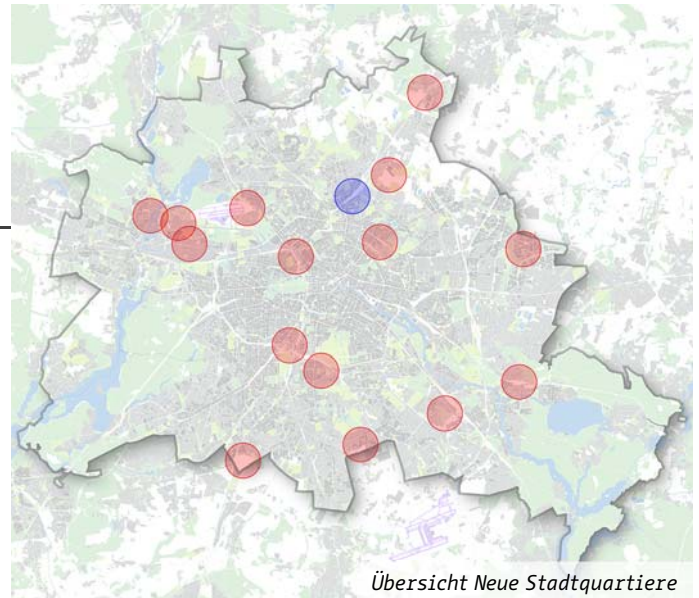


12 - Ehem. Rangierbahnhof Pankow Pankow - Pankow



Übersicht Neue Stadtquartiere

Flächengröße

Ca. 38 ha

Eigentumsverhältnisse

privat, Deutsche Bahn

Anzahl Wohneinheiten

ca. 2.000

Baubeginn

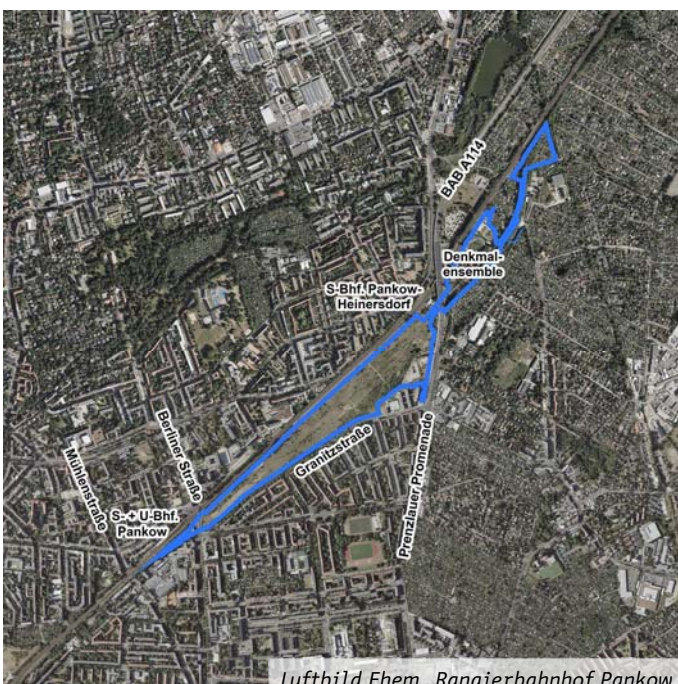
ca. 2025

Flächennutzungsplan

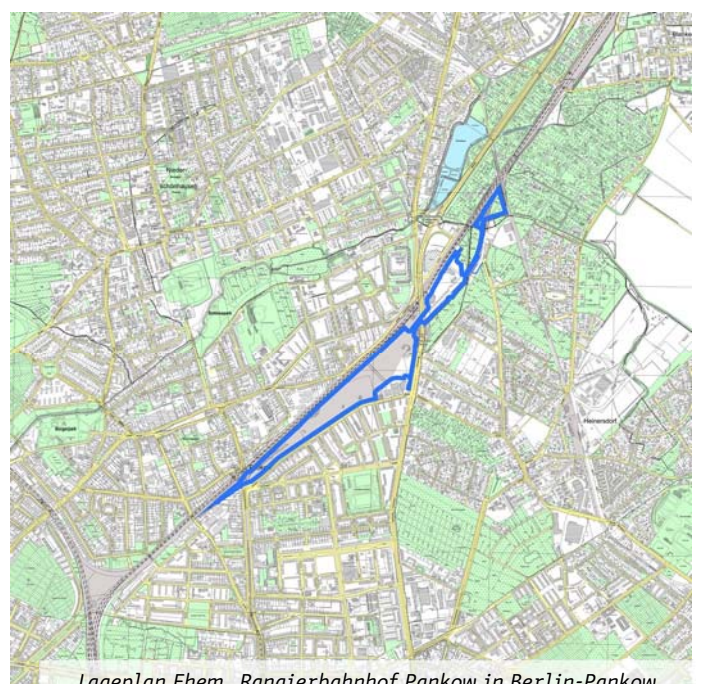
Bahnfläche; FNP-Änderungsverfahren „Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow, Lfd.Nr. 05/16, Stand 10.16 frühzeitige Beteiligung - Weiterführung des Verfahrens frühestens ab Frühjahr 2022

Bebauungsplanverfahren

Bezirk Pankow



Luftbild Ehem. Rangierbahnhof Pankow



Lageplan Ehem. Rangierbahnhof Pankow in Berlin-Pankow

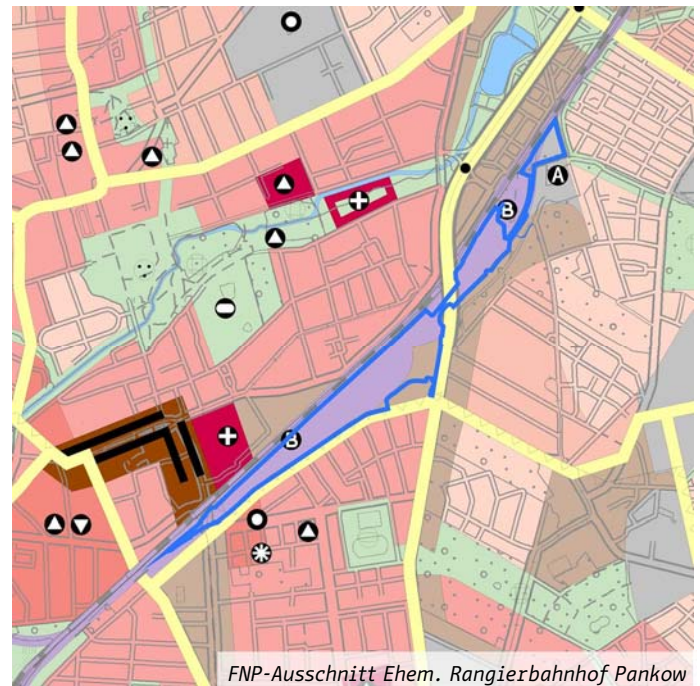
1.1 Stadträumliche Einordnung

An der Breite Straße / Berliner Straße liegt das Hauptzentrum Pankow. Das südöstlich davon gelegene Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow an der Granitzstraße wird seit Jahren nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt, liegt überwiegend brach und ist zum größten Teil bereits eisenbahnrechtlich entwidmet. Die Fläche erstreckt sich entlang der Bahnstrecke Gesundbrunnen – Bernau zwischen Mühlenstraße und der ehem. Industrieantrasse der Niederbarnimer Eisenbahn im Bereich Heinersdorf. Östlich der Heinersdorfer Brücke stehen einige denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude. Die Fläche zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in Pankow, im Anschluss an das Wohngebiet Kissingenviertel und in direkter Nähe zum Hauptzentrum Pankow aus. Mit den Bahnhöfen S+U Pankow und S Pankow-Heinersdorf sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist sie mit dem ÖPNV hervorragend erschlossen.

1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Die Fläche soll neu genutzt und mit den benachbarten Stadträumen verknüpft werden. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, die bisher nicht nutzbare Fläche für den innerstädtischen Wohnungsbau zu nutzen, das Hauptzentrum Pankow mit Einzelhandelsflächen und weiteren Nutzungen zu stärken, den östlichen Bereich an der Prenzlauer Promenade als Standort für Fachmärkte zu entwickeln und die geplanten Freiflächen in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt einzubinden. Die notwendige soziale und verkehrliche Infrastruktur soll entwickelt werden, die Grünflächen und Erschließungsflächen sollen entwickelt bzw. qualifiziert werden.

