

# **B-PLAN 35P „LAUSEBERG“**

Vorzeitige Bürgerinformation am  
29.9.2022

Heute

- 1. Vorhaben und Vorhabenfläche**
- 2. Ablauf Planungsverfahren**
- 3. Städtebauliche Leitlinien**
- 4. Illustration der städtebaulichen Leitlinien**
- 5. Überführung städtebauliche Leitlinien in Planungsrecht**
- 6. Nächste Schritte**

# 1. Vorhaben und Vorhabenfläche

Landkreis Barnim ist Schulträger weiterführender Schulen.

Er hat ein Defizit an Schulplätzen der gymnasialen Oberstufe im Südbarnim festgestellt.

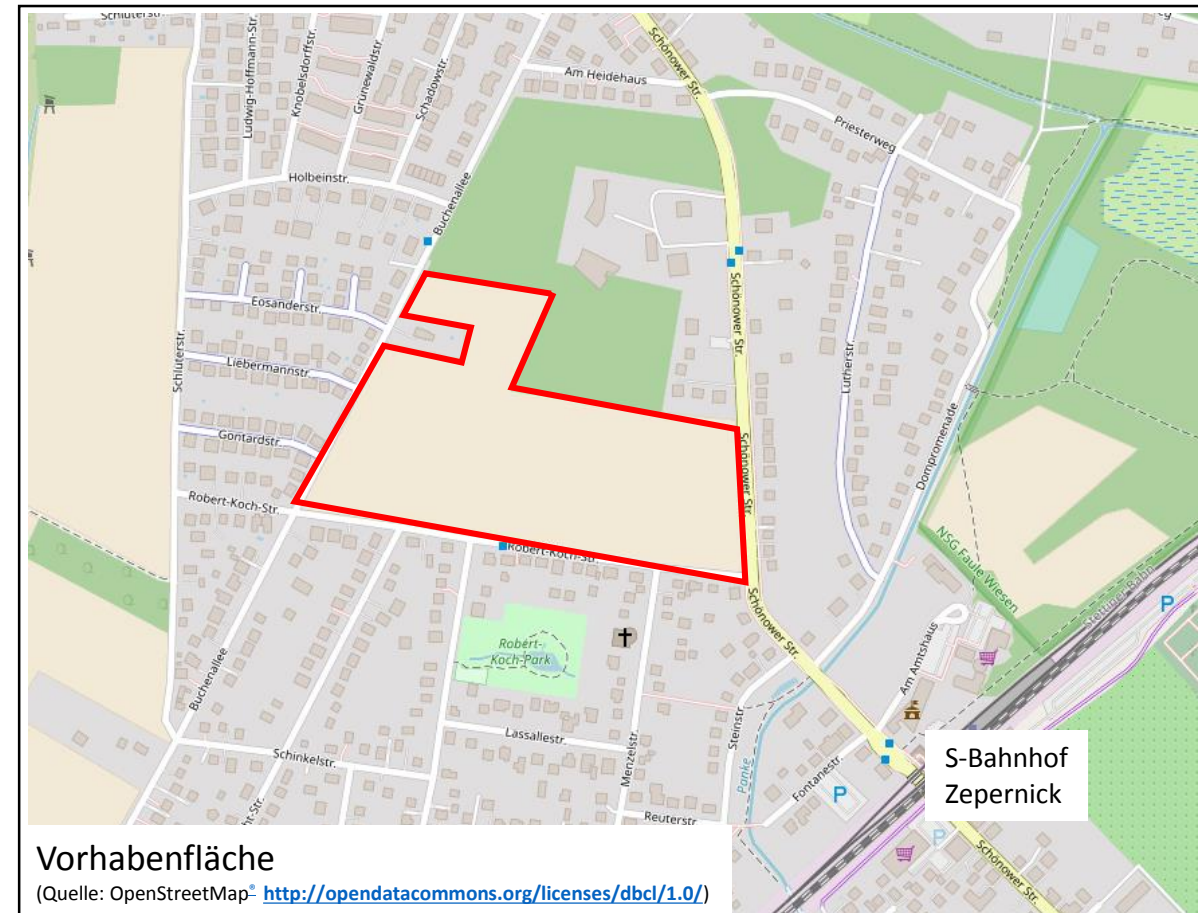
Lösung: (Beschluss des Kreistages 23.06.2021)

- 1 Gymnasium im Bereich Ahrensfelde/Werneuchen und
- 1 Gymnasium in Panketal

Der Landkreis Barnim hat das Grundstück zu diesem Zweck angekauft.

