25.04.2018

Grundsatzvereinbarung

zwischen

dem Land Berlin,

vertreten - jeweils im Rahmen ihrer Zuständigkeit – durch

a) das Bezirksamt Pankow von Berlin,
dieses vertreten durch den Bezirksbürgermeister, Herrn Sören Benn,

b) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
diese vertreten durch die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen,
Frau Katrin Lompscher,

- nachstehend „Berlin" genannt -

und

der Krieger Handel SE ,

vertreten durch ihre Prokuristen Frau Edda Metz-Dilthey und Dr. Steven Rehse,

- nachstehend „Krieger Handel SE " genannt -

Vorbemerkung

Die Krieger Handel SE (als Gesamtrechtsnachfolgerin der im Grundbuch eingetragenen Krieger Grundstück GmbH) ist Eigentümerin der brachgefallenen Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofes Pankow. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die zentral im Bezirk Pankow und in peripherer Lage der „Berliner Mitte" gelegene Liegenschaft stadtplanerisch zu entwickeln ist. Hierbei wird die Notwendigkeit und Chance zugleich gesehen, an diesem Ort „Stadt" nachhaltig fortzuentwickeln, die Barriere Bahn zu überwinden und die Stadt räumlich, funktional und sozial zusammenwachsen zu lassen. Es soll ein neues, vitales und lebendiges Wohnquartier mit Gemeinbedarfseinrichtungen entstehen sowie das Hauptzentrum Pankow (Berliner Str./Breite Str.) weiterentwickelt werden.

Die stadtplanerischen Zielsetzungen und Nutzungsvorstellungen werden zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes Pankow und der Eigentümerin abgestimmt und sollen unterschiedliche wirtschaftliche, kulturelle und soziale Interessen berücksichtigen.

25/4

Voraussetzung für die Entwicklung des Vertragsgebietes ist zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), der die Fläche noch überwiegend als Bahnfläche darstellt, und anschließend die Aufstellung von Bebauungsplänen für die vorgesehenen Nutzungsbereiche.

Mit dieser Grundsatzvereinbarung soll der zwischen den Beteiligten derzeit erreichte Abstimmungsstand dokumentiert werden. Auf der Grundlage dieser Entwicklungsziele soll das eingeleitete Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans möglichst zügig fortgeführt werden. Die Grundsatzvereinbarung bildet gleichzeitig den Ausgangspunkt für die nachfolgend durchzuführenden Bebauungsplanverfahren und für die abzuschließenden städtebaulichen Einzelverträge, ohne diese Verfahren und Verträge rechtlich zu binden.

§ 1 Vertragsgebiet

(1) Vertragsgebiet sind die Grundstücke der Gemarkung Pankow und Weißensee, die in dem als **Anlage 1** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster farblich markiert sind, mit einer Größe von insgesamt ca. 373.074 m^2.

(2) Die Krieger Handel SE wird das Eigentum an den Grundstücken des Vertragsgebiets voraussichtlich im Jahre 2019 auf eine der zur Krieger-Gruppe gehörenden Gesellschaften, z. B. an die KGG GmbH & Co.KG, übertragen bzw. das Eigentum an diese ausgliedern.

§ 2 Flächennutzungsplan

Die geplante Entwicklung des Gebietes setzt voraus, dass der Flächennutzungsplan, in dem das Vertragsgebiet überwiegend noch als Bahnfläche dargestellt ist, entsprechend der vorgesehenen Nutzungen geändert wird. Berlin hat das Änderungsverfahren hierzu eingeleitet und im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 17.06.2016 bekannt gemacht. Der Änderungsentwurf mit dem vorläufigen Stand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 29.08.2016 ist diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.

§ 3 Grundzüge der Planung

(1) Die Vertragsparteien gehen nach dem derzeitigen Abstimmungsstand von folgenden Grundzügen der Planung aus:

A – Der Abschnitt zwischen Mühlenstr. und Berliner Straße soll als Grünfläche mit Durchwegung entwickelt werden. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn soll ein Fahrradparkhaus für 1.000 Fahrräder vorgesehen werden.

B – Östlich der Berliner Straße bis in etwa zur Einmündung der Neumannstraße soll das Hauptzentrum Pankow (Berliner Str./Breite Str.) durch Entwicklung eines anspruchsvollen urbanen Stadtquartiers mit hoher Nutzungsintensität weiterentwickelt werden. Dabei wird das gemeinsame Ziel einer Einzelhandelskonzentration mit ca. 25.000 m² Verkaufsfläche und ca. 800 Pkw-Stellplätzen, davon 200 ausgewiesen als öffentliche, entgeltliche P+R-Plätze Mo–Fr,

25/4

verfolgt. Zusätzlich sind geplant Gastronomie, Entertainment und ca. 500 Wohnungen. Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung setzt allerdings einen rechtssicheren Nachweis ihrer Verträglichkeit voraus. Sofern in der erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchung - im Rahmen des B-Planverfahrens - negative städtebauliche bzw. landesplanerische Auswirkungen prognostiziert werden, ist die zulässige Verkaufsfläche im Rahmen der Bauleitplanung dementsprechend begrenzt, um eine fehlerfreie Abwägung und eine Übereinstimmung mit bezirklichen und gesamtstädtischen Konzepten zu gewährleisten. Wechsel- und Summenwirkungen mit den an der Prenzlauer Promenade geplanten Möbelhäusern und ihren zentrenrelevanten Randsortimenten sind zu berücksichtigen.

C – Östlich anschließend an die Fläche gem. Abs. 1 B soll ein urbanes und sozial gemischtes Wohnquartier entwickelt werden Die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen wird in weiteren Verfahren bestimmt und soll mindestens 1.500 Wohnungen betragen.

D – Zwischen dem Wohnquartier und dem Fachmarktstandort (E) soll im Verfahren nach § 8 Abs. 1 auch ein Standort für eine mindestens 3-zügige Grundschule mit einer Grundstücksgröße von ca. 11.000 m^2 vorgesehen werden, dessen städtebauliche Integration in dem Verfahren nachgewiesen wird.

E – Westlich der Prenzlauer Promenade soll ein Fachmarktstandort für Möbel mit max. 50.000 m^2 Verkaufsfläche (ca. 100.000 m^2 BGF), davon max. 10 % für zentrenrelevante Randsortimente innerhalb des Fachmarktstandorts, entwickelt werden. Im Rahmen der planungsrechtlichen Konkretisierung - im Rahmen des B-Plan-Verfahrens - ist insbesondere hinsichtlich der geplanten Randsortimente eine städtebauliche und landesplanerische Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung erforderlich. Es werden max. 450 Stellplätze für PKW vorgesehen.

F – Die Entwicklung der Flächen östlich der Prenzlauer Promenade erfolgt entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellung durch die Krieger Handels SE. Diese wird mit Berlin städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsvorstellungen erarbeiten. Berlin beabsichtigt, die erforderlichen Bebauungspläne aufzustellen.

