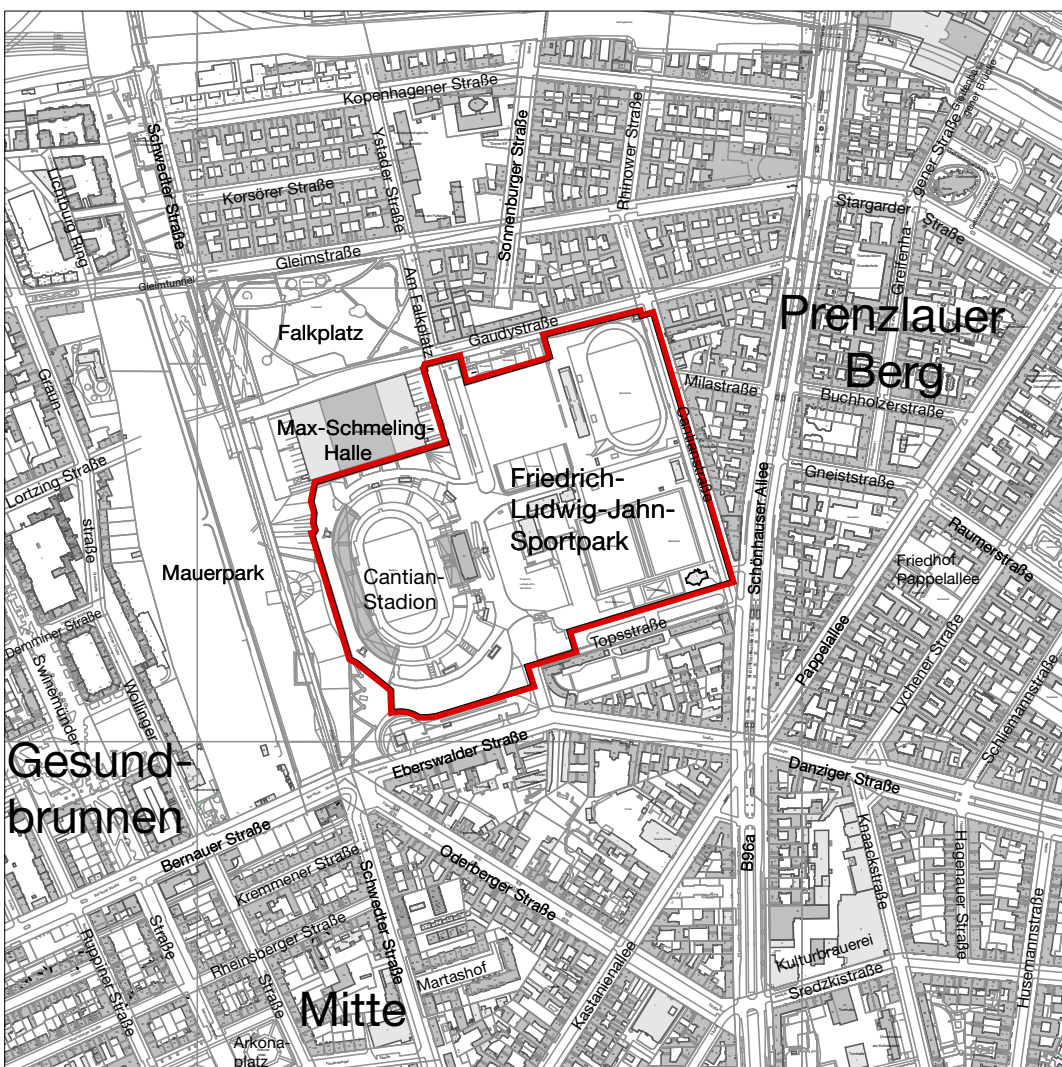