## Geplant ist:

- 4-5 Zügiges Gymnasium (Compartment-Schule ca. 12.000qm Bruttogeschosfläche) inklusive Mensa, Sporthalle, Sportflächen
- Sportflächen und Sporthalle sollen den Vereinen offen stehen (Nutzungszeiten sind noch in der Abstimmung)
- Sportaußenfläche mit wettkampffähiger Leichtathletikanlage (400m Bahn, Großspielfeld, Kugelstoß, Weitsprunganlagen etc.)





# 1. Vorhaben und Vorhabenfläche

Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Vorhaben sind im Augenblick nach § 35 BauGB als im Außenbereich zu beurteilen.

**→ Für den Bau eines Gymnasiums muss Planungsrecht geschaffen werden.**

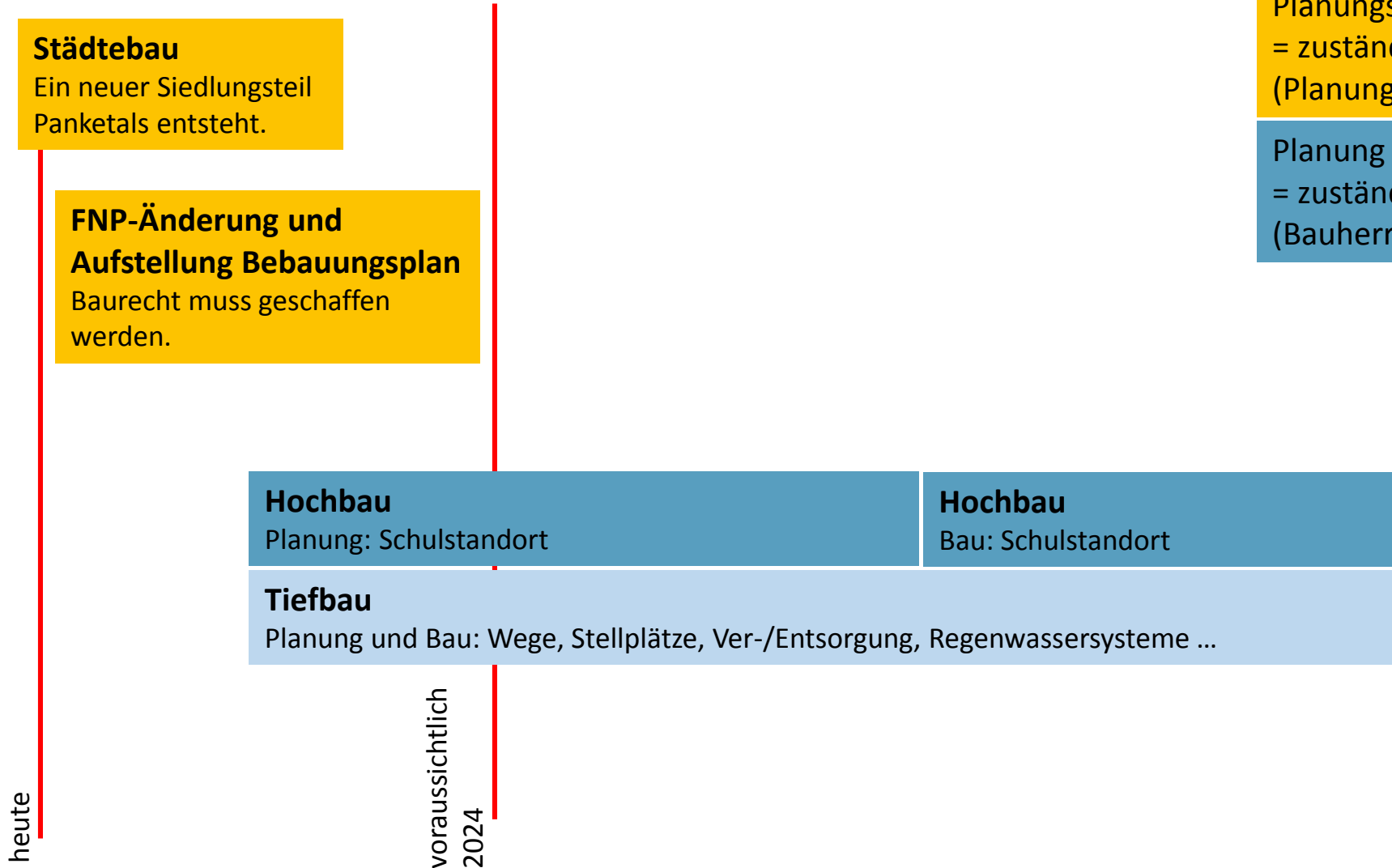


## 2. Ablauf Planungsverfahren

Es bedarf der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP Panketal 2019) und der Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan).

**Planungsrecht**  
= zuständig ist Gemeinde Panketal  
(Planungshoheit)

Planung + Bau des Gymnasiums  
= zuständig ist Landkreis Barnim  
(Bauherr)