(2) Die Entwicklung des Vertragsgebietes insgesamt erfordert die Freihaltung einer Straßenbahntrasse entlang der Granitzstraße durch das Vertragsgebiet (deren Verlauf nach allgemeinen Regeln der Trassenbestimmung festgelegt wird), die Ergänzung der Granitzstraße um einen Fuß- und einen leistungsfähigen Radweg auf der nördlichen Seite der Granitzstraße sowie die Anpassung der Knoten an das übergeordnete Straßennetz (Knoten Prenzlauer Promenade, Berliner Str.).

(3) Das neue Stadtquartier soll mit den südlich und nördlich angrenzenden Bestandsgebieten durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vernetzt werden. Zwischen Neumannstraße und Hadlichstraße ist eine Tunnelverbindung für Fußgänger und Radfahrer geplant. Berlin beabsichtigt, entsprechende Verhandlungen mit der DB AG und den anderen betroffenen Grundstückseigentümern aufzunehmen. Grundlage für die Bestimmung der

Sch 25/4

erforderlichen Verkehrsmaßnahmen und -flächen ist ein noch zu erarbeitendes Mobilitätskonzept.

(4) Für die Erschließung der Einzelhandelskonzentration gem. Abs. 1 B ist eine direkte Anbindung an die Prenzlauer Promenade erforderlich.

(5) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Inhalte des Änderungsentwurfs zum Flächennutzungsplan und vorstehende Grundzüge der Planung nur vorläufig sind. Sie können im Zuge der weiteren Planung, der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung der Bebauungspläne im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nicht nur konkretisiert, sondern ggf. auch wesentlich geändert werden. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass auch hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Umgangs mit denkmalgeschützten Gebäuden noch Klärungsbedarf besteht und dass sich aus dem noch ausstehenden Verfahren der Beteiligung der Bürger und der Behörden weitere Planungsänderungen ergeben können.

§ 4 Bebauungspläne

Die in dem Gebiet vorgesehenen Nutzungen können nur auf der Grundlage aufzustellender Bebauungspläne realisiert werden. Wegen der Größe des Gebietes und der verschiedenartigen planungsrechtlichen Anforderungen ist die Durchführung mehrerer Bebauungsplanverfahren vorgesehen. Parallel zu den Verfahren soll jeweils ein auf das Bebauungsplangebiet bezogener städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Bebauungspläne für die Entwicklung der geplanten Einzelhandelskonzentration und der Fachmarktstandorte nicht vor Festsetzung des Bebauungsplans für das Wohnquartier (§ 3 Abs. 1 C), aber in einem zeitlich angemessenen Zusammenhang festgesetzt oder zur Planreife gebracht werden.

§ 5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Angemessenheit

(1) Bei der Entwicklung des Vertragsgebietes verfolgt Berlin unter anderem das gesamtstädtisch wesentliche Ziel, Wohnungsbauflächenpotentiale zu aktivieren, um den erhöhten Wohnungsbaubedarf in der Stadt zu decken.

(2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Wohnungsbaupotenziale des Pankower Tors im Rahmen des „Berliner Modells" entwickelt werden.

(3) Der bzw. die Investoren tragen in angemessenem Umfang die durch die Vorhaben im gesamten Vertragsgebiet ausgelösten Kosten für die Planung, die Erschließung und die Folgeeinrichtungen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit der städtebaulichen Verträge die Entwicklung des Gesamtgebiets zu betrachten ist.

(4) Zu den Folgekosten gehören auch die Kosten der Errichtung von Grundschulplätzen, die als Folge der beabsichtigten Gebietsentwicklung erforderlich werden. Die Vertragsparteien

25/4

sind sich einig, dass das im Vertragsgebiet geplante Schulgrundstück an Berlin übertragen werden soll. Der Verkehrswert soll mit Qualitätsstichtag des Zeitpunkts der Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan (31.05.2016) ermittelt werden.

§ 6 Kooperation, Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Koordination der Planungen und Verfahren wurde bereits eine Steuerungsgruppe zwischen dem Bezirksamt Pankow von Berlin, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz und der Krieger Handel SE eingerichtet. Die Steuerungsgruppe koordiniert die planerische und praktische Umsetzung der gesamten weiteren Entwicklung. Die interessierte Öffentlichkeit soll über die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsprozesse hinaus in gemeinsam geplanten und durchgeführten Veranstaltungen am Planungsprozess in angemessenem Umfang beteiligt werden. Die Vertragsparteien werden bei der städtebaulichen Planung, der weiteren Entwicklung und der Durchführung der noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge vertrauensvoll zusammenarbeiten. Sie werden sich über den jeweiligen Stand der Planungen und Maßnahmen jederzeit rechtzeitig unterrichten und auf Verlangen einer anderen Vertragspartei auch sonst jede sachdienliche Auskunft erteilen. Die Vertragsparteien werden für die Dauer des weiteren Planungsverfahrens Presseerklärungen untereinander abstimmen. Sie verpflichten sich, Verfahren, Planungen und Maßnahmen zügig zu betreiben und wechselseitig zu fördern.

§ 7 Planungs- und Entwicklungskosten

(1) Die Entwicklungskosten für das Gesamtgebiet, insbesondere die Kosten für erforderliche Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen trägt die Krieger Handel SE nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und weiteren Regelungen in den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen.

(2) Zu den von der Krieger Handel SE zu tragenden Kosten gehören auch Vorbereitungs-, Planungs- und Gutachterleistungen, die für die Änderung des Flächennutzungsplans, die städtebauliche Rahmenplanung und die Aufstellung der Bebauungspläne erforderlich sind. Die Einzelheiten werden im Zusammenhang mit konkreten Kostenübernahmevereinbarungen bestimmt.

(3) Die bereits erfolgte vertragliche Zusicherung der KGG für die Übernahme der Kosten eines neutralen Projektsteuerers wird rückwirkend zum 01.01.2018 wieder aufgenommen. Zwischen den Parteien ist abgestimmt, dass der Projektsteuerer gleichermaßen für Berlin und Bezirk als auch für die Krieger Handel SE arbeitet und es keine Informationspräferenz gibt.

§ 8 Wettbewerbe

(1) Die Krieger Handel SE erklärt ihre Bereitschaft, für den für das Wohnen vorgesehen Bereich des Vertragsgebietes sowohl für den Städtebau als auch für die geplanten Gebäude im Einvernehmen mit Berlin konkurrierende qualitätssichernde Verfahren zur Sicherung einer

25/4

hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität auszuloben und die Wohnbebauung nur auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Verfahren und der mit Berlin abzustimmenden Überarbeitungen durchzuführen. Abweichungen sind in Abstimmung mit Berlin zulässig. Die Einzelheiten zu den Verfahren sollen in einer Kostenübernahmevereinbarung geregelt werden.

(2) Berlin beabsichtigt, für den Schulstandort einen Projektwettbewerb durchzuführen.

(3) Für den Fachmarktstandort ist ein konkurrierendes Workshopverfahren nicht zwingend erforderlich, jedoch als Beitrag zur Baukultur wünschenswert. Die Gebäudelage wird im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

(4) Für die geplante Einzelhandelskonzentration ist im Einvernehmen mit Berlin zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität ein konkurrierendes Workshopverfahren auszuloben und durchzuführen. Als Grundlage für die Durchführung dieses Verfahrens werden von Berlin und der Krieger Handel SE funktionale Vorgaben für die Einzelhandelskonzentration formuliert, die von den teilnehmenden Architekten einzuhalten sind.

(5) In den Verfahren nach den Absätzen 1 und 4 soll der Bedarf für die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt werden.

§ 9 Bodenordnung

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Krieger Handel SE in den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen verpflichtet werden soll, alle Grundstücksflächen des Vertragsgebietes, die nach den noch aufzustellenden Bebauungsplänen als öffentliche Flächen (z. B. öff. Verkehrsflächen, öff. Grünflächen) festgesetzt werden, unentgeltlich, kostenlos, lasten- und schuldenfrei an Berlin zu übertragen. Da die Lage und Größe der zu übertragenden Grundstücksflächen erst durch die aufzustellenden Bebauungspläne bestimmt wird, ist die Konkretisierung Teil der noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge.

§ 10 Sonstige Regelungen

(1) Diese Grundsatzvereinbarung verpflichtet Berlin nicht zur Durchführung von Planverfahren und nicht zu einer bestimmten Planung. Vorbereitungsleistungen, die von Krieger Handel SE erbracht werden, erfolgen auf eigenes Kostenrisiko. Deshalb sind Ersatzansprüche gegen Berlin im Falle der Einstellung von Planverfahren oder von Abweichungen des Flächennutzungsplanes oder zukünftigen Bebauungspläne von dem in § 2 genannten Änderungsentwurf, den in § 3 genannten Grundzügen der Planung oder von sonstigen Regelungen dieser Grundsatzvereinbarung ausgeschlossen. Kommt es zu einer wesentlichen Abweichung, so ist die Krieger Handels SE nicht mehr an ihre in diesem Vertrag enthaltenen Zusagen gebunden.

(2) Sollten die Flächennutzungsplanänderung oder die vorgesehenen Bebauungspläne nicht von Berlin beschlossen werden oder später von einem Gericht für unwirksam erklärt werden, sind Ersatzansprüche gegen Berlin ausgeschlossen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

(4) Die Krieger Handel SE verpflichtet sich bei Übertragung bzw. Ausgliederung des Eigentums auf die künftige Eigentümerin diese, sowie für den Fall eines Verkaufes oder Teilverkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, diesen, auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärungen, soweit sie ihn betreffen, als gegen sich wirksam zu verpflichten mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger dementsprechend verpflichtet werden.

(5) Dem Vertrag liegen die folgenden 2 Anlagen bei. Die Anlagen sind Vertragsbestandteil:

Anlage 1: Vertragsgebiet
Anlage 2: Entwurf F-Plan-Änderung

Berlin, den 25.04.2018

für die Krieger Handel SE

....
Edda Metz-Dilthey Dr. Steven Rehse Kurt Krieger

Berlin, den 25.04.2018

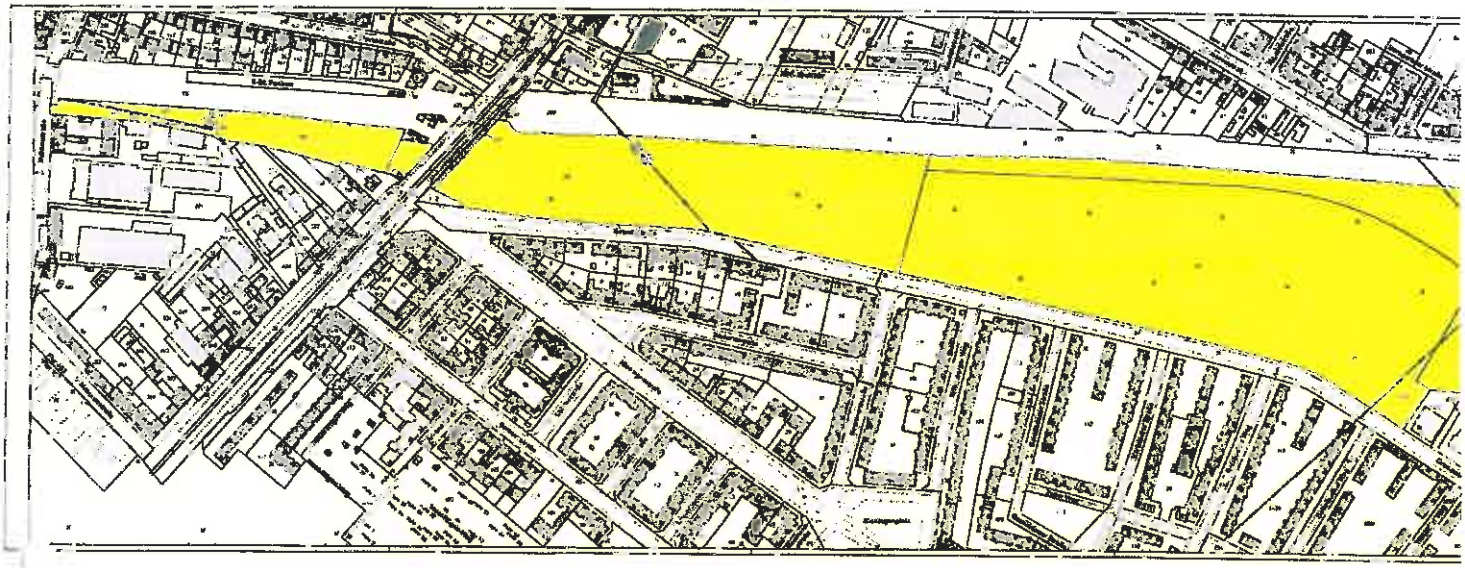
für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

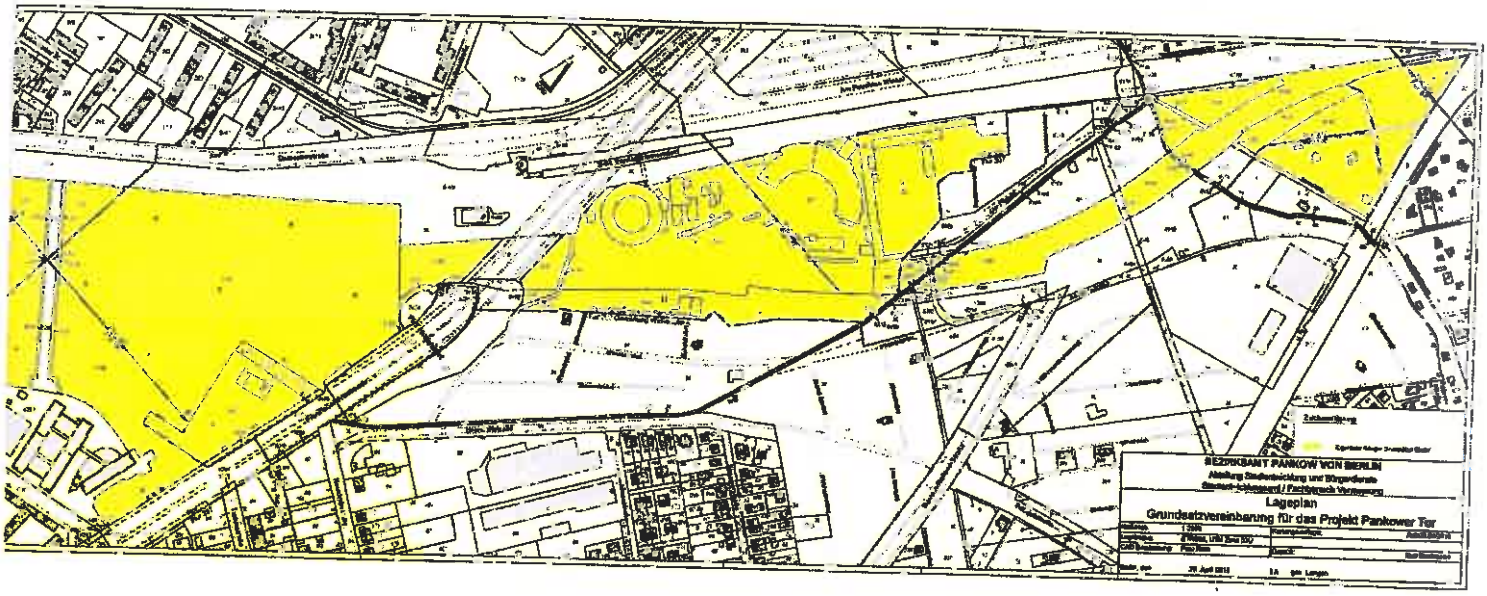
.....
Senatorin Katrin Lompscher

Berlin, den .....

für das Bezirksamt Pankow von Berlin

.....
Bezirksbürgermeister Sören Benn




BEZIRKSAMT PANKOW VON BERLIN
Lageplan
Grundsatzvereinbarung für das Projekt Pankower Tor

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Berlin

ge 2

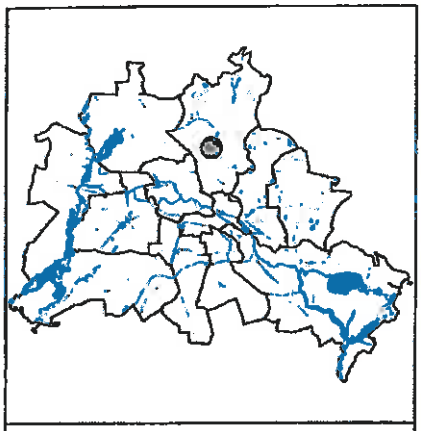
Blatt 1/7

Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

- Vorentwurf -

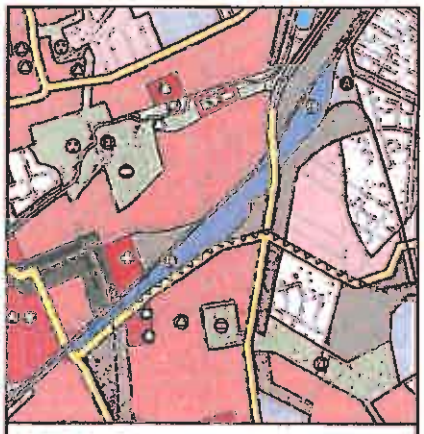
Stand: 29.08.2016

Standardänderung	§ 1 Abs. 8 BauGB
Einleitungsbeschluss	31.05.16
Beteiligung Öffentlichkeit/ Behörden (§ 3 und 4 BauGB)	
- frühzeitige Beteiligung	26.09. - 28.10.16
- öffentliche Auslegung	
Senatsbeschluss	
Zustimmung Abgeordnetenhaus	
Bekanntmachung im Amtsblatt	

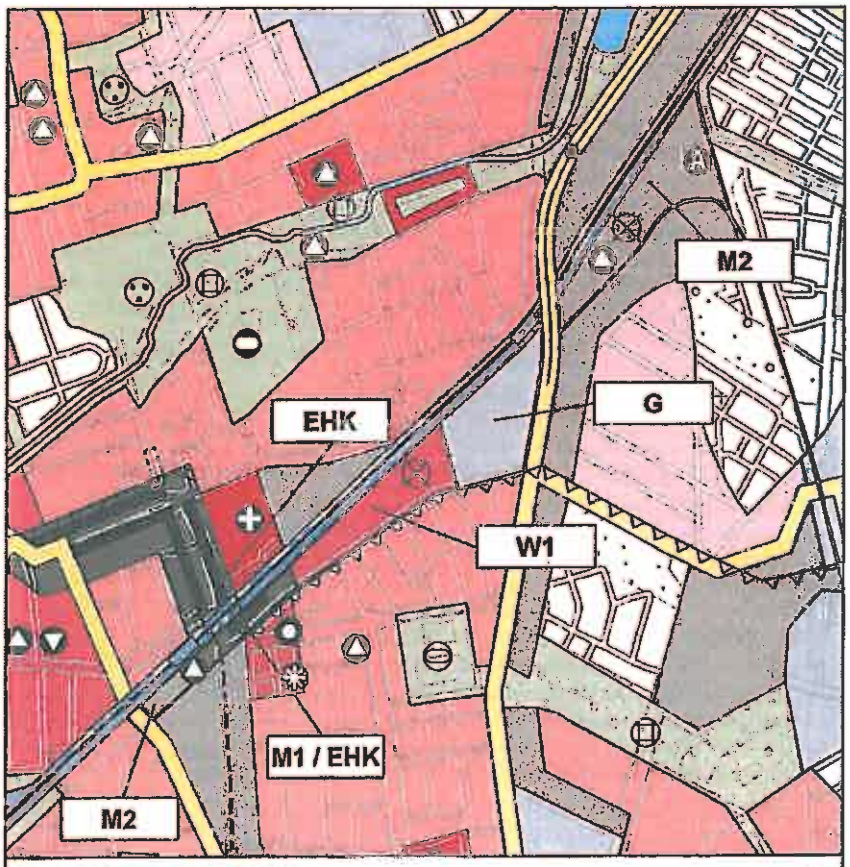


Lage im Stadtgebiet

Topographische Karte 1:50.000



FNP Berlin (Stand Juni 2016) 1:50.000



Beabsichtigte FNP-Änderung 1:25.000

Begründung

1.1 Planungsanlass und gesamtstädtische 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. Industriebahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn im Bereich Heinersdorf. Östlich der Heinersdorfer Brücke stehen einige denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude. Westlich der Heinersdorfer Brücke liegt an der Granitzstraße der Verwaltungssitz des Regionalbereichs Ost der Deutschen Bahn AG, der unverändert bestehen bleibt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 42 ha. Er zeichnet sich durch seine zentrale Lage in Pankow, im Anschluss an das Wohngebiet Kissingenviertel und in direkter Nähe zum Hauptzentrum Breite Straße aus. Die Fläche ist sehr gut in den Stadtkörper integriert. Mit den Bahnhöfen S+U Pankow und S Pankow-Heinersdorf sowie mehreren Straßenbahn- und Bus-

Bearbeitung I B 23 Tel.: 9025 - 1354

Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

Stand: 29.08.2016

linien ist sie mit dem ÖPNV hervorragend erschlossen.

Die Fläche soll daher neu genutzt und mit den benachbarten Stadträumen verknüpft werden. Im Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen ist die Fläche als einer der großen Wohnungsbaustandorte ausgewiesen, daneben auch als Fachmarktstandort im Stadtentwicklungsplan StEP Zentren 3 sowie im Fachmarktkonzept Berlin. Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, die bisher nicht nutzbare Fläche für den innerstädtischen Wohnungsbau, die Stärkung des Hauptzentrums Breite Straße und als Standort für Fachmärkte zu nutzen und in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt einzubinden. Die notwendige schulische und verkehrliche Infrastruktur soll entwickelt werden.

Das ehem. Bahngelände ist auf Grund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders bedeutsam für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten. Mit der FNP-Änderung werden die planerischen Ziele miteinander in Einklang gebracht. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow einer neuen Nutzungen zuzuführen.

1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Änderung dient der Mobilisierung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage und entspricht dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Auch der Bezirk Pankow hat die Fläche als Standort für Wohnungsbau und Einzelhandel ausgewiesen.

In mehrjährigen Untersuchungsphasen und Planungsprozessen wurden die Potenziale der Fläche hinsichtlich verschiedenster Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Logistik, Einzelhandel sowie Freiflächen untersucht und bewertet.

Auf der Grundlage der in verschiedenen Werkstattverfahren, einschließlich der Beteiligung von Öffentlichkeit und Bezirk, erarbeiteten Grundsätze für die Nachnutzung des Rangierbahnhofs Pankow, soll hier 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 Breite Straße erreicht werden.

Im Ergebnis wurden folgende Entwicklungsziele als nachhaltig erkannt:

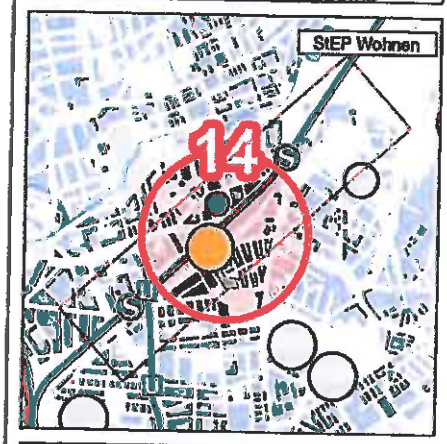
- Erweiterung des Hauptzentrums Breite Straße im Bereich Berliner Straße / Granitzstraße
- Erweiterung des Wohngebiets Kissingenviertel
- Entwicklung eines Fachmarktstandortes im Bereich Prenzlauer Promenade
- Schaffung der insgesamt notwendigen verkehrlichen und schulischen Infrastruktur.

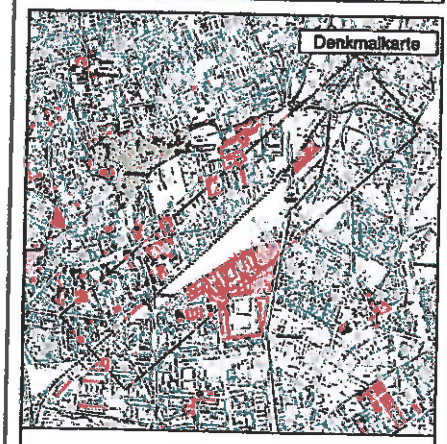
Vorgesehen ist die Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsbereichs an der Berliner Straße / Granitzstraße, der die Verbindung zwischen dem erweiterten Kissingenviertel und dem Hauptzentrum Breite Straße stärken soll. Östlich anschließend soll ein dichtes, urbanes und sozial durchmischtes Stadtquartier mit mindestens 1.000 Wohnungen entstehen. Das Quartier soll fußgängerfreundlich erschlossen und mit den beiderseits, auch jenseits der Bahntrasse liegenden Nachbarschaften verbunden werden. Die notwendige schulische Infrastruktur soll auf Teilflächen östlich der Heinersdorfer Brücke sowie westlich der Berliner Straße realisiert werden.

Im Rahmen eines umfassenden Werkstattverfahrens wurde nachgewiesen, dass die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung ergänzender Infrastruktur möglich ist. Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurde ebenfalls untersucht, dass sich die Wohnnutzungen mit den Lärmschutzanforderungen aus den bestehenden und die Fläche berührenden, bzw. kreuzenden Verkehrsanlagen vereinbaren lassen.

Im östlich an das Wohnquartier anschließenden Bereich an der Prenzlauer Promenade ist ein Fachmarktstandort mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen.

Die Erschließung des gesamten Quar-





Ergänzende Planungsunterlagen

Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

Stand: 29.08.2016

tiers erfolgt weitergehend mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds (Fuß, Rad, Öffentlicher Nahverkehr).

Im weiteren Prozess der verbindlichen Bauleitplanung ist die detaillierte Ausgestaltung des Erschließungssystems für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) hinsichtlich der Trassierung und des Ausbaustandards sowie des Autobahnendes der Bundesautobahn A 114 zu entwickeln, ohne die bestehenden Verhältnisse zu verschlechtern. Auf dieser Grundlage kann voraussichtlich auf die Darstellung einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße verzichtet werden.

Rechte, die aus dem Bundesfernstraßengesetz herrühren, werden von der FNP-Änderung nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der Rechte des Bundes und des Landes Berlin im Zusammenhang mit der Bundesautobahn mit all ihren Bestandsteilen im Bereich der Heinersdorfer Brücke sind auf den nachfolgenden Planungsebenen geeignete Regelungen festzusetzen.

Darüber hinaus ist die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere bezüglich der genauen Größenordnung der zentrenrelevanten Sortimente hinsichtlich der Auswirkungen innerhalb des Hauptzentrums wie auch gegenüber umliegenden Zentren, noch detailliert und vertieft zu untersuchen.

Die zukünftig nachfolgenden Planungen sind im Bereich des Schulstandortes östlich der Heinersdorfer Brücke im Hinblick auf das sich dort befindende denkmalgeschützte Ensemble und seiner Einzeldenkmale bestandsverträglich zu entwickeln.

Eine dort entstandene, von Pionierbaumarten geprägte waldähnliche Fläche, ist in der nächsten Planungsebene zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan sind für den Änderungsbereich „Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow" folgende Darstellungen vorgesehen:

- auf einer Teilfläche östlich der Mühlenstraße eine gemischte Baufläche M2 mit dem Symbol Schule und
- auf einer Teilfläche westlich der Berliner Straße eine gemischte Baufläche M1, und
- im Bereich Berliner Straße / Granitzstraße eine gemischte Baufläche M1 mit der Darstellung Einzelhandelskonzentration und
- entlang der Granitzstraße, auf der Kernfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs, eine Wohnbaufläche W1 statt Bahnfläche
- westlich der Prenzlauer Promenade unter Integration der bestehenden gewerblichen Nutzungen eine gewerbliche Baufläche statt gemischte Baufläche M2 und Bahnfläche
- östlich der Heinersdorfer Brücke, bis zur ehem. Industriebahntrasse eine gemischte Baufläche M2 mit dem Symbol Schule statt Bahnfläche und gewerbliche Baufläche

Damit wird auch der räumliche Bezug des Ziels der Raumordnung Z 1.3 – Bahnflächen – (Textliche Darstellung Nr. 1 des FNP) geändert.

Zur Anbindung des neuen Stadtquartiers an das Hauptzentrum Pankow wird die bestehende Darstellung der Einzelhandelskonzentration beiderseits der Berliner Straße etwa bis an die Bahntrasse verlängert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen und der vorliegenden Erkenntnissen über Bodenbelastungen ist eine symbolische Kennzeichnung erforderlich.

Außerhalb des Änderungsbereiches ist das ehemalige Krankenhaus an der Panke seit Jahren nicht mehr in Betrieb. Das Symbol entfällt.

Ausgehend von den Zielen und Zwecken der FNP-Änderung wird durch die Darstellungen mit folgenden wesentlichen Auswirkungen gerechnet:
Die geplante Wohnbebauung trägt langfristig zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes insbesondere in dem stark wachsenden Bezirk Pankow bei. Durch die zeitlich gestufte Inanspruchnahme einzelner Bauflächen kann flexibel auf die Nachfrage reagiert werden. Durch unterschiedliche Wohnformen und eine differenzierte Gestaltung der Mieten kann eine soziale Durchmischung des Gebietes erreicht werden.

Die urbane Nachnutzung des ehem. Bahngeländes macht die ergänzende Entwicklung von Infrastrukturen erforderlich. Diese sollen auch dazu beitragen, bestehende Defizite zu verringern und der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung zu Gute kommen.

Die mit der Planung zusammenhängenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind im weiteren Verfahren bzw. auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene ggf. noch weiter zu untersuchen. Die Niederschlagsentwässerung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow erfolgt in Richtung Panke, es sind daher in den nachgeordneten Verfahren Einleitungsbeschränkungen zu erwarten.

Mit Belangen wie Artenschutz oder Vegetationsbestand ist im Rahmen eines Ausgleichskonzeptes umzugehen und evtl. sind erforderliche Maßnahmen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festzusetzen.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht unter Pkt. 2 dargelegt.

Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

Stand: 29.08.2016

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage und Ziel

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Siehe hierzu auch allgemeine Ausführungen zum FNP-Verfahren.

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

s. hierzu Teil 1 der Begründung

2.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet nach den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Berücksichtigt werden die für den Planungsraum relevanten umweltbezogenen Rechtsvorschriften und umweltbezogenen Fachplanungen.

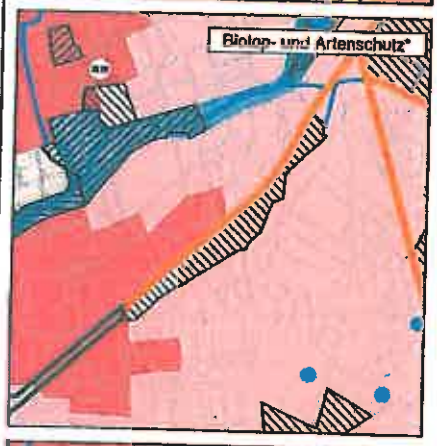
Von Bedeutung sind insbesondere folgende Ziele des Landschaftsprogramms, des Umweltatlasses, des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans.

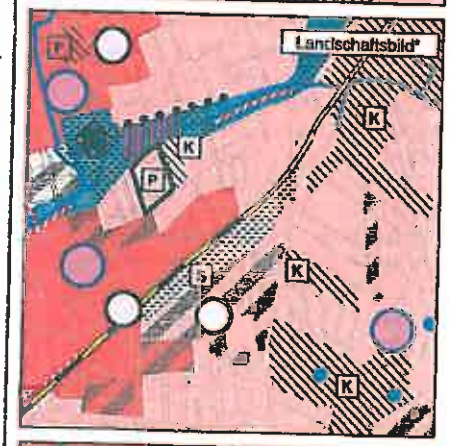
Die ehem. Bahnfläche ist derzeit weitgehend unbebaut und liegt brach. Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs befinden sich siedlungsraumtypische übergeordnete Strukturelemente (Freiflächen bzw. Vegetationsbestände), bei denen es sich teils um kleingärtnerische Nutzungen handelt.

Sie liegt nach Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz zum großen Teil in der Kategorie Vorsorgegebiet Klima. Sie ist in den Planungshinweisen zum Stadtklima im Umweltatlas als Fläche mit Schutzwürdigkeit höchster stadtklimatischer Bedeutung bewertet und Teil einer Kaltluftleitbahn. Klimatisch wirksame Freiräume sollen erhalten und der Luftaustausch insbesondere für bioklimatisch belastete Siedlungsflächen gesichert und nach Möglichkeit verbessert werden. Eine Bodenversiegelung soll möglichst vermieden bzw. ausgeglichen und die Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen berücksichtigt werden. Eine kleine Fläche in der Nähe des S-Bahnhofs Pankow am südwestlichen Ende des Änderungsbereichs wird zusätzlich als Vorsorgegebiet Luftreinhaltung dargestellt mit dem Ziel des Erhalts von Freiflächen bzw. der Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Emissionsminderung. Der Änderungsbereich liegt nach den Kategorien des StEP Klima am Rand wärmebelasteter Siedlungsräume, für die ein Handlungsbedarf zur Verbesserung des Bioklimas besteht. Bei der weiteren Planung sind Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz z. B. bei Stadtbäumen oder hinsichtlich der Versiegelung zu berücksichtigen. Der Änderungsbereich grenzt an einen Siedlungsraum mit Trennkanalisation mit der Möglichkeit, Versickerungspotenziale auszuschöpfen.

Der Großteil des Änderungsbereichs liegt nach Programmplan Biotop- und Artenschutz im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, in dem es gilt, die durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägte, biologische Vielfalt und die Entwicklung/Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen zu sichern. In dieser Kategorie wird die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung vorgeschlagen. Ein kleiner Bereich im südöstlichen Plangebiet (unmittelbare Umgebung des S-Bahnhofs Pankow) ist als Innenstadtbereich markiert, in dem der Erhalt von Freiflächen und die Schaffung zusätzlicher Lebensräume, etwa im Zuge der Kompensation baulicher Verdichtungen, im Vordergrund steht. Entlang der S-Bahngleise südlich begrenzt auf Höhe des S-Bahnhofs Pankow befindet sich im Änderungsbereich eine Prioritätsfläche für Biotopschutz und Biotopverbund, für die eine Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen berücksichtigt werden soll.

Die ehem. Bahnfläche gehört nach Programmplan Landschaftsbild zur Kategorie der städtisch geprägten Räume und ist als Stadtbrache gekennzeichnet. In diesem städtischen Übergangsbereich soll das charakteristische Stadtbild sowie markante Landschafts-





* Teilpläne des LaPro 1:50.000
Stand: 1. Ausgabe 2016

Nachnutzung ehem. Ranglerbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

Stand: 29.08.2016

und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten bzw. entwickelt werden, die Quartiersbildung mittels Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten gefördert sowie ortsbildprägende Freiflächen bzw. begrünte Straßenräume und Stadtplätze entwickelt werden.

Für einen Teil des Änderungsbereichs formuliert der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung die Verbesserung der Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen und Entwicklung von Freiraumverbindungen und Wegebeziehungen sowie die Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten. Ebenso soll die Barrierewirkung der Bahnflächen gemindert werden.

Im nordöstlichen Teil der Planungsfläche ist eine gemischte Baufläche (M2) vorgesehen. Für die bestehende kleingärtnerische Nutzung ist bestandsbezogen benannt, diese öffentlich nutzbarer und durchgängiger zu machen sowie in die Freiflächen- und Stadtstruktur einzubinden. Für die bauliche Entwicklung werden als Anforderungen die Anlage wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume sowie die Anbindung/ Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen formuliert.

Das ehem. Bahnhofsgelände liegt im Ausgleichssuchraum der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption am Schnittpunkt einer Freiraumachse mit dem Parkring mit den hier relevanten Zielen Barrierewirkung von Straßen- und Bahnflächen mildern sowie naturräumliche Zusammenhänge wiederherstellen und Biotopverbund und –vernetzung stärken sowie klimatisch stark belastete Siedlungsräume durch geeignete Maßnahmen zu entlasten.

Gemäß Lärmaktionsplan sind für neue Wohngebiete die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der Stufe 2 einzuhalten. Dies ist durch geeignete Feststellungen in den nächsten Planungsstufen zu sichern.

Weitere Einzelheiten zu den Zielaussagen sind den Programmplänen des LaPro sowie den anderen genannten Fachplänen zu entnehmen.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Rangierbahnhof Pankow. Das Gelände ist zwar noch als Bahnfläche im FNP dargestellt, wurde jedoch seit Jahren nicht mehr bahnbetrieblich genutzt und bereits weitgehend entwidmet. Auch die Gleise wurden bereits entfernt und Erdbewegungen durchgeführt. Auf der Brachfläche konnten sich Biotope mit Pioniergesellschaften etablieren. Durch regelmäßiges Umbrechen ist die Artenvielfalt jedoch weit geringer, als es bei derartigen Stadtbrachen und Entwicklungszeiträumen zu erwarten wäre. Kleinflächig kommen voraussichtlich Biotope vor, für die über die Eingriffsregelung hinaus, je nach tatsächlicher Ausprägung, die Vorgaben nach § 30 BNatSchG (Biotopschutz) zu beachten sind.

Es gibt Hinweise darauf, dass auf dem Areal die besonders bzw. streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 des Bundesnaturschutzgesetzes) Brachpieper, Steinschmätzer, Kreuzkröte und Zauneidechse vorkommen, für die in den nachfolgenden Planungsebenen die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) konkret zu berücksichtigen sind.

Im Bereich östlich der Prenzlauer Promenade (B 109) bzw. der hier beginnenden Bundesautobahn A 114 befindet sich ein Denkmalensemble, darunter die beiden Baudenkmale des Rundschuppens und des Sozialgebäudes.

Die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes liegt im Bereich der Barnim-Hochfläche, wobei diese Hochfläche von Rinnensystemen durchbrochen wird, hier durch die weiter nördlich fließende Panke. Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Randbereich der Panke-Niederung. Der Untergrund besteht aus Sanden mit stark wechselnder Mächtigkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist gering eingestuft. Auf den Flächen des Änderungsbereiches sind Aufschüttungen nachgewiesen, durch die ehemalige bahnbetriebliche Nutzung liegen punktuell auch Altlastenverdachtsflächen vor. Es ist demnach mit lokalen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen zu rechnen.

Eine Gefährdung von Umweltschutzgütern und sensiblen Nutzungsformen wie Kinderspielplätzen oder Hausgärten im Zuge planungsbedingter Bodeneingriffe kann nicht ausgeschlossen werden, sodass vor Nutzungsänderung Schutz- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden können. Im Vorfeld der weiteren Planungen zur Bebauung des Geländes sind daher Untersuchungen der relevanten Bereiche sowohl hinsichtlich eventueller Bodenbelastungen als auch eventueller Grundwasserbelastungen erforderlich.

Die Analysekarte Bioklima des StEP Klima zeigt, dass im südwestlichen Teil des Gebietes mit einen Zuwachs der Wärmebelastung zu rechnen ist.

In großen Teilen des Plangebiets bestehen Verkehrsimmissionsbelastungen. Die Prenzlauer Promenade (B 109) bzw. die hier beginnende Bundesautobahn A 114, die das Gebiet in nord-südlicher Richtung überqueren, erzeugen als übergeordnete Straßenverbindung große Immissionsbelastungen. Dies trifft auch für die Berliner Straße im westlichen Teil des Gebiets zu. An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft die S-Bahntrasse (Bahnstrecke Gesundbrunnen-Bernau) und die Trasse für den Fern- und Güterbahnverkehr (ehem. Stettiner Bahn).

Die Schadstoff-Konzentrationen, die auf den Kfz-Verkehr 2015 zurückzuführen sind, weisen gering bis mäßig belastete Werte auf. In der Prognosekarte Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020 ist für einen kleinen Abschnitt die Belastung als erhöht eingestuft worden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass auf den Flächen südlich der Granitzstraße und beidseitig entlang der Berliner Straße die Zielwerte des Lärmaktionsplans (Lärmkarte Stand 2012) in Bezug auf Verkehrslärm überschritten werden. Die vorhandenen Verkehrslärmuntersuchungen haben bisher mit zwei Planungsalternativen noch keine ausreichenden Ergebnisse geliefert.

Deshalb erfolgen zurzeit weitere Untersuchungen, auf deren Grundlage Lösungen entwickelt werden sollen, die eine Verschlechterung der Bestandssituation ausschließen. Zur Bewältigung der Immissionsproblematik sind auf nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebenen geeignete Maßnahmen zu prüfen und festzulegen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die derzeit als Bahngelände dargestellte Fläche wurde bereits entwidmet. Mit der Änderung des FNP soll nun eine neue, stadtstrukturell sinnvolle Nutzung ermöglicht werden. Es sollen vorwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden, wobei auch neue Grün- und Freiflächen geschaffen werden sollen. Die Umsetzung der angestrebten Änderung des FNP brächte eine anteilige Versiegelung des derzeitig brachliegenden, weitgehend unversiegelten Geländes mit sich. Es sind somit nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Versiegelung des Bodens und im Sinne eines dadurch lokal veränderten Wasserhaushalts sowie Mikroklimas zu erwarten. Die derzeit vorteilhaften klimatischen Bedingungen der Brachfläche mit höchster stadtklimatischer Bedeutung und der Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet sollen im Zuge der Konkretisierung der Planungen berücksichtigt werden, um die positiven Wirkungen zu erhalten. Neben den im Rahmen der Quartiersentwicklung vorgesehenen Freiflächen können ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sein, um nachteilige Auswirkungen auf die Klimafunktionen der Fläche zu kompensieren.

Während der langjährigen Brachezeit konnten sich einige Vegetationsbestände mit Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen entwickeln. Eine umfangreiche bauliche Inanspruchnahme wird voraussichtlich zu einem Verlust von Biotopen führen, für die eine entsprechende Kompensation erforderlich sein wird. Auf Teilflächen des Rangierbahnhofs haben sich zudem Biotoptypen entwickelt (Laubgebüsche frischer Standorte, Vorwald aus Laubbaumarten auf trockenen Standorten), für die in bestimmten Ausprägungen oder im Komplex mit anderen geschützten Biotoptypen der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG gilt.

Bei Biotopverlusten in diesen Bereichen ist demnach auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten, dass ggf. eine Ausnahmegenehmigung sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden können. Mit der baulichen Entwicklung gehen auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren, für die im Einzelnen zu prüfen ist, ob ein Eingriff vorliegt, insbesondere da ein Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten für die Fläche bekannt ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen sowie Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Rahmen der nachfolgenden Planung voraussichtlich durch entsprechend festzulegende, geeignete Maßnahmen abgewendet werden. Hierfür sind neben Vermeidungsmaßnahmen wie der Beachtung einer Bauzeitenregelung und einer intensiven ökologischen Baubegleitung ggf. Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich. Bei der Umsetzung der Änderungsplanung in den nachfolgenden Bebauungsplänen und Baugenehmigungen kann voraussichtlich sichergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die im Plangebiet vorkommenden besonders bzw. streng geschützten Arten eingehalten werden können.

Im Sinne der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms wird eine Durchführung der Planung zu Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Nutzbarkeit des Geländes als Erholungsraum führen. Besonders positiv ist dabei die Beachtung des Vorrangs der Innenentwicklung, die die Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen in der Innenstadt bzw. im städtischen Übergangsbereich als Priorität setzt. Weitere Ziele für den Biotop- und Artenschutz und den Naturhaushalt können im Rahmen einer konkretisierten Planung auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden, beispielsweise durch die auf Vernetzungsfunktionen ausgerichtete Strukturierung von Grünflächen, eine vielfältige Gestaltung der Freiflächen im Hinblick auf ihre Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge, etc.

Die Möglichkeit einer neuen Nutzung des Bereiches östlich der Heinersdorfer Brücke als Schulstandort kann sich positiv auf das dort befindende denkmalgeschützte Ensemble auswirken. Ferner wird die Sanierung von Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Entwicklung der Fläche positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Es liegen keine Hinweise auf planungsbedingte erhebliche Veränderungen der Lärm- und Schadstoffbelastungen vor. Die Belastungssituation kann – soweit sich dies als erforderlich erweist – durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene bewältigt werden. Einer Verschlechterung der Bestandssituation kann durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden. Hier können verschiedene Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung wahrgenommen werden, von der städtebaulich lärmrobusten Strukturierung z. B. bei der Anordnung und Ausrichtung der Baufelder sowie der Nutzungsanordnung bis zur lärmoptimierten Grundrisskonzeption und Festsetzung resultierender Luftschalldämmmaße.

Ob und in welchem Maße die genannten Umweltauswirkungen eintreten werden, hängt von den Festlegungen der für die Umsetzung des FNP erforderlichen Bebauungspläne und Baugenehmigungen ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch entsprechende Festlegung weitgehend vermieden bzw. adäquat ausgeglichen werden können.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow überwiegend als Bahnflä-

Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow
(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

che dargestellt. Da das Gelände bereits eisenbahnrechtlich entwidmet ist, sich also nicht mehr im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, ist eine erneute Nutzung als Bahnfläche äußerst unwahrscheinlich. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung das Gelände weiter brach liegen wird. Dann könnte eine flächensparende Innenentwicklung auf einer schon in Anspruch genommenen Verkehrs- und Siedlungsfläche nicht erfolgen. Auch eine Zugänglichkeit des Geländes und neue Nutzung des Denkmalensembles wären bei Nichtdurchführung der Planung nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der klimatischen Funktionen im gegenwärtigen Umfang erhalten. Es würde keine Bodenversiegelung erfolgen und es wären keine Vegetationsverluste zu erwarten. Die Lebensraumfunktionen blieben zunächst erhalten, die Biotopstrukturen würden sich jedoch weiterentwickeln und bei ausbleibender Pflege dahingehend verändern, dass die Pioniervegetation langfristig verschwinden würde. Damit würden sich ebenfalls die Bedingungen für die an Sonderstandorte angepasste Arten (insbesondere die besonders bzw. streng geschützten vorkommenden Arten) verschlechtern, langfristig wäre zu erwarten, dass der Standort insbesondere für die Kreuzkröte sowie Brachpieper und Steinschmätzer nicht mehr als Lebensraum geeignet wäre. Bei Weiterbetrieb der Bahntrasse am nördlichen Gebietsrand blieben die Begleitstreifen/Böschungen ggf. für die Zauneidechse als nutzbarer Lebensraum erhalten. Eine Erhöhung des Verkehrslärms wäre nicht zu erwarten.

Bei einer (fiktiven) Wiederinbetriebnahme des Geländes als Bahnfläche würde eine erneute Bodenversiegelung erfolgen, die je nach Versiegelungsgrad auch die klimatischen Funktionen der Fläche deutlich beeinträchtigen würde. Ebenso wäre mit umfangreichen Vegetations- und Lebensraumverlusten zu rechnen. Mit einer Wiederaufnahme der Bahnbetriebsnutzung würde ebenfalls die Lärmbelastung ansteigen.

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für folgende Umweltgüter erforderlich: Bodenschutz, klimatische Funktionen, Vegetationsverluste, ggf. Biotopschutz, Artenschutz, Immissionsschutz.

Auf Grund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich konkret erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne festgelegt werden

Entsprechende Maßnahmen könnten beispielsweise sein:

- möglichst geringe Neuversiegelung schonender Umgang mit dem Boden,
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge,
- Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende Ausrichtung der Baukörper und Anordnung und Gestaltung von Freiflächen,
- Bauzeitenregelungen, ökologische Baubegleitung, ggf. Monitoring zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände,
- Maßnahmen im Sinne artenschutzrechtlicher Erfordernisse: ggf. Umsiedlung geschützter Tiere wie Kreuzkröte und Zauneidechse auf Ