

10 - Michelangelostraße

Pankow - Prenzlauer Berg

Flächengröße

ca. 30 ha

Eigentumsverhältnisse

Wohnungsbaugenossenschaften/ -gesellschaften, landeseigene Flächen, ca. 40% der Fläche restitutionsbefangen

Anzahl Wohneinheiten

1.200

Baubeginn

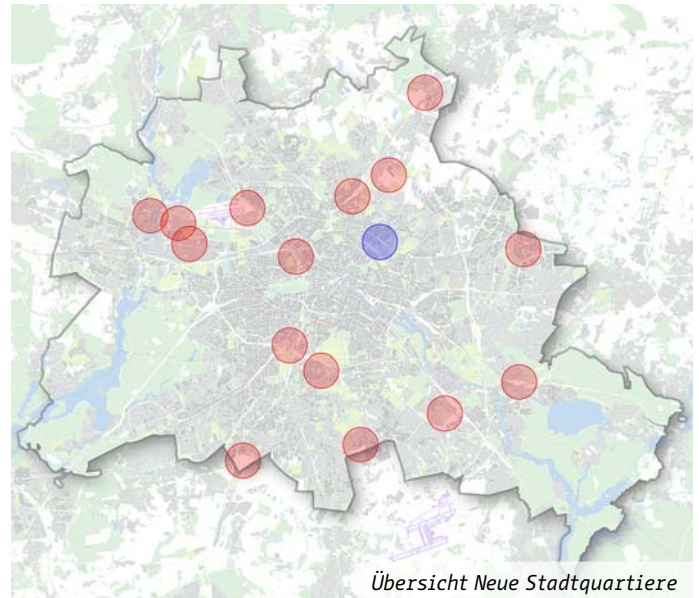
noch nicht endgültig terminiert

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche W2, gemischte Bauflächen, übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Bebauungsplanverfahren

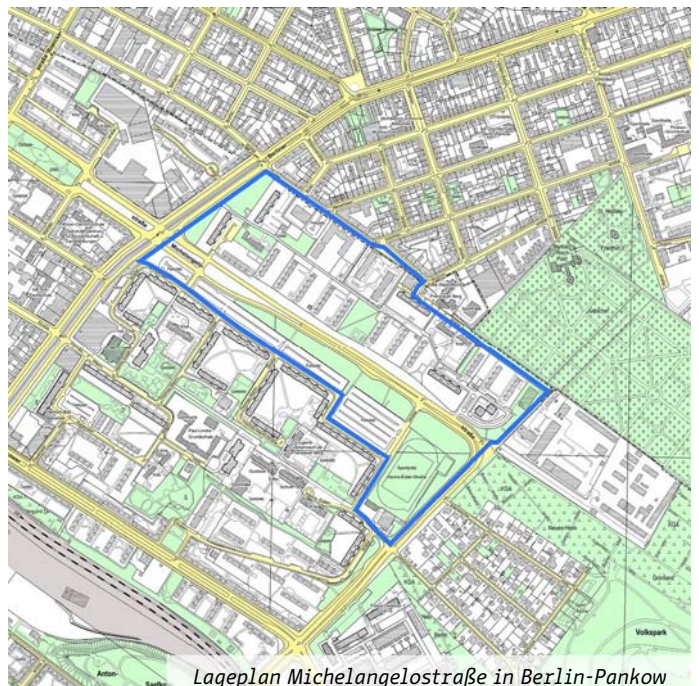
Bezirk Pankow



Übersicht Neue Stadtquartiere



Luftbild Michelangelostraße



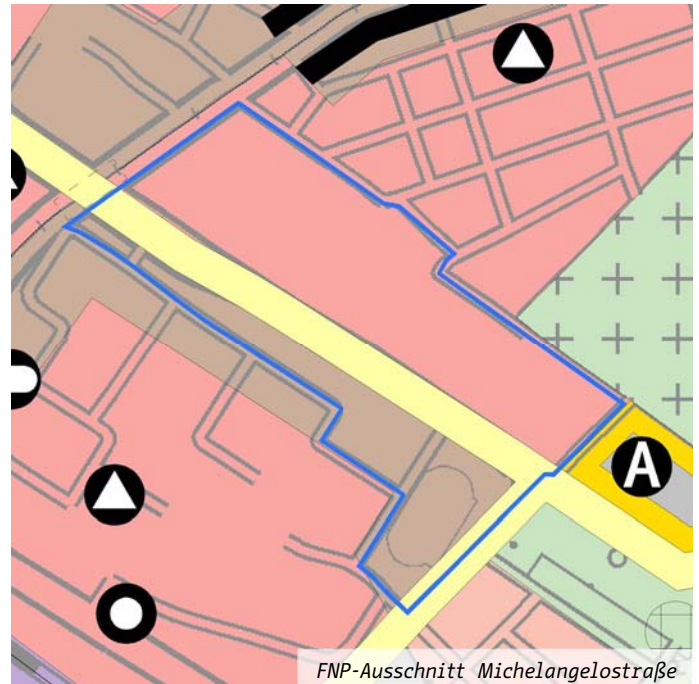
Lageplan Michelangelostraße in Berlin-Pankow

