

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne
und Genehmigungen
IX. Wahlperiode



Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin
Fröbelstraße 17, 10405 Berlin
Telefon 90295 - 5002 / 5003
Fax 90295 - 6515
E-Mail bvv.buero@ba-pankow.de
Internet <http://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/>
Berlin, den 03.04.2024

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur Öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen ein.

am Mittwoch, 10.04.2024

um 19:30 Uhr

im Haus 7, BVV-Saal, Bezirksamt Pankow von Berlin, 10405 Berlin, Fröbelstraße 17

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- | | | |
|---|--|----------|
| 1 | Begrüßung | (5 min) |
| 2 | Protokollkontrolle (Protokolle vom 06.12.2023, 20.12.2023, 17.01.2024, 31.01.2024, 21.02.2024 und 13.03.2024) | (5 min) |
| 3 | Erhaltungsverordnung „Am Weißen See“ | (30 min) |
| 4 | Evaluation der erhaltungsrechtlichen Genehmigungskriterien und ihrer Anwendung in den Milieuschutzgebieten Pankows | (30 min) |
| 5 | VzK zur Drucksache IX-0519 „Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße“ auf Antrag der SPD-Fraktion | (30 min) |
| 6 | Bericht aus dem Bezirksamt | (15 min) |
| 7 | Sonstiges | (5 min) |

Nichtöffentlicher Teil

- | | | |
|---|-----------|--|
| 8 | Sonstiges | |
|---|-----------|--|

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sascha Groß
Ausschussvorsitz



Drucksache
Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

IX-0519

**Vorlage zur Kenntnisnahme § 13
BezVG /ZB**

Bezirksamt

Ursprung:

Antrag, Fraktionen Bündnis90/ Die Grünen, CDU, FDP

Mitzeichnungen:

Beratungsfolge:

14.12.2022	BVV	BVV/011/IX	ohne Änderungen in der BVV beschlossen
26.04.2023	BVV	BVV/014/IX	mit Zwischenbericht zur Kenntnis genommen
28.02.2024	BVV	BVV/021/IX	vertagt
20.03.2024	BVV	BVV/Forts021/IX	

Betreff: Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße

Es wird gebeten, zur Kenntnis zu nehmen:

Siehe Anlage

Berlin, den 01.03.2024

Einreicher: Bezirksamt

Ergebnis:

- zur Kenntnis genommen ohne Aussprache
- zur Kenntnis genommen mit Aussprache
- zurückgezogen

Bezirksamt Pankow von Berlin

.2024

An die
Bezirksverordnetenversammlung

In Erledigung der
Drucksache-Nr.: IX-0519

Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG

2. Zwischenbericht

Lernen, Wohnen und Arbeiten an der Greifswalder Straße

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 11. Sitzung am 14.12.2022 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung - Drucksache Nr.: IX - 0519 -

„Die Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin begrüßt eine zügige kooperative Entwicklung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofs Greifswalder Straße und arrondierender Flächen zwischen Greifswalder Straße, Lilli-Henoch-Straße und Ringbahn und spricht sich für einen Oberschulstandort, eine begrünte Durchwegung unter Beachtung des Biotopverbunds und die Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen auf dieser Fläche aus.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin wird insofern ersucht, ein gebietsverträgliches Nutzungskonzept für die geplante Wohn- und Gewerbebebauung zu entwickeln. Ziel ist, durch eine Grundstücksneuordnung auf den Flächen nahe der Greifswalder Straße eine qualitativ gute weiterführende Schule mit den entsprechenden Sport- und Freiflächen und eine verdichtete urbane Bebauung zu ermöglichen. Dabei sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Belange des Klima- und Artenschutzes besonders zu berücksichtigen und die Versiegelung von Flächen durch die Errichtung von Hochpunkten möglichst gering zu halten.“—

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

Nach Bewilligung der Mittel für das Nutzungskonzept durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Sen Stadt) wurde die Erstellung des Nutzungskonzepts vom Stadtentwicklungsamt beauftragt und bis 30.11.2023 vom Büro Plan und Praxis erstellt.

Die **Grundlagenermittlung** bzw. die Betrachtung der vorhandenen Planungen und Planwerke gibt verschiedenste Rahmenbedingungen vor, die im Nutzungskonzept zu berücksichtigen bzw. zu beachten sind. Deutlich wird dabei, dass schon der Vorentwurf zum Bebauungsplan die identifizierten Handlungsfelder aus der Voruntersuchung Thälmannpark aufnimmt, wie z. B. die Stärkung oder Verbesserung der Durchwegung für Fuß- und Radverkehr in ostwestlicher Richtung. Dies gilt auch für die bis dato erstellten städtebaulich-architektonischen Konzepte, die jedoch neue Fragen bezüglich Ausgestaltung und Höhenentwicklung aufwerfen. Da das Plangebiet auch in der Stadtentwicklungsplanung als Wohn- und Gewerbestandort identifiziert wird, erscheint eine entsprechende Entwicklung der Flächen nur konsequent. Gleichzeitig ist die Machbarkeitsstudie zum Schulneubau, die selbst Ergebnis des im Rahmen der Bedarfsfeststellung zur Schulentwicklungsplanung identifizierten mittelfristigen Defizits an 6,3 Zügen ist, Ausgangspunkt für die weitere Gebietsentwicklung und folglich elementarer Bestandteil des Nutzungskonzepts.

Ziel ist es, eine weiterführende Schule mit Sport- und Freiflächen und gleichzeitig eine verdichtete urbane Bebauung zu ermöglichen, unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Umweltaspekten wie Klima- und Artenschutz bei möglichst geringer Versiegelung durch die Errichtung von Hochpunkten.

Funktionale Zusammenhänge

Für die Erstellung des **Nutzungskonzeptes** ist von einem Grundstückstausch auszugehen. Das Nutzungskonzept wurde auf Basis der Grundlagenermittlung entwickelt. Wichtige Vorbedingungen sind unter anderen der geplante Flächentausch zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirk Pankow sowie die unterirdische Verlegung einiger im Gebiet befindlichen oberirdischen Fernwärmeleitungen.

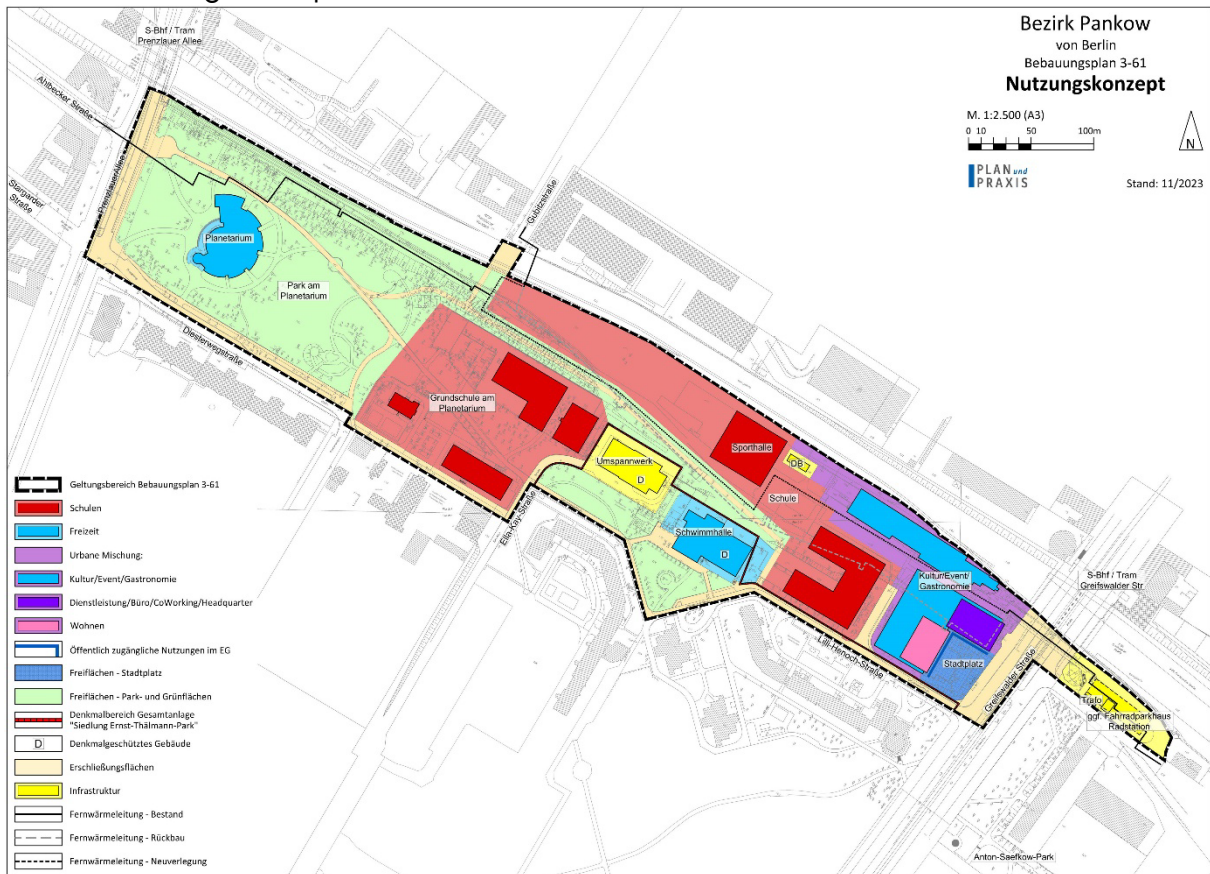
Das Nutzungskonzept sieht eine Abfolge von Grün-, Freizeit-, Schul-, Wohn- und Büronutzungen vor. An der Greifswalder Straße im Osten des Plangebiets soll eine urbane Mischung aus Kultur, Eventflächen, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen entstehen. Die Wegführung für Fuß- und Radverkehr durch die urban geprägten Flächen über die bereits bestehende Brücke über die Greifswalder Straße unmittelbar südlich der Bahnbrücke bindet im weiteren Verlauf zum einen an ein mögliches Fahrradparkhaus an und ermöglicht zum anderen eine Verbindung zum Anton-Saefkow-Park.

Das wichtigste Ziel für das Nutzungskonzept ist die Erweiterung der vorhandenen Grundschule am Planetarium und die Entwicklung eines neuen Schulstandorts.

Um einen zusätzlichen Schulstandort zu ermöglichen, ist ein Flächentausch zwischen dem Bezirk Pankow und dem Grundstückseigentümer (ca. 20.200 m²), den das Bezirksamt

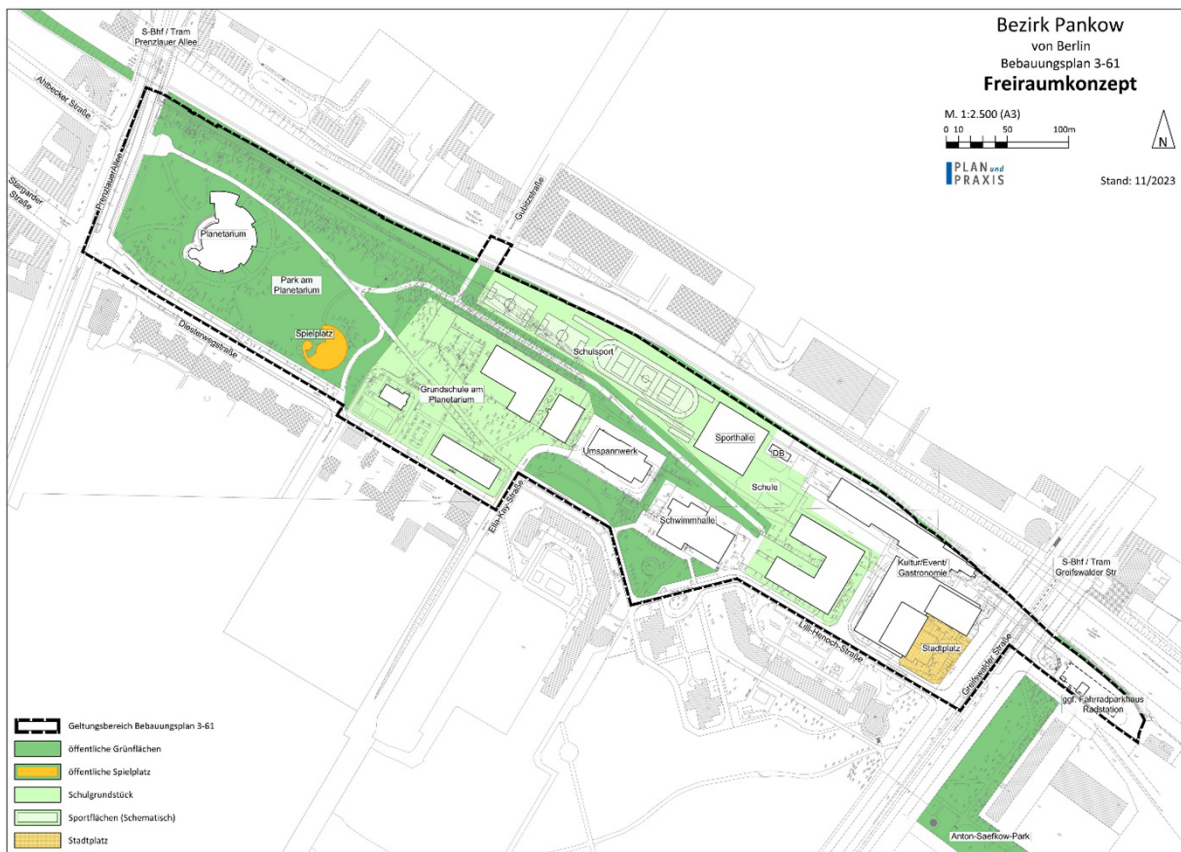
Pankow mit aller Kraft verfolgt. Das Nutzungskonzept sieht ein Schulgebäude an der Lilli-Henoch-Straße und eine Sporthalle im rückwärtigen Bereich an der Bahn vor.

Abb. 1: Nutzungskonzept



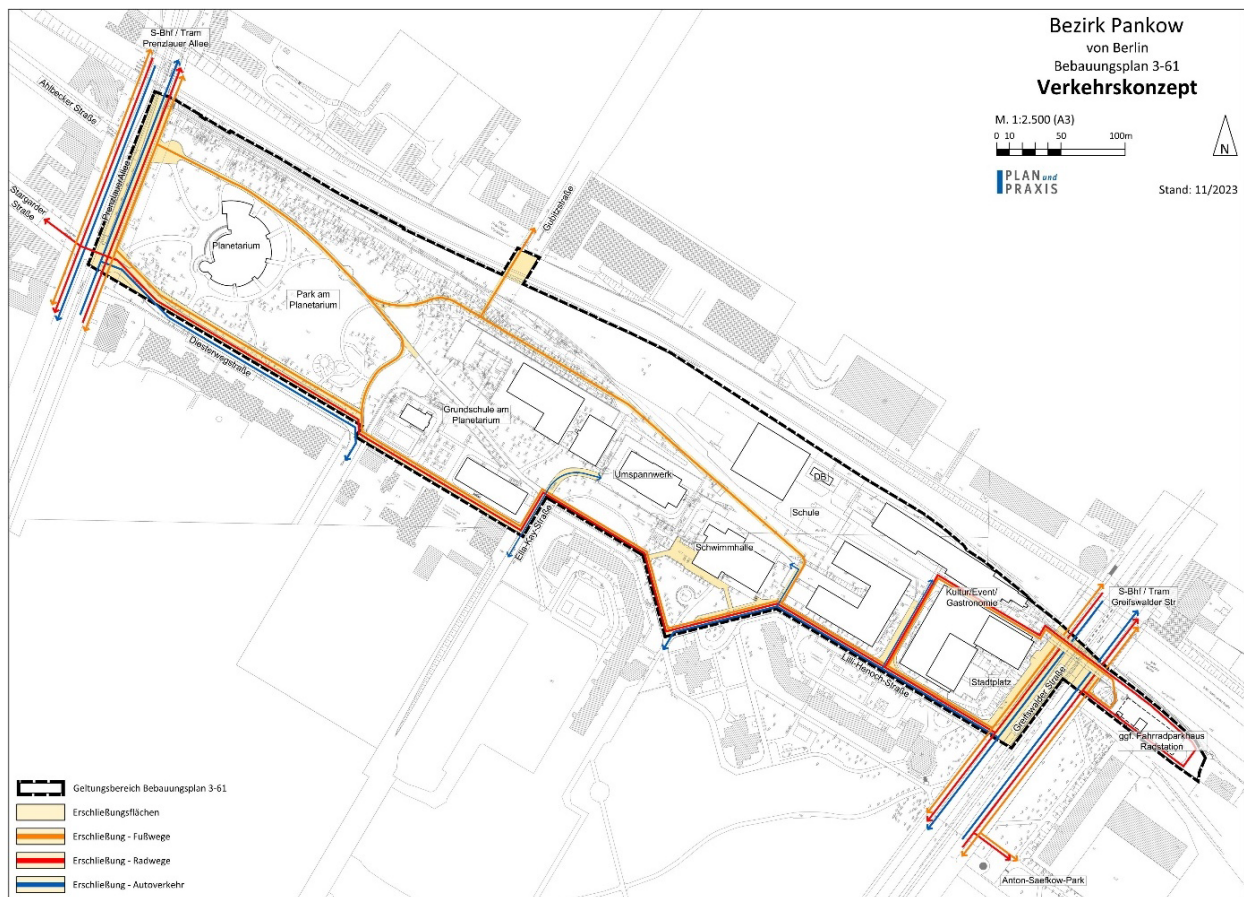
Quelle: Plan und Praxis

Abb. 2: Freiraumkonzept



Quelle: Plan und Praxis

Abb. 3: Verkehrskonzept



Quelle: Plan und Praxis

Höhenentwicklung

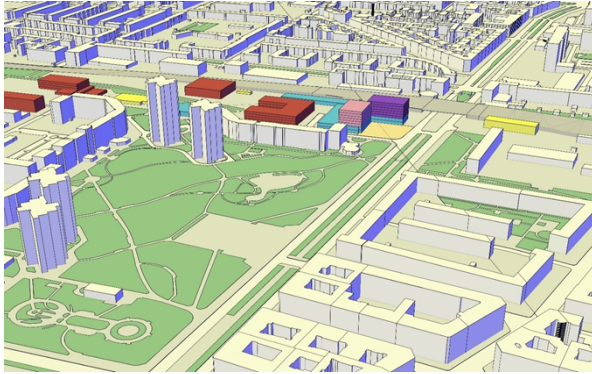
Für das neue Gebäudeensemble an der Greifswalder Straße wurden zwei Varianten der Höhenentwicklung untersucht. In beiden Varianten wird von einem zweigeschossigen Sockel ausgegangen. Um die vorgesehenen Nutzungen Kultur, Gastronomie und Event in diesem zu ermöglichen, wird mit einer Geschosshöhe von 4,5 m gerechnet.

Bei den darüber liegenden Gebäuden orientieren sich beide Varianten an der Bebauung des Ernst-Thälmann-Parks. In der Variante 1 ist die Höhenentwicklung an den direkt angrenzenden Wohngebäuden ausgerichtet und in der Variante 2 an den dahinterliegenden Punkthochhäusern.

Der in der Deutschen Demokratischen Republik verwendete Typenbau eines Wohnhauses in Plattenbauweise prägt die Gestalt der Siedlung am Ernst-Thälmann-Park. In der **Variante 1** werden die 8 Geschosse der angrenzenden so genannten Wohnungsbauserie 70 (WBS 70) aufgenommen.

Sowohl das Wohn- als auch das Bürogebäude sind mit 8 Geschossen geplant. Um den heutigen Standards an vielfältigen Nutzungen zu entsprechen, wird mit einer Geschosshöhe von 3,3 m gerechnet. Zusammen mit den 2 Sockelgeschossen ist mit einer Gesamthöhe von ca. 30 m zu rechnen.

Abbildung 1 Variante 1, Blick von Südost



Quelle: Plan und Praxis

Variante 2 geht von zwei unterschiedlichen Gebäudehöhen für das Büro- und Wohngebäude auf dem Sockel aus. Das direkt an die Ernst-Thälmann-Siedlung angrenzende Wohnhaus ist etwas niedriger als das an der Greifswalder Straße geplante Bürohaus. Als Ausgangspunkt für die Höhenentwicklung in Variante 2 dienen die unterschiedlich hohen Punkthochhäuser der Thälmannsiedlung. Die an das Plangebiet am nächsten platzierten Wohnhochhäuser haben 17 bzw. 20 Geschosse. Im Sinne der Denkmalpflege soll eine Überschreitung der Gesamthöhe vermieden werden. Das neu geplante Bürohochhaus erreicht mit 19 Geschossen eine Gebäudehöhe von 109,7 m ü NHN entsprechend des 20geschossigen Punkthochhauses der Thälmannsiedlung. Das neue Wohnhochhaus mit 12 Geschossen wird mit einer Höhe von ca. 90 m ü NHN geplant und hält somit ebenfalls die denkmalpflegerische Höhenbegrenzung des niedrigeren Punkthochhauses der Thälmannsiedlung ein.

Abbildung 2 Variante 2, Blick von Südost



Quelle: Plan und Praxis

In Variante 1 mit max. 8 Geschossen sind für Gastronomie 8.200 m², für Büro/Dienstleistungen 6.000 m² und für Wohnen 5.700 m² (ca. 57 WE) ermittelt.

In Variante 2 mit 12 und 19 Geschossen sind entsprechend für Gastronomie 8.200 m², für Büro/Dienstleistungen 17.000 m² und für Wohnen 9.500 m² (ca. 95 WE) vorgesehen.

Voraussetzung zur weiteren kooperativen Planung auf Grundlage dieses Nutzungskonzepts ist die Zustimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/Investoren zum Flächentausch sowie die Anwendung des Hochhausleitbildes für die Variante 2 und des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Es ist derzeit noch unklar, ob es zu einem Flächentausch oder -ankauf kommen wird. Szenarien zur Weiterentwicklung werden geprüft.

Auf der Grundlage des Nutzungskonzepts soll die Einordnung einer weiterführenden Schule nach dem Musterraumprogramm, bei Bedarf durch eine Machbarkeitsstudie (insbesondere der Mindestflächenbedarf), geprüft werden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt



Cordelia Koch
Bezirksbürgermeisterin



Cornelius Bechtler
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

IX. Wahlperiode

Anwesenheitsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen am:

10.04.2024

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

Bezirksverordnete	Unterschrift	Vertreter
Bordfeld , Frederik - Linke -		
Groß , Sascha - CDU -		
Hauer , Daniel - CDU -		
Dr. Jütting , Oliver - Bü 90/Grüne -		
Kempe , Wolfram - Linke -		
Koufen , Katharina - Bü 90/Grüne -		
Krüger , Daniel - AfD -		
Lüssow , Axel - Bü 90/Grüne -		
Mickley , Birgit - SPD -		
N.N. , AfD - AfD -		
Schröder , Roland - SPD -		
Seewald , Jan Arne - CDU -		
Simon , Oliver - FDP -		
Szidał , Mike - SPD -		
Tharan , Almuth - Bü 90/Grüne -		
Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
Albrecht , Lisa - auf Antrag Linke -		
Sommer , Michaela - auf Antrag CDU -		
stellv. Bürgerdeputierte	Unterschrift	Vertreter
Gaede , Tino - auf Antrag CDU -		
Metzkow , Kaspar - auf Antrag Linke -		

Bezirksverordnetenversammlung Pankow von Berlin

IX. Wahlperiode

Anwesenheitsliste

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen am:
10.04.2024**

Beginn: **19:30 Uhr**

Ende:

Unterschrift:

F. d. R. d. A.

BA-Mitglied

Unterschrift

Vertreter

Bechtler, Cornelius - Bü 90/Grüne -
BzStR

Anwesenheitsliste

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bebauungspläne und Genehmigungen am:

10.04.2024

GÄSTELISTE