## 2. Ablauf Planungsverfahren

**Sitzung der Gemeindevertretung am  
18.10.2022.  
Beschluss zur Konkretisierung der  
Planungsziele**



*Bekanntmachung im Amtsblatt*

*Bekanntmachung im Amtsblatt*

*FNP wird parallel mit geändert.  
Gleiches Verfahren wie B-Plan.*

 **Beschluss der  
Gemeindevertretung**

 **Beteiligung**



## 2. Ablauf Planungsverfahren

### Änderung FNP Panketal 2019

Aufstellungsbeschluss am 29.3.2022 durch die Gemeindevertretung

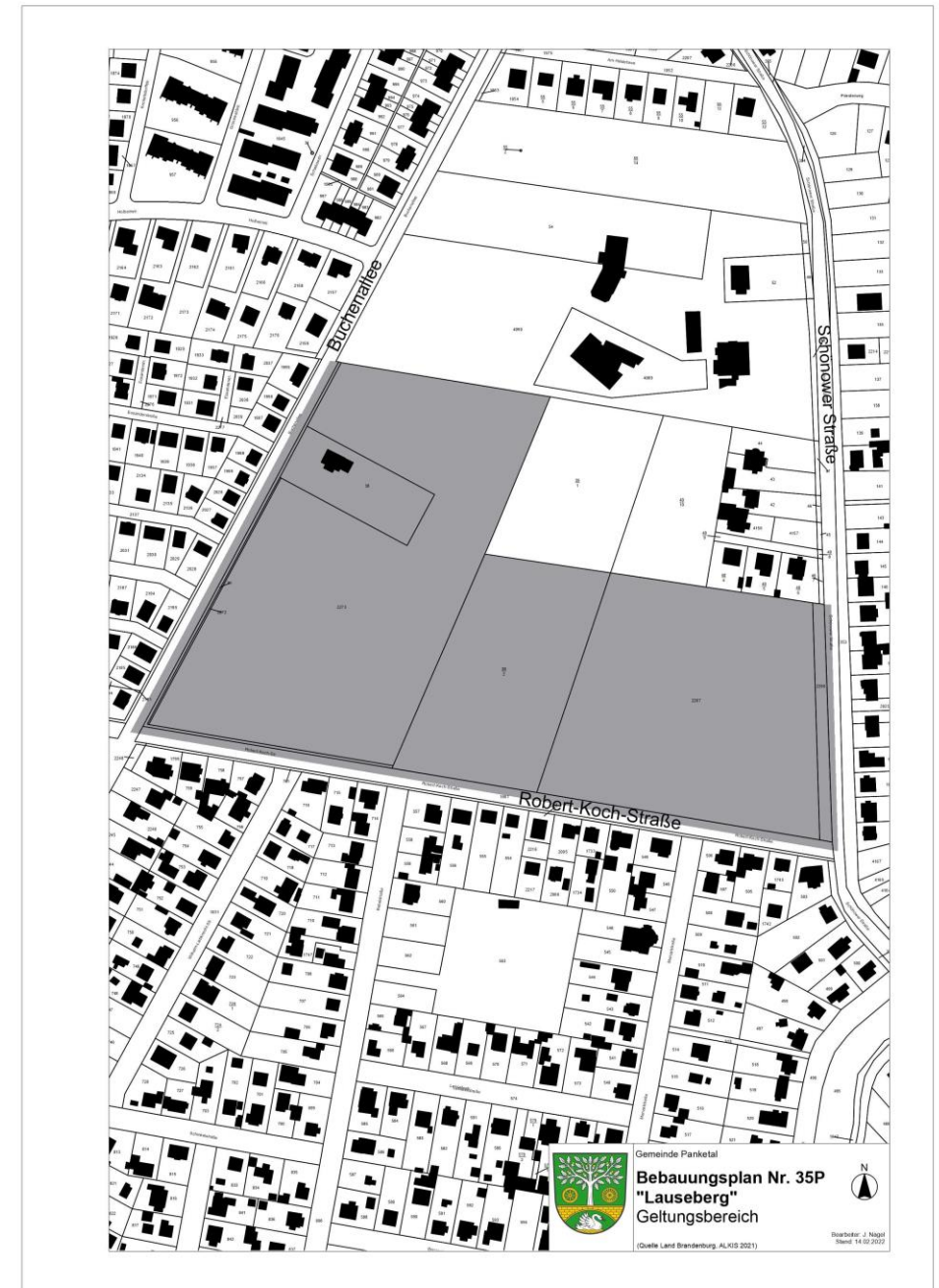
### B-Plan Nr. 35 P „Lauseberg“

Aufstellungsbeschluss am 29.3.2022 durch die Gemeindevertretung mit folgenden Planungszielen:

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Schule',
- Öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Notwendige Flächen für Anlagen der technischen Infrastruktur,
- Allgemeines Wohngebiet (Grundstück Buchenallee 97).

Als Grundlage ist ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets umzusetzen.





# Änderung FNP Panketal und B-Plan 35P „Lauseberg“ - Sachstand

## Rahmenbedingungen, „Zwänge“, Vorgaben etc.

- Vorhabenfläche ist **prägende innerörtliche Freifläche**
- **Erhalt innerörtlicher Grünvernetzung** und Wegeverbindungen (nutzbar für Mensch und Tier/Arten)