1.1 Stadträumliche Einordnung

Das Projektgebiet Michelangelostraße liegt im Osten Berlins im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, nordöstlich des S-Bahnrings. Die Michelangelostraße kreuzt die Greifswalder Straße und wird westlich davon als Ostseestraße fortgeführt. Frühere Planungen sahen vor, den heutigen provisorisch hergerichteten Raum für die Verlängerung der Stadtautobahn vorzuhalten.

Die weitere Umgebung des Areals ist städtebaulich heterogen. Nördlich der Gürtelstraße schließt das sogenannte Komponistenviertel im Ortsteil Weißensee an, ein durch weitgehend intakte gründerzeitliche Blockrandstrukturen geprägtes Gebiet. Die wenigen vorhandenen Baulücken wurden in den vergangenen Jahren sukzessive durch Bebauung geschlossen. Direkt an dieses Areal angrenzend beginnt in östlicher Richtung der denkmalgeschützte Jüdische Friedhof Weißensee, der auch durch seinen wertvollen Baumbestand bekannt ist. Im südlichen Anschluss an den Friedhof liegt ein eingestreutes Gewerbegebiet inmitten eines ansonsten durch Kleingärten dominierten Bereichs zwischen Kniprodestraße und dem Volkspark Prenzlauer Berg. Die Bebauung beiderseits der Michelangelostraße bildet den sogenannten „Mühlenkiez“: Im Süden eine Großwohnsiedlung in Plattenbauweise aus den 1970er Jahren, deren meist elfgeschossige Bebauung in den vergangenen Jahren weitgehend saniert wurde. Im Norden ein Siedlungsabschnitt, der mit Beginn der 1960er Jahre überwiegend als 5-geschossige Zeilen in Großblockbauweise errichtet wurde. Innerhalb des gesamten Gebietes befinden sich darüber hinaus 2 Schulen, vier Kindertagesstätten, eine Sporthalle, ein Sportplatz sowie der Einstein-Park. Entlang der Greifswalder Straße, die zugleich den westlichen Abschluss des Plangebietes bildet, wurden Einzelhandel und vereinzelte Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Der heutige Verlauf der Michelangelostraße selbst ist geprägt von begleitenden Rasenflächen und weitläufigen Stellplatzanlagen im Süden, die zusammen mit der vierspurigen Straße und Fahrbahnteiler eine Zäsur zwischen den bestehenden Siedlungsteilen darstellt.



1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Der „Mühlenkiez“ ist Förderkulisse des Programms Nachhaltige Erneuerung (bis 2019: Stadtumbau („Fördergebiet Greifswalder Straße“)), bei dem es vorwiegend um die Erneuerung und Qualifizierung vorhandener öffentlicher Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Kitas und Schulen geht. Das Projektgebiet selbst ist Teil dieses Fördergebietes und bietet das Potenzial zur Nachverdichtung und Ergänzung des bestehenden Gebietes. Zudem soll das neue Stadtquartier die bestehenden südlich und nördlich der Michelangelostraße gelegenen Siedlungsteile besser miteinander verknüpfen und Begegnungsräume schaffen. Geplant ist das Projektgebiet im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau, einer stärkeren Nutzungsmischung und Maßnahmen innovativer Mobilitätskonzepte als ein ökologisch-soziales Modellquartier zu entwickeln.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Mit dem Wohnungsneubau sollen unterschiedliche Wohnangebote entsprechend des Nachfrageverhaltens und der demografischen Entwicklung im Gebiet entstehen. Dabei sollen vornehmlich durch städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbau bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Angebote für städtisches Leben erhöht werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Durch die geplante städtebauliche Anordnung der Gebäude ist es erforderlich, die bestehende Michelangelostraße nach Süden zu verlegen und somit in dem neuen Korridor eine vollständige Neuordnung und den Ausbau der technischen Infrastruktur vorzunehmen. Der neue Straßenquerschnitt der Michelangelostraße wird die Trassenfreihaltung für eine zukünftig ggf. zu realisierende Straßenbahnstrecke vor dem Hintergrund einer langfristigen Netzentwicklung berücksichtigen. Die Straßenbahnstrecke ist im NVP 2019-2023 mit weiterem Bedarf enthalten. Bereits vorhanden ist die Straßenbahntrasse entlang der Greifswalder Straße (M4).