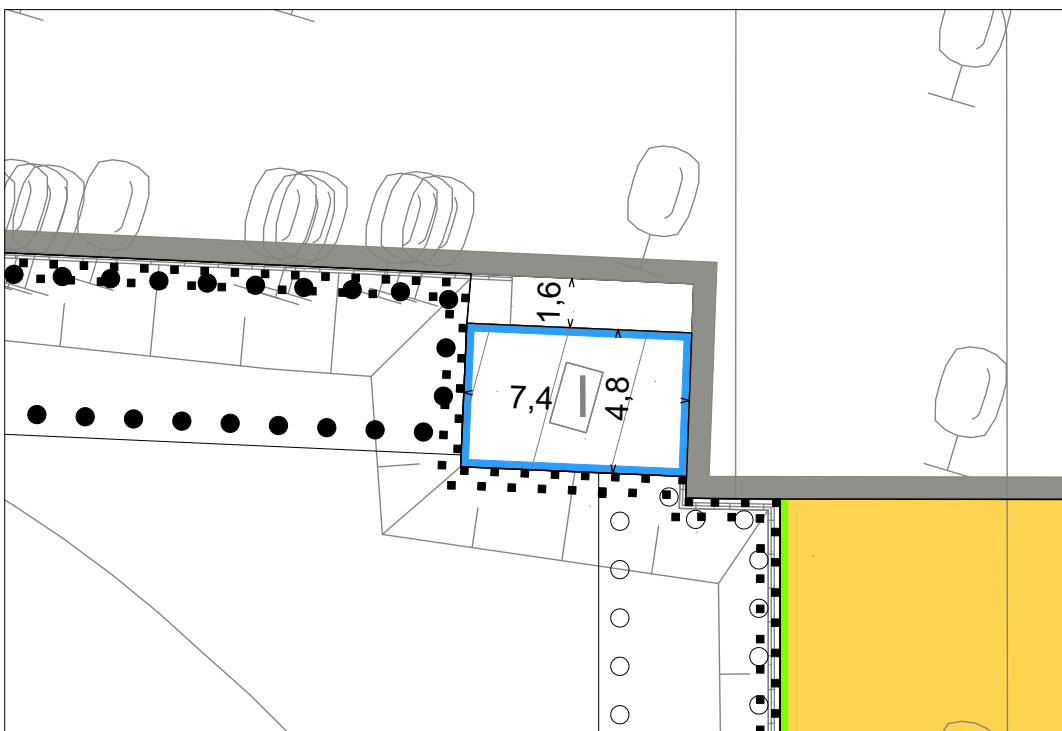