- Eingriffe in Natur- und Umwelt müssen ausgeglichen werden. Dieser **Ausgleich** muss auf der Vorhabenfläche erfolgen.
- **Topografie** / „bewegtes Gelände“ (6-8m Höhenunterschied)
- **Niederschlagsentwässerung** (erste Ergebnisse Starkregengefahrenkarte zeigen kritischen Bereich Ecke Schönower Straße / Robert – Koch-Straße)
- Grundstück Buchenallee 87: Anpassung Flurstücksgrenze an reale Nutzung





# Änderung FNP Panketal und B-Plan 35P „Lauseberg“ - Sachstand

## Rahmenbedingungen, „Zwänge“, Vorgaben etc.

- **Trinkwasserversorgung:** Entweder das Gymnasium bekommt einen gebäudeinternen TW-Speicher oder auf der Vorhabenfläche wird eine Fläche für einen größeren Reinwasserbehälter zur Verfügung gestellt (wirksam für gesamtes Quartier)
- **Schmutzwasserentsorgung:** Gymnasium benötigt gebäudeinternen SW-Speicher (gedrosselte Ableitung in der Nacht)
- **Energieversorgung:** derzeit wird energetisches Quartierskonzept erarbeitet, soll Erkenntnisse bzgl. erneuerbarer Energie aufzeigen. Daher „Vorhaltefläche“ für Blockheizkraftwerk (BHKW) auf der Vorhabenfläche vorsehen.
- **Verkehrliche Erschließung** (Zufahrt, Zugang, Stellplätze) möglichst von Schönower Straße (leistungsfähige Hauptstraße). Nutzung der Bestandszufahrt (Minimierung Eingriffe in Baumbestand und Mulde)