Das ehemalige Bahngelände ist auf Grund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders bedeutsam für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten. Hier soll ein urbanes durchmischtes Stadtquartier nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entstehen und eine städtebaulich qualitätsvolle Verbindung der Pankower Bereiche nördlich und südlich der verbleibenden Bahntrasse und insgesamt ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum Pankow erreicht werden.



1.3 Wohnungspolitische Ziele

Das Projekt dient der Mobilisierung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Es soll ein durchmischtes Stadtquartier entstehen mit ca. 2.000 Wohneinheiten (ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen) und Einzelhandelsflächen am S+U-Bahnhof Pankow sowie an der Prenzlauer Promenade. Die Wohnungsbaupotenziale des Rangierbahnhofs Pankow werden im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Vor dem Hintergrund der im Kfz-Verkehr hoch belasteten Situation im Gebiet ist im Rahmen der Bauleitplanung die Frage nach der verkehrlichen Erschließung zu klären. Der Nachweis zur Abwickelbarkeit der entstehenden Verkehre (Verzicht auf die übergeordnete Hauptverkehrsstraße zwischen Mühlenstr. und Prenzlauer Promenade) muss durch eine Verkehrsuntersuchung erbracht werden. Zur Förderung des Umweltverbundes soll das neue Stadtquartier fußgängerfreundlich erschlossen und mit den umliegenden Bestandsgebieten durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vernetzt werden. Zwischen Neumannstraße und Hadlichstraße ist eine Tunnelverbindung für zu Fuß Gehende und Radfahrende geplant. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn soll ein Fahrradparkhaus für mindestens 1.000 Fahrräder

der mit der Möglichkeit der Erweiterung vorgesehen werden. Grundlage für die Bestimmung der erforderlichen Verkehrsmaßnahmen und Verkehrsflächen ist ein abgestimmtes Mobilitätskonzept. Das neue Quartier soll zusätzlich direkt an die Radschnellverbindung „Panke-Trail“ und eine zukünftige Straßenbahntangentiallinie Pankow-Heinersdorf-Weißensee angebunden werden. Die Machbarkeitsstudien für beide Maßnahmen wurden fertiggestellt, die Realisierbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit wurde nachgewiesen. Der Senatsbeschluss zur Weiterplanung der Strecke in der Vorplanung der Straßenbahntangentiallinie erfolgte am 13.04.2021.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße soll der Abschnitt als Grünfläche mit Durchwegung, einer Kita sowie weiteren Nutzungen an der Berliner Straße entwickelt werden.

Auch auf der zentralen Fläche sind wohnungsnaher Parkanlagen und Spielplätze zur Versorgung des geplanten Stadtquartiers vorgesehen. Zudem soll die Biotopverbundfunktion entlang der Bahntrasse gestärkt werden. An der Granitzstraße zwischen dem geplanten urbanen Wohnquartier und dem Fachmarktstandort ist ein Standort für eine 3-zügige Grundschule mit einer Grundstücksgröße von ca. 12.000 m² vorgesehen. Östlich der Prenzlauer Promenade am S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf wird der-

zeit die Umsetzbarkeit eines Oberschulstandortes geprüft. Das Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung einschließlich flankierender Untersuchungen (Erschließung, Altlasten/Baugrund, Immissionschutz, Biotoptypen/Artenschutz) soll bis Ende 2021 vorliegen.

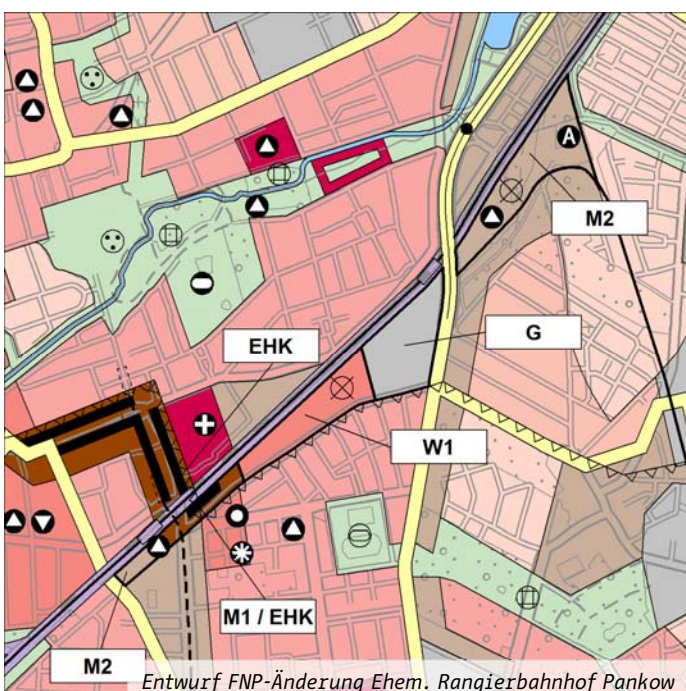
Im Rahmen städtebaulicher Verträge gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird die Anzahl an Kita-Plätzen vereinbart. Geplant sind zwei Kita-Standorte zur Abdeckung der Bedarfe, die sich aus dem Wohnungsneubau ergeben.

1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Die Niederschlagsentwässerung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow erfolgt in Richtung Panke, es sind daher in den nachgeordneten Verfahren Einleitungsbeschränkungen zu erwarten. Daher müssen innovative Ansätze und nachhaltige technische Lösungen für das Gesamtwassermanagement erarbeitet werden. Die Entwässerung des Projektgebiets ist ein integraler Bestandteil der Aufgabenstellung des Workshopverfahrens.

Im Allgemeinen sollen bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers die neuen ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben der SenStadt-Wohn im Sinne eines ökologischen Gesamtkonzepts berücksichtigt werden. Durch die fach- und themenübergreifende Erarbeitung von ökologischen Gebäudekonzepten und ökologischen Gesamtkonzepten soll ein wesentlicher Beitrag für eine lebenswerte Stadt geleistet werden.

Mit Belangen wie Artenschutz oder Vegetationsbestand ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie von artenschutzfachlichen Konzepten umzugehen. Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Diese Belange sollen bereits bei der Erarbeitung des Masterplans im Rahmen des Workshopverfahrens Berücksichtigung finden, da dieser die Grundlage für die künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan bilden soll. Mit den zuständigen Behörden werden bereits Maßnahmen zum Umgang mit geschützten Arten abgestimmt, insbesondere zur streng geschützten Kreuzkröte und zur Zauneidechse. Dazu gehört auch die Prüfung von Ersatzlebensräumen außerhalb des Plangebiets. Es wird davon auszugehen sein, dass erhebliche Aufwendungen für den Artenschutz entstehen werden. Aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrsstrassen der Bahn, der Prenzlauer



lauer Promenade und der Granitzstraße muss für einen hohen Immissionsschutz durch angemessene Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Stellung der Baukörper, andere akustische Abschirmungen wie Schallschutzwände oder auch aktive Maßnahmen des Schallschutzes direkt an den Verkehrsstrassen gesorgt werden. Dies soll bereits bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts im Rahmen des Workshopverfahrens berücksichtigt werden. Die Erarbeitung einer schalltechnischen Prognose zum Verkehrs- und Gewerbelärm und eines Lärmschutzkonzeptes sollen aufbauend auf die Verkehrsuntersuchung erfolgen. Dabei wird sowohl der im Plangebiet neu entstehende als auch der von außen auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm außerhalb bestehender Anlagen berücksichtigt. Lärmsanierungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im Bereich des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow durch die Deutsche Bahn sind bereits fertiggestellt. Auch Sport- und Freizeitlärm von innerhalb des Plangebietes vorgesehenen relevanten Anlagen werden in einer schalltechnischen Prognose berücksichtigt.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Bereits im Rahmen des konkurrierenden Workshopverfahrens wird die Öffentlichkeit mit unterschiedlichen Beteiligungsformaten (digitale Bürgerwerkstatt, Online-Dialog) transparent und kontinuierlich in den Planungsprozess eingebunden. Analoge Beteiligungsformate (Kiez-Tour) konnten pandemiebedingt leider nicht stattfinden. Nach Abschluss des Verfahrens ist eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird es selbstverständlich weitere Beteiligungsmöglichkeiten geben.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Im April 2018 wurde nach mehrjährigen Verhandlungen zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirk Pankow sowie der Grundstückseigentümerin eine Grundsatzvereinbarung über die Entwicklung des Quartiers abgeschlossen.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität wurde im Dezember 2020 für das geplante urbane Stadtquartier ein konkurrierendes Workshopverfahren ausgelobt. Die ab-

schließende Jury-Sitzung ist für den 2. Juni 2021 terminiert.

Ein Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im Bebauungsplanverfahren liegt vor. Die vorgegebene Größenordnung der Einzelhandelsflächen im Rahmen des konkurrierenden Workshopverfahrens wurde als verträglich eingestuft.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Mobilitätskonzeptes und des Workshopverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, welche die Weiterführung der FNP-Änderung bereits vorbereitet. Die Beauftragung und die Durchführung vorbereitender Arbeitsschritte soll bereits im zweiten Quartal 2021 vor dem Abschluss des Workshopverfahrens erfolgen. Mit abgestimmten Ergebnissen ist frühestens im September 2021 zu rechnen.

Die öffentliche Auslegung des Verfahrens zur Änderung des FNP (frühzeitige Beteiligung 26.09. - 28.10.16) ist vor dem Hintergrund der noch fehlenden Untersuchungen somit frühestens in der ersten Hälfte 2022 möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60, für den am 10.03.2020 vom Bezirksamt Pankow ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

1.9 Klärungsbedarf

Die verkehrstechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet „Pankower Tor“ benötigt ab dem Vorliegen der Ergebnisse des Workshopverfahrens eine reine Bearbeitungszeit von mindestens drei Monaten, sodass ein von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz geprüftes Ergebnis frühestens im September 2021 vorliegen kann. Die Weiterführung des FNP-Änderungsverfahrens ab Frühjahr 2022 ist abhängig vom rechtzeitigen Vorliegen des bestätigten Ergebnisses (spätestens im Oktober 2021).

Zu den Themen des Natur- und Artenschutzes erörtern derzeit die Vorhabenträgerin, die Oberste Naturschutzbehörde und bezirkliche Untere Naturschutzbehörde des Landes Berlin Möglichkeiten zum Umgang u. a. mit der auf dem ehem. Rangierbahnhof ansässigen, streng geschützten Kreuzkröten-Population.

Dazu werden zur Vorbereitung von FCS-Maßnahmen geeignete externe Ersatzflächen mit den zuständigen Behörden in Brandenburg eruiert. Zu den fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Umsiedlung der Population werden auch die anerkannten Naturschutzverbände einbezogen. Nach der erfolgten Sicherung der Flächen sowie fachlicher Bestätigung der vorgesehenen FCS-Maßnahmen ist von einem mehrjährigen Abfang- und Umsetzungsprozess vor Baubeginn auszugehen. Gemäß den Ergebnissen der 2019 durchgeführten Kartierung sämtlicher geschützter Tierarten im Plangebiet besteht neben der Kreuzkröte auch für diverse andere Tierarten ein flächenmäßiger Ausgleichs- und Ersatzbedarf, darunter für die Zauneidechse und mehrere Brutvogelarten. Entsprechende Ersatzflächen müssen noch identifiziert und gesichert sowie die entsprechenden Maßnahmen abgestimmt werden. Für die Zauneidechse soll eine Bilanzierung der Flächen östlich der Prenzlauer Promenade aufzeigen, ob neben dem untersuchten Oberschulstandort eine Aufwertung als Zauneidechsen-Habitat möglich ist, oder ob auch hier externe Ersatzflächen benötigt werden. Im Rahmen des Workshopverfahrens wird zudem bereits eine überschlägige Eingriffsfolgenabschätzung im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf getroffen. Es ist mit einem erheblichen Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Bewältigung des Artenschutzes und der Eingriffsregelung mit den noch zu eruiierenden Ausgleichs- und Ersatzflächen bestehen Risiken für eine zügige Durchführung des B-Planverfahrens.