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Folgende soziale Infrastrukturen sollen im Quartier ausgebaut bzw. ergänzt werden: der Bau einer neuen (Gemeinschafts-(Schule) an der Michelangelostraße, die Erneuerung und teilweise bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätten, darunter die Erneuerung und Erweiterung einer Kita als ökologisches Modellprojekt (Baubeginn 2020), die Teil-Sanierung der Paul-Lincke-Grundschule sowie die Komplettsanierung der Gustave-Eiffel-Oberschule. Darüber hinaus sollen bestehende Bolz- und Spielplätze sowie Grün- und Platzflächen entsprechend den Anforderungen zur Klimafolgeanpassung saniert und aufgewertet werden (aktuelle Stadtumbaumaßnahmen: Sanierung, Neugestaltung und Aufwertung Ballspielplatz Hanns-Eisler-Str. 6 (abgeschlossen), Sanierung und Aufwertung des Einstein-Parks (Baubeginn 2020), Sanierung und Aufwertung der Grünfläche und des Spielplatzes Thomas-Mann-Str. 2-12 (Fertigstellung 2021), Erneuerung des Platzes an den drei Grazien zum Mehrgenerationenplatz (Baubeginn 2021).

Gegenwärtig werden eine Grün- und Freiflächenkonzeption, ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept als Grundlage für weitere Maßnahmen erarbeitet.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Im Gebiet des gesamten Mühlenkiezes wurde 2019 im Rahmen des Forschungsprojektes netWORKS 4 in enger Kooperation mit den zuständigen Fachbereichen des BA Pankow untersucht, wie Potenziale der Ver-

knüpfungen von grauer, blauer und grüner Infrastruktur optimal genutzt werden können. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung BMBF geförderte Forschungsvorhaben netWORKS 4 bietet eine Prozessbegleitung und bringt dabei Wissen zu Maßnahmen blau-grün-grauer Infrastrukturen ein. Dabei werden die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt KURAS (Konzepte für urbane Regenwasserbewirtschaftung und Abwassersysteme) in die Praxis überführt und weiterentwickelt. Hierzu erfolgt eine enge Kooperation der netWORKS4 Partner (difu, SenStadtWohn, Berliner Wasserbetriebe und Kompetenzzentrum Wasser Berlin) mit den Fachämtern des Bezirksamtes Pankow und den Eigentümer:innen und bzw. Nutzer:innen. In Machbarkeitsstudien wurden potentielle Lösungsansätze identifiziert, visualisiert und ihre Beiträge bzw. Wirkungen mit Blick auf Klimagerechtigkeit und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels untersucht. Die Betrachtung geschieht in der Abfolge: Gebäude, Grundstück, Quartier und Kanaleinzugsgebiet. Für ausgewählte Fokusgebiete z.B. der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule) wurden planerische Machbarkeitsstudien zur Umsetzung blau-grün-grau gekoppelter Infrastrukturen erarbeitet. Die Erkenntnisse aus dem Forschungsvorhaben konnten direkt in die Fördermaßnahme „Erneuerung der Kita Bewegungsreich“ integriert werden und werden derzeit baulich umgesetzt. Das Forschungsvorhaben hat für 2021 eine Anschlussförderung erhalten. In dieser zweiten Phase soll es darum gehen, die zentralen netWORKS 4 - Ergebnisse in die planerische Praxis in Bezug auf das Thema der Regenwasserbewirtschaftung zu überführen. Hierfür dient auch das Projekt Michelangelostraße.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Aufbauend auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens und einer anschließenden Vertiefung wurde seit Juni 2017 ein Beteiligungsverfahren in Form eines Runden Tisches unter Teilnahme von Vertreter:innen der lokalen Wohnungswirtschaft sowie Fachämtern / externen Experten und Expertinnen durchgeführt. Im Rahmen von sieben Themenrunden und zwei Entwurfsworkstätten setzten sich die Beteiligten aktiv mit dem Ort und dessen Entwicklungspotenzial als Wohnungsbaustandort auseinander.

Die Arbeitsergebnisse wurden Anfang Mai 2019 im

Rahmen einer Ausstellung vor Ort der Öffentlichkeit und dem politischen Raum inklusive der Durchführung einer Podiumsdiskussion präsentiert. Im Ergebnis steht eine Annäherung an eine Vorzugsvariante, die im Prozess der Baurechtsschaffung durchgearbeitet werden soll. Für die weitere Verfahrensbegleitung ist die Gründung eines Planungsbeirates vorgesehen.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Die Realisierung des Projektes „Wohnen an der Michelangelostraße“ ist im aktuellen Planungsstand in einzelnen Abschnitten vorgesehen. Der bisherige Phasenplan sieht vor, bis 2029 den Straßenbaukörper der Michelangelostraße zu verlegen und gleichzeitig die technische Infrastruktur anzupassen. Parallel soll bis 2027 der erforderliche Neubau einer Gemeinschaftsschule realisiert werden. Für die Einschätzung der Realisierung eines neuen Schulstandortes, welcher möglichst flexibel auf die Bedarfe sowohl im Grundschul- als auch im Oberschulbereich reagieren kann, konnte eine qualifizierte städtebauliche Machbarkeitsuntersuchung im Februar 2021 abgeschlossen werden. Auf dieser Grundlage wird ein erster Bebauungsplan für den Gemeinbedarfsstandort im Frühjahr 2021 aufgestellt.

Während der Herstellung der verkehrlichen und technischen Erschließung werden die planerischen Schritte (Bebauungsplanverfahren, Realisierungswettbewerbe etc. einschließlich einer begleitenden Öffentlichkeitsarbeit) parallel verfolgt, so dass in einer dritten Phase ab 2029 die Umsetzung des straßenbegleitenden Wohnungsneubau vorgesehen ist.

1.9 Klärungsbedarf

Der geplante Wohnungsneubau flankiert die Michelangelostraße und ist somit unmittelbar durch die Straßenplanung berührt. Erst mit Vorliegen der konkreten Trassenlage und Trassenbreite, d.h. einer vertiefenden Verkehrsanlagenplanung, kann die städtebauliche Planung präzisiert werden.

Somit ist für die Umsetzung der gesamtheitlichen Projektplanung die Verlegung und der Neubau der Michelangelostraße mit der Anbindung an die angrenzenden Knotenpunkte Voraussetzung. Noch offen

ist die Realisierung der im FNP dargestellten Verlängerung der Michelangelostraße zum Weißenseer Weg. Hieraus ergeben sich vollumfängliche Veränderungen der verkehrlichen Rahmenbedingungen, sowohl hinsichtlich des Knotenpunktausbaus Michelangelostraße/ Kniprodestraße, sowie nachhaltiger Veränderungen des prognostizierten Verkehrsaufkommens und der Strömungsrelationen im großräumigen Straßenverkehrsnetz. Die Haupt- und Nebenverkehrsstraßen sind im Zuge des Wohnungsneubaus zu einem neuen Straßennetz unter Anlage neuer Erschließungswege und zum Teil erforderlichen Rückbau bestehender Erschließungsabschnitte zu entwickeln. Einige diesbezügliche Vorschläge werden im Verkehrs- und Mobilitätskonzept Greifswalder Straße unterbreitet. Da die technische Infrastruktur im Bestand dringend sanierungsbedürftig ist, soll mit den Verkehrsanlagen auch die Raumverteilung mit Neuordnung und Neuanlage aller Leitungstrassen zusammen geplant werden. Diese Planung muss Lösungswege für eine schrittweise Realisierung des Gesamtprojektes vorhalten (Schule, Neubau Michelangelostraße, Wohnungsneubau).

Aus Untersuchungen im Rahmen der Vertiefung des städtebaulichen Wettbewerbsverfahren geht hervor, dass sich in den der Michelangelostraße begleitenden Rasenflächen sog. „Ökowieden“ ausgebildet haben. Diese können im Zuge der städtebaulichen Neuordnung nicht erhalten werden. Aufgrund der hohen Flächenkonkurrenzen und -bedarfe der geplanten Nutzungen werden unter Umständen zusätzlich Ausgleichsflächen erforderlich. Eine weitergehende Klärung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Das Restitutionsverfahren ist für die landeseigenen Flächen bislang noch nicht abgeschlossen.

Erst nach Klärung der Restitutionsansprüche kann die Gesamtentwicklung für den Wohnungsneubau mit Konkretisierung der unterschiedlichen Projektträger und der Neustrukturierung der Grundstücke fortgeführt werden.