grünflächen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Parkanlage und der geplanten übergeordneten Grünverbindung mit einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Ringbahn,
- die Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie von Straßenverkehrsflächen zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und bestehender sowie geplanter Wegebeziehungen sowie
- die planungsrechtliche Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Planetarium“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Zeiss-Großplanetariums.

Beschreibung des Plangebiets

Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das 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 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 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.

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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 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.

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

Bestandssituation

Ein Großteil der ehemaligen Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes liegt derzeit brach. 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, Lilli-Henoch-Str.10) sowie Stoffhandel, Containerlager und Zirkus. Südlich davon befinden sich zwei große Parkplätze, die von den Bewohnern der Großwohnsiedlung am Ernst-Thälmann-Park genutzt werden. 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, die im Süden über Spielflächen verfügt. Im Norden an der Prenzlauer Allee befindet sich das Zeiss-Großplanetarium.

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.

Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage „Siedlung Ernst-Thälmann-Park“. Der Denkmalsbereich besitzt die Objekt-Nr. 0903002. Der Denkmalliste Berlin (Stand 16.02.2015) 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 Baudirektion 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 finden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Berücksichtigung.

Altlasten

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.

Geltendes Planungsrecht

Es liegen kein gültiger B-Plan oder Mindestfestsetzungen i. S. von § 30 Abs. 1 BauGB vor.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans 3-61 nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Sie sind dem Innenbereich zuzuordnen. Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB.

Planerische Ausgangssituation

FNP

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt im westlichen Plangebiet eine Grünfläche mit den Symbolen Kultur und Sport dar. Das östliche Plangebiet wird als Grünfläche und als Wohnbaufläche W1 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind in symbolischer Breite als Bahnfläche dargestellt.

Die Absicht, einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erneut mit Schreiben vom 16.04.2019 mitgeteilt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 06.05.2019 mitgeteilt, dass sie an – der Planung zustimmenden – Stellungnahme vom 27.04.2015 weiter festhält.

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.

Die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan ist nicht abschließend überprüfbar. Das Referat I B äußert sich wie folgt:

„Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils Parkanlage mit den Symbolen Kultur und Sport im westlichen Teil dar. 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. Hinsichtlich der geänderten Planungsziele im Bereich der Wohnbaufläche W1 ist anzumerken, dass entsprechend der Entwicklungsziele des FNP auch andere Nutzungen als Wohnen entwickelbar sind 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, kann erst nach Vorlage einer konkreten Plandarstellung abschließend beurteilt werden.“

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sonstigen städtebaulichen Planungen nicht entsprochen wird, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neubaupotenziale befinden, die im kurz vor Beschluss stehenden StEP Wohnen berücksichtigt sind. Jedoch wird die Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen

für die öffentliche Daseinsvorsorge vor dem Hintergrund der dargestellten Bedarfe im Bezirk nachvollzogen.

Stadtumbaugebiet

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Prenzlauer Berg, das am 20.08.2002 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, Greifswalder 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
- 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 des Verfahrens wieder aufgenommen.

20 grüne Hauptwege

Durch das Plangebiet verläuft einer der 20 grünen Hauptwege Berlins, der Innere Parkring. Durch die Erweiterung der Grundschule am Planetarium ist bereits jetzt eine Veränderung der Streckenführung notwendig geworden. Es wird eine Weiterführung durch das Plangebiet in west-ost Ausrichtung hin zum Anton-Saefkow-Park angestrebt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin formuliert Ziele und Maßnahmen für den Biotop- und Artenschutz, für die Erholung und Freiraumnutzung sowie das Landschaftsbild und den Naturhaushalt und Umweltschutz. Diese Ziele und Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.“

Aktualisierung/Ergänzung der Planungsziele

Das ISEK wurde nicht weiter fortgeschrieben. Der Planungsstand ist in Teilen überholt. Eine Neubaupotenzialfläche auf den ehemaligen Bahnflächen und im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs 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 so 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.

Zu II.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Anwendung von § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) scheidet aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab in dem Gebiet, das nach heutigem Stand nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre, wesentlich verändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen. Zwar können die geplanten Vorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung eingeordnet werden. Da die versiegelte Fläche für die Vorhaben jedoch voraussichtlich 20.000 m² überschreitet, wäre das beschleunigte Verfahren nur anwendbar, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls ergäbe, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Wegen der Altlastenproblematik liegt diese Voraussetzung jedoch nicht vor und es muss ein Umweltbericht erstellt werden.

Eine Anwendung von § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist nicht möglich, da zum Einen die geplante versiegelte Fläche über 10.000 m² liegt und zum Anderen mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

IV. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) dient der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Bebauungsplanentwurf zu geben. Diese kann im Rahmen eines öffentlichen Erörterungstermins oder einer ähnlichen Veranstaltung erfolgen. Zudem sollen vorhandene Informationen in den Amtsräumen auf Stellflächen präsentiert werden und der Öffentlichkeit die

Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen einer bestimmten Frist hierzu noch einmal schriftlich oder mündlich Stellung zu nehmen.

Darüber hinaus ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

V. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die haushaltmäßigen Auswirkungen sind derzeit noch nicht konkret bestimmbar.

Aufgrund der Vielzahl von sich in Aufstellung befindlichen, bedeutenden wohnungs- bau- und infrastrukturbezogenen Bebauungsplanverfahren im Stadtentwicklungsamt, können die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes 3-61 nicht ohne die Unterstützung externer Dritter erbracht werden. Aus Kapazitätsgründen sollen die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß § 19 Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) (inkl. Umweltbericht als besondere Leistung gemäß Anlage 9 HOAI) – vorbehaltlich der Verfügbarkeit finanzieller Haushaltsmittel – nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss an ein qualifiziertes Planungsbüro übergeben werden. Die vorliegende Planung erfolgt im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans. Eine Übertragung der Verfahrenskosten an Private ist daher nicht möglich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden darüber hinaus Kosten für verschiedene Gutachten (u.a. Bodengutachten, Regenentwässerungskonzept, Eingriff- Ausgleichsgutachten) anfallen. Diese sind ebenfalls aus Haushaltsansätzen zu finanzieren.

Ein Teil der Flächen, ca. 2,5 ha, die zur Realisierung der formulierten Ziele notwendig sind, befinden sich im Eigentum mehrerer Privater. Es sind Kosten für den anfallenden Grunderwerb einzuplanen.

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

VI. Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

VII. Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

siehe Anlage

VIII. Kinder- und Familienverträglichkeit

Durch die geplanten Festsetzungen von Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und einer öffentliche Grünfläche wird dem Anspruch sozialverantwortlicher Wohngebietsversorgung mit sozialer Infrastruktur im Ortsteil Pankow Rechnung getragen.

Dies wird sich insbesondere auf die Lebensqualität von Familien mit Kindern positiv auswirken.

IX.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister
für den Leiter der Abteilung

2 Anlagen

Anlage 1: Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Anlage 2: Geltungsbereich Bebauungsplan 3-61

Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
Fläche - Versiegelungsgrad			x			Es ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad niedriger sein wird als zuvor / Schaffung Grünverbindung
Wasser - Wasserverbrauch						
Energie - Energieverbrauch - Anteil erneuerbarer Energie						
Abfall - Hausmüllaufkommen - Gewerbeabfallaufkommen						
Verkehr - Verringerung des Individual-verkehrs - Anteil verkehrsberuhigter - Zonen - Busspuren - Straßenbahnvorrangschaltungen - Radwege						

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
Immissionen - Schadstoffe - Lärm						
Einschränkung von Fauna und Flora			x			Qualifizierung der Ruderalvegetation zu erwarten
Bildungsangebot		x	x			Erweiterung und Neuplanung von Bildungseinrichtungen
Kulturangebot						
Freizeitangebot		x	x			
Partizipation in Entscheidungsprozessen						
Arbeitslosenquote						
Ausbildungsplätze						
Betriebsansiedlungen						
wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen						

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

Bebauungsplan 3-61

0 25 50 75 100 125 m
1:2500

Stand: 11.03.2019