# Änderung FNP Panketal und B-Plan 35P „Lauseberg“ - Sachstand

Was gilt es aktuell auf der Fläche „unterzubringen“?

Schule (inkl. Mensa,  
Schulhof, Stellplätze,  
Zufahrt, Zugang etc.)

*Nachhaltige Bauweise (BNB-Standard)*

Sporthalle (durch  
Vereine nutzbar)

Außensportfläche  
(durch Vereine nutzbar)

Vorhaltefläche  
Infrastruktur, z.B.  
Reinwasserbehälter für  
das Siedlungsquartier

Vorhaltefläche BHKW

Grüne  
Wegeverbindungen,  
Freiflächenvernetzung

Ausgleichs- und  
Ersatzmaßnahmen



# 3. Städtebauliche Leitlinien

## Flächennutzung / -funktion

- Gebäude wichtiger Funktion
- Schulhoffreifläche (nicht flächengenau)
- Ungedeckte Sportflächen
- Fläche für Dreifeld-Sporthalle (nicht flächengenau)
- Wohnbaugebiete
- Pkw-Stellflächen (nicht flächengenau)
- Fahrrad-Stellflächen (nicht flächengenau)
- Fläche für Blockheizkraftwerk BHKW (nicht flächengenau)
- Öffentliche Grünräume
- Grünflächen (Ausgleichsflächen)
- Vorplätze von Gebäuden wichtiger Funktion
- Bahnflächen
- Räumlicher Geltungsbereich Planungsgebiet
- Räumliche Abgrenzung Vorhabenfläche Infrastruktur



- 1** Verortung / Adressbildung / Erschließung Schulkomplex über Schönower Straße
- 2** Entréeplatz Schönower Straße / Robert-Koch-Straße / Erschließung Schulgelände / Entwässerung von Schulhof- und Dachflächen
- 3** Dreigeschossiger Schulbau unter Berücksichtigung der Topografie
- 4** Nachhaltige Bauweise (BNB-Zertifizierung 'Bronze') / blau-grüne Dächer, Photovoltaik
- 5** Dreifeld-Sporthalle als Solitärgebäude nördlich Schule / zur Schönower Str. abgerückt / Doppelnutzung Vereinssport
- 6** Gestaltung Außenanlagen als terrasierte Freifläche unter Berücksichtigung der Topografie
- 7** Zufahrt über vorhandene Zufahrt an der Schönower Straße. Pkw-Stellflächen sind der Zufahrt zugeordnet.
- 8** Fahrradabstellanlage möglichst überdacht und dem Schulhof / Zugängen zugeordnet.
- 9** Verortung BHKW mit Bezug zur Sporthalle/Schulgebäude
- 10** Anordnung Sportanlagen als Kampfbahn Typ C / Ausrichtung Raumflucht Buchenallee Bau Nebengebäude / Nutzung für Vereinssport möglich
- 11** Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmemissionen und Einsehbarkeit durch Schul- und Sportanlagen
- 12** Öffentliche Grünraum- und Wegevenetzung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung, Anbindung Schönower Str. / Buchenallee, Robert-Koch-Str. / Bebelstr.
- 13** Prüfung von Herstellung von Querungshilfen angrenzender Straßenräume
- 14** Entwicklung mittlerer Bereich zwischen Schulkomplex und Sportanlagen als naturnahe Ausgleichsflächen zur Biotopvernetzung und Erweiterung von Erholungsmöglichkeiten
- 15** Vorhaltefläche Infrastrukturmaßnahmen, z.B. Reinwasserbehälter in erhöhter Lage