Übersichtskarte 1: 10.000



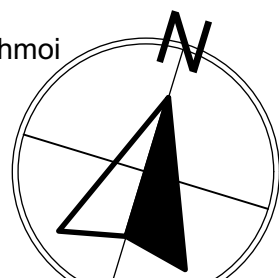
Nebenzzeichnung: Netzstation
Maßstab 1:250

Planunterlage: ALKIS Berlin, Stand Juni 2024,
örtliche Vermessung durch ÖbVI Marcel Schmoi
Stand: November 2023

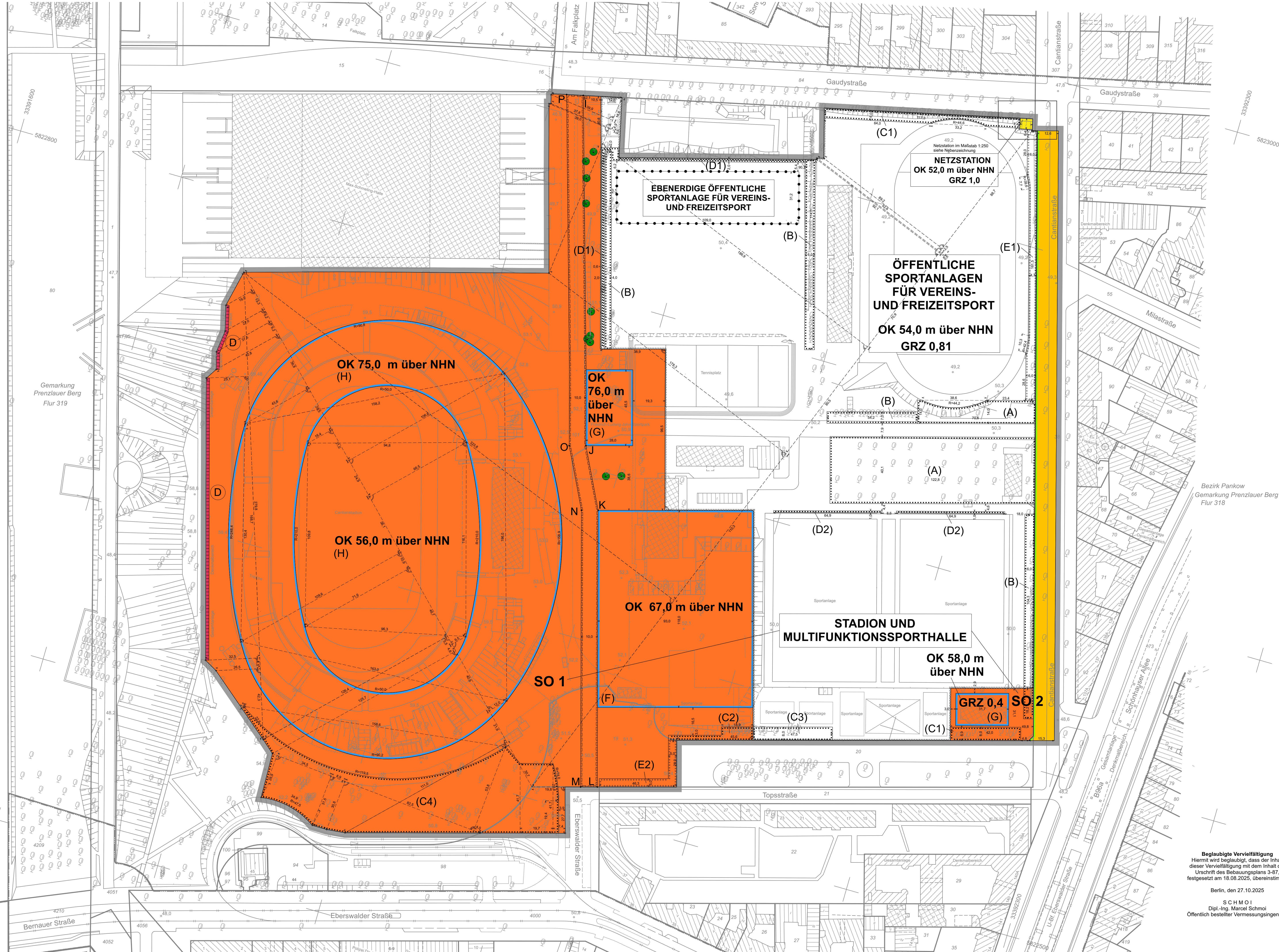
Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33N

3-87

Maßstab 1:1000



Bezirk Mitte
Gemarkung Wedding
Flur 92



Beglaubigte Vervielfältigung
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der
Urschrift des Bebauungsplans 3-87,
festgesetzt am 18.08.2025, übereinstimmt.

Berlin, den 27.10.2025
S C H M O I
Dipl.-Ing. Marcel Schmoi
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BERLIN



Bebauungsplan 3-87

Blatt 1 von 2 Blättern

Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

für eine Teilfläche des Geländes

des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks

zwischen Gaudystraße, Cantianstraße,

Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet

Grundflächenzahl

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, Oberkante als Höchstmaß

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenze, Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, Oberkante als Höchstmaß

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwecke

Wohngebäude

Gebäude für wirtschaftl. und Gewerbe

unterirdisches Gebäude

Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse

Brücke

Grünanlage

Gewässer

Mauer

Laubbäum / Nadelbaum

Hinweis: Der Kreuzungspunkt aus Stamm und Boden im Symbol entspricht dem Standort des Baums

Landesgrenze (Bundesland)

Bezirksgrenze

Ortsteilgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer / Flurnummer

Grundstücksnummer

Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN

Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)

Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

Zaun

Bearbeitungsstand vom 24. März 2025

Berlin, den 24.03.2025
S C H M O I
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Berlin, den 28.03.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen
Abteilung II
J U N G E
Abteilungsleitung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 22. August 2024 wurde in der Zeit
vom 26. August bis einschließlich 26. September 2024 im Internet veröffentlicht.

