

# Bezirksamt Pankow von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung  
**Stadtentwicklungsamt**  
Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Pankow, Postfach 73 01 13, 13062 Berlin (Postanschrift)

V

**1. Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Umwelt**  
Abteilung  
II C 3  
(4-fach)

**2. Gemeinsame  
Landesplanungsabteilung Potsdam**  
GL 5 (2-fach)

Geschäftszeichen

Stadt Stapl 510

(bitte immer angeben)

Bearbeiterin:

Frau Opalla

Dienstgebäude

Storkower Straße 97

Ortsteil Prenzlauer Berg

Zimmer 305

Telefon 030 90295- 4210

Vermittlung 030 90295-0

Telefax 030 90295- 3119

e-mail: anna.opalla@ba-pankow.berlin.de

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit  
elektronischer Signatur geeignet!

<http://www.berlin.de>

. März 2015

## Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht, den Bebauungsplan 3-61 aufzustellen

### Anlage: Geltungsbereich Bebauungsplan 3-61

In entsprechender Anwendung der Ausführungsvorschriften des § 5 AGBauGB teile ich Ihnen mit, dass im Bezirksamt Pankow von Berlin die Absicht besteht, den 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, aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), die Sicherung von Flächen für den Gemeinbedarf mit den besonderen Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportplatz“, „Sporthalle“, „Kindertagesstätte“ und „Planetarium“, die Sicherung von Grünflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie von Straßenverkehrsflächen.

Der Bebauungsplan 3-61 soll gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

### Veranlassung und Erforderlichkeit

Die heute brachliegenden, ehemaligen Bahnflächen 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. Das Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Im Bereich der im Bestand gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße entspricht die Nutzung einem Gewerbegebiet gemäß

Verkehrsverbindungen: S-Bahn Greifswalder Straße, S-Bahn Landsberger Allee; Bus: 156, 200

Sprechzeiten: dienstags 9:00 – 12:00 Uhr, donnerstags 15:00 – 18:00 Uhr; Öffnungszeiten Archive: dienstags und donnerstags 9:00 – 12:00 Uhr  
im Dienstgebäude Liebermannstraße 75 – 85, 13088 Berlin; Akteneinsicht nur nach Vereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an (Bezirkskasse):

Geldinstitut	Bankleitzahl	Kontonummer	BIC	IBAN
Postbank Berlin	100 100 10	246 176 104	PBNKDEFF	DE20 1001 0010 0246 1761 04
Berliner Bank	100 708 48	051 316 4400	DEUTDEDDB110	DE24 1007 0848 0513 1644 00
Landesbank Berlin – Berliner Sparkasse	100 500 00	416 361 0001	BELADEBEXXX	DE06 1005 0000 4163 6100 01

§ 8 BauNVO. Nach geltendem Planungsrecht wäre die vom Eigentümer der Flächen beabsichtigte Nutzung für Wohnen planungsrechtlich nicht zulässig.

Darüber hinaus besteht die Absicht, die angrenzende Wohnsiedlung im Thälmannpark durch die Errichtung von Wohngebäuden auf heute als Parkplatz genutzten Flächen zu arrodiieren. Nach geltendem Planungsrecht wäre eine Bebauung mit Wohngebäuden auf den als Parkplatz genutzten Flächen nach Maßgabe des § 34 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig.

Es befinden sich mehrere Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans 3-61, die Gemeinbedarfszwecken dienen. Ein Sicherungserfordernis für Gemeinbedarfsflächen ergibt sich insbesondere aus der geplanten Neuordnung und Erweiterung des Schulstandortes der Grundschule Am Planetarium.

Im Zuge des Stadtumbaus soll eine parallel zur Bahn verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden, die über die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße und über die parallel zur Bahn verlaufende (heutige) Straßenbrücke bis zum Anton-Saefkow-Park geführt wird. Zur Anbindung der nördlich der Ringbahn gelegenen Flächen an das Plangebiet und die hier geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll in Verlängerung der Gubitzstraße eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden.

Es bestehen beachtliche bodenrechtliche Spannungen, die nur durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren gelöst werden können. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans 3-61 für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlich, sowohl um verbindliches Planungsrecht für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, als auch um eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplans 3-61 ist

- die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- 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 „Kindertagesstätte“ zur planungsrechtlichen Sicherung eines erforderlichen Neubaus einer Kindertagessätte,
- die Sicherung von Grünflächen sowie -verbindungen zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Parkanlage und des geplanten grünen Bandes,
- 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 und einer beabsichtigten Erweiterung des Zeiss-Großplanetariums.

## **Plangebiet**

### **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 sowie ein Gewerbegebiet sowie der Standort eines Betonmischwerks an. Südlich grenzt an das Plangebiet die Mitte der 1980er entstandene, unter Denkmalschutz stehende Großwohnsiedlung Thälmannpark 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, umfasst. Südwestlich grenzen an das

Plangebiet Flächen eines Krankenhauses 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 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.

Ein Großteil der ehemaligen Bahnflächen liegt derzeit brach. Im Laufe der Zeit hat sich Spontanvegetation und Baumbewuchs auf Teilflächen entwickelt. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofes ist stark versiegelt und es befinden sich mehrere Gebäude auf den Grundstücken. Ein Teil der einstigen Güterschuppen wird derzeit zwischengenutzt, u.a. auch als Lagerhalle. Ein ehemaliges als Backsteinbau errichtetes Bahngebäude sowie ein in Plattenbauweise errichtetes, ehemaliges Verwaltungsgebäude stehen derzeit leer. Südlich davon befinden sich zwei große Parkplätze, die von den Bewohnern der Großwohnsiedlung am Ernst-Thälmann-Park genutzt werden. Weiter nordwestlich liegt 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 der dazugehörigen Sporthalle und den Sport- 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 Nordosten von der Prenzlauer Allee über die Diesterwegstraße. Aus südlicher Richtung ist das Areal über die Ella-Kay-Straße erreichbar. Das gesamte Plangebiet befindet sich überwiegend in der Hand des Landes Berlin sowie im Eigentum von mehreren privaten Eigentümern.

### Planerische Ausgangssituation

Der **Flächennutzungsplan** von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31) stellt das westliche Plangebiet als Parkanlage mit den Symbolen Kultur und Sport dar. Das östliche Plangebiet wird ebenfalls als Parkanlage eingeordnet, ein südlicher Teilbereich ist als Wohnbaufläche W1 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Der gesamte nördliche Streifen des Plangebietes ist in symbolischer Breite als Bahnfläche dargestellt. Der B-Plan ist nicht aus dem FNP Berlin entwickelbar. Ein FNP-Änderungsverfahren ist notwendig.

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 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 ist Teil des Untersuchungsgebietes. Das Integrierte Entwicklungskonzept formuliert folgende thematische Handlungsfelder und daraus resultierende Maßnahmen:

- Neubaupotenzialflächen auf den ehemaligen Bahnflächen und im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes Greifswalder Straße sowie auf den Parkplatzflächen an der Lilli-Henoch-Straße,
- Aufwertung bzw. Neuordnung sozialer Infrastrukturen, insbesondere das Areal vom Schul- und Kindercampus sowie die Potenzialfläche für den 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,
- Schaffung/ Stärkung von Wegeverbindungen nach Norden und Süden sowie von Wegebeziehungen in Ost-West-Ausrichtung sowie
- drei Schlüsselprojekte:
  1. Neuanlage eines Radweges und einer Wegeverbindung zur nördlich gelegenen Gubitzstraße,
  2. Schul- und Kindercampus (Erweiterung/ Neuordnung/ Flächengestaltung) und
  3. Nutzungserweiterung Planetarium.

Die abgeleiteten Ziele sollen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Dr. Leue

3. Stadt Stapl L vorab z.K. gez. 19.03.2015

4. Stadt AL vorab z.K. gez. 20.03.2015

*vergl. f.*

5. BzStR vorab z.K. per email die 24.3.2015

6. Stadt Stapl 3 z.K.

7. zdA 3-61

Stadt Erneu L:

*gheu 24.3.15*

Stadt Stapl 5 EU

Stadt Stapl 5 gez. 18.03.2015  
Stadt Stapl 510 gez. 18.03.2015

Geltungsbereich B-Plan 3-61  
im Bezirk Pankow  
Ortsteil Prenzlauer Berg

März 2015