## 4. Illustration der städtebaulichen Leitlinien



**Hinweis:**

*Diese Darstellung ist keine konkrete Objektplanung, sondern eine schematische städtebauliche Darstellung möglicher Gebäude und Flächen. Die konkrete Objektplanung erfolgt durch den Landkreis Barnim.*



## 4. Illustration der städtebaulichen Leitlinien



**Hinweis:**

*Diese Darstellung ist keine konkrete Objektplanung, sondern eine schematische städtebauliche Darstellung möglicher Gebäude und Flächen. Die konkrete Objektplanung erfolgt durch den Landkreis Barnim.*



## 4. Illustration der städtebaulichen Leitlinien



**Hinweis:**

*Diese Darstellung ist keine konkrete Objektplanung, sondern eine schematische städtebauliche Darstellung möglicher Gebäude und Flächen. Die konkrete Objektplanung erfolgt durch den Landkreis Barnim.*





## 5. Konkretisierung der Planungsziele für den Bebauungsplan 35P „Lauseberg“

### Beschlussvorlage – Entscheidung erfolgt durch die Gemeindevertretung am 29.11.2022



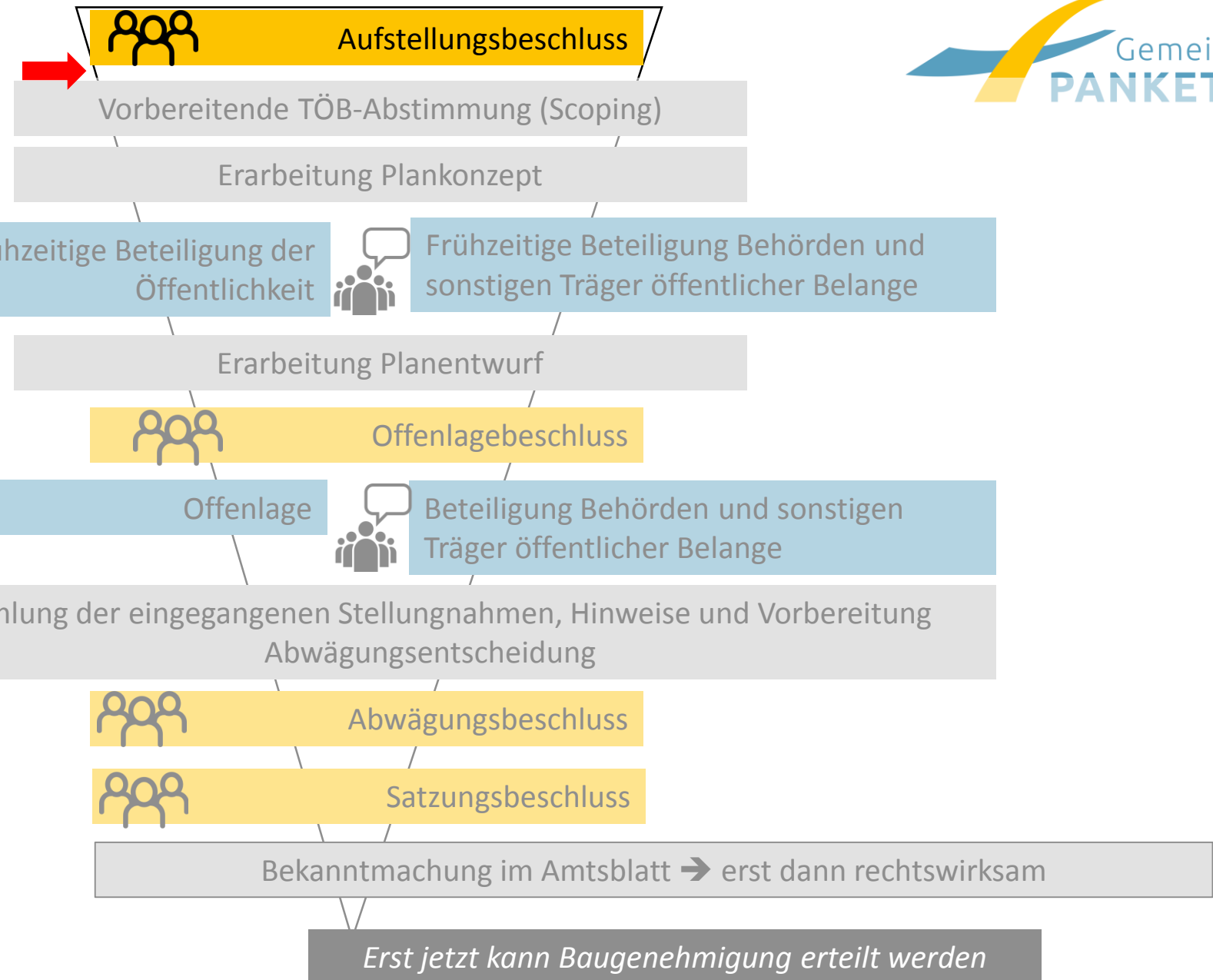
Die Planungsziele für den Bebauungsplan 35P „Lauseberg“ sind wie folgt zu konkretisieren:

- a. Ausweisung einer **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung 'Schule' im Bereich Schönower Straße / Robert-Koch-Straße
- b. **maximal III Vollgeschosse** für Gebäude (technische Anlagen sind auf dem Dach zulässig)
- c. Festsetzung der **Baufenster für die Schulgebäude** mit einem städtebaulich wirksamen Abstand zur Robert-Koch-Straße (abschirmender Grünstreifen entlang der Robert-Koch-Straße)
- d. Ausweisung einer **wettkampffähigen Leichtathletiksportanlage** mit Großspielfeld im Bereich Buchenallee / Robert-Koch-Straße. Im Bebauungsplanverfahren sind die **Lage, Dimension und Vereinsnutzung** der Sportanlage sowie deren **Lärmauswirkungen** auf die umgebende Wohnbebauung zu **überprüfen/untersuchen**.
- e. Ausweisung eines **Allgemeinen Wohngebietes** im Bereich des Bestands-Grundstücks Buchenallee 97 (Anpassung Flurstück an Realnutzung)
- f. Ausweisung einer **Vorhaltefläche für technische Infrastruktur** (z.B. Reinwasserbehälter) im Bereich Buchenallee / Heidewäldchen
- g. Ausweisung der entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als **öffentliche Grünflächen**
- h. Ausweisungen von **öffentlichen Wegeverbindungen**
- i. Vorgaben zur Nutzung, Speicherung von **Regenwasser** (Zisternenpflicht)



## 5. Nächste Schritte


**Sitzung der Gemeindevertretung am  
29.11.2022.  
Beschluss zur Konkretisierung der  
Planungsziele**



*Bekanntmachung im Amtsblatt*

*Bekanntmachung im Amtsblatt*

*FNP wird parallel mit geändert.  
Gleiches Verfahren wie B-Plan.*

 **Beschluss der  
Gemeindevertretung**

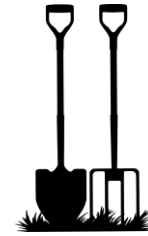
 **Beteiligung**

## 5. Nächste Schritte

**Welche „Probleme“ gilt es am Standort zu lösen?  
Wofür brauchen wir Gutachten?**



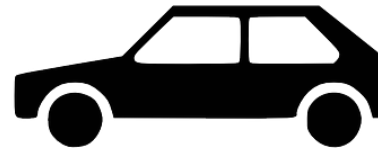
Schallschutz (Sportflächen, Stellplatzflächen)



Eingriffe in Natur/Umwelt und deren Ausgleich  
(auf der Fläche)



Niederschlagsentwässerung



Verkehr



Artenschutz

Wir stehen jederzeit gern zur Verfügung.

Gemeinde Panketal

FD Orts- und Umweltplanung

S. Pladeck Tel. 030 945 11-170

J. Nagel Tel. 030 945 11-107