Berlin, den 28.03.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
J U N G E
Abteilungsleitung

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 26.06.2025 erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung zum heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den 18.08.2025
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung II
C H R I S T I A N G Ä B L E R
Senator

Die Verordnung ist am 05.09.2025 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 436 verkündet worden.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion und Multifunktions-sporthalle“, bestehend aus den Teilflächen SO 1 und SO 2, dient vorwiegend der Unterbringung eines Sportstadions, einer Sporthalle sowie von Gebäuden und Räumen für Veranstaltungen.

Allgemein zulässig sind:

- 1.1 ein Sportstadion mit einer Kapazität von maximal 20.000 Zuschauenden,
- 1.2 eine Multifunktions-sporthalle,
- 1.3 Gebäude und Räume für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie für Veranstaltungen,
- 1.4 Büro- und Verwaltungsräume sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Organisation, sofern sie den Nutzungen Nr. 1.1 bis 1.3 und 1.6 dienen und ihnen räumlich untergeordnet sind,
- 1.5 Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie den Nutzungen 1.1 bis 1.3 dienen,
- 1.6 Fanshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100,0 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.7 sonstige Geschäfts- und Büronutzungen,
- 1.8 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- 1.9 Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In dem sonstigen Sondergebiet können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für einzelne Dachaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen und Dachausstiege um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie hinter einem Neigungswinkel von maximal 68° – gemessen an der Baugrenze – zurückbleiben.

2.2 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sowie in der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport- und Spielanlagen sowie Flutlichtmasten und andere Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 8,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. In der Fläche für Sportanlagen können Überschreitungen der festgesetzten Oberkante für ebenerdige Flutlichtmasten und andere ebenerdige Anlagen, die der Beleuchtung dienen, um bis zu 21,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Als zulässige Grundfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.4 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3 Immissionsschutz/ Klimaschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

3.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

4 Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

4.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Nachpflanzungen nach Abgang oder ergänzenden Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen Bäume der Art „Platanus x hispanica - Gewöhnliche Platane“ zu pflanzen. In den Flächen ist das vorhandene Pflanzraster zu beachten.
- b) auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen säulenförmige Laubbäume zu pflanzen.

- c) auf den mit „(C1) – (C4)“ bezeichneten Flächen Laubbäume zu pflanzen.
 - Auf der mit „(C3)“ bezeichneten Fläche sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf der mit "(C4)" bezeichneten Fläche können Wege und Zufahrten bis zu einer Größenordnung von insgesamt bis zu 1.000,0 m² zur Herstellung von Stadionzugängen sowie Feuerwehrzufahrten zugelassen werden.
- d) auf den mit „(D1)“ und „(D2)“ bezeichneten Flächen die Zäune und Ballfangzäune mit Kletterpflanzen zu bepflanzen und zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen.
 - Auf den mit „(D1)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.
 - Auf den mit „(D2)“ bezeichneten Flächen sind zusätzlich auf der gesamten Länge Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.

4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:

- a) auf den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Flächen Laubbäume zum Aufbau einer geschlossenen Baumreihe zu pflanzen.
- b) auf der mit „(E1)“ bezeichneten Fläche zusätzlich auf der gesamten Länge mindestens 2,0 m breite Strauchflächen aus Laubgehölzen anzulegen.

4.3 In dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 204 Laubbäume, in dem mit SO 2 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind mindestens 21 Laubbäume und in der Fläche für Sportanlagen sind mindestens 306 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind jeweils die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Anpflanzungen nach Nr. 4.2 und 4.4 einzurechnen.

4.4 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, können angerechnet werden.

4.5 Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12,0 m³ durchwurzelbaren Raumes, einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

4.6 Es sind Strauchflächen aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen anzulegen:

- in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets in einer Entfernung bis 50,0 m um das Stadion mit insgesamt mindestens 2.100,0 m² und
- in der Fläche für Sportanlagen mit insgesamt mindestens 2.000,0 m².

Die anzulegenden Strauchflächen dürfen eine Mindestgröße von je 200,0 m² mit mindestens 4,0 m Breite und bei Hecken eine Mindestgröße von je 25,0 m² mit mindestens 2,0 m Breite nicht unterschreiten. Zusätzliche Anpflanzungen nach Nr. 4.1 c) und d) sowie nach 4.2 b) können angerechnet werden.

4.7 Die Fassadenflächen von Gebäuden in den mit "(F)" und "(G)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Gebäudeöffnungen wie Fenstern und Türen sowie Belichtungsflächen zu mindestens 70 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,8 m Breite ab Gebäudewand herzustellen.

4.8 Mit dem Erdboden verbundene Ballfangzäune innerhalb des Plangebiets sind zu mindestens 50 % mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Es sind Pflanzflächen mit Bodenanschluss von mindestens 0,5 m Breite herzustellen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar. Darüber hinaus sind an mindestens 25 % der Länge von mit dem Erdboden verbundenen Ballfangzäunen durch Anpflanzen von Sträuchern mindestens 1,0 m breite Hecken aus Laubgehölzen zu pflanzen. Anpflanzungen nach Nr. 4.1 d) sind anrechenbar.

4.9 Die Dachflächen

- a) von Gebäuden in der mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche in dem mit SO 1 bezeichneten Teil des sonstigen Sondergebiets sind auf einem Mindestanteil von 10 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern, Kräutern, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/ Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 0,5 m betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 45 cm betragen.

- b) von Gebäuden in den mit „(G)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Für die zu begründenden Dachflächen sind mit einerseits Trocken- und Magerrasenarten und andererseits Wiesen- und Staudenarten im Verhältnis von 40 : 60 zu verwenden (Biodiversitätsdach). Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 20 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 15 cm betragen.
- c) von sonstigen überdeckten baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen sind auf einem Mindestanteil von 70 % mit einer gebietsheimischen Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünung, einschließlich Drain-/Retentionsschicht für Regenwasser, muss mindestens 13 cm betragen, der durchwurzelbare Teil (Substratschicht bzw. Vegetationstragschicht) muss mindestens 10 cm betragen. Gebäude in den mit „(H)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind von der Festsetzung ausgenommen.

Für alle vorgenannten Unterpunkte a), b) und c) gilt: Die Bepflanzungsvorgaben gelten nicht für technische Einrichtungen, Wartungswege, Belichtungsflächen und Terrassen.

4.10 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- a) Die nach Nr. 4.3 anzupflanzenden Bäume müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 14 cm aufweisen.
- b) Zu pflanzende Bäume nach Nr. 4.1 sowie nach Nr. 4.2 und Nr. 4.4 müssen als Mindestqualität einen Stammumfang von 16 cm aufweisen.
- c) Für Schling- und Kletterpflanzen nach Nr. 4.1, 4.7 und 4.8 ist je zu bepflanzender laufender Meter Wand- oder Zaunlänge mindestens eine Pflanze anzupflanzen.

4.11 Für die Festsetzungen Nr. 4.1 - 4.9 gilt: Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Im sonstigen Sondergebiet sowie in der Fläche für Sportanlagen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dazu gehören z.B. Pflasterbeläge mit wasserdurchlässigen Fugen oder Drainpflaster. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6 Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Fläche IJKLMNOPI ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7 Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

7.1 Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen an den seitlichen Bereichen durch Verkleidungen einzufassen.

7.2 Ballfangzäune und Absturzsicherungen für Sport und Spielanlagen sind in Form von Gittern oder Netzen zu gestalten.

7.3 Im sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Sportanlagen darf die Dachneigung von Haupt- und Nebenanlagen nicht mehr als 15° betragen.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Das am westlichen Rand des Plangebietes überlieferte Teilstück der "Hinterlandmauer", welches Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Berliner Mauer ist (Obj.-Dok.-Nr. 09040273, T, 004), wird im Bebauungsplan nachrichtlich als geschütztes Baudenkmal übernommen.



Bebauungsplan 3-87

Blatt 2 von 2 Blättern

Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

für eine Teilfläche des Geländes

des Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportparks

zwischen Gaudystraße, Cantianstraße,

Topsstraße, Eberswalder Straße und Mauerpark

Bearbeitungsstand vom 24. März 2025

Beglaubigte Vervielfältigung
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der
Urschrift des Bebauungsplans 3-87,
festgesetzt am 18.08.2025, übereinstimmt.

Berlin, den 27.10.2025

S C H M O I
Dipl.-Ing. Marcel Schmoi
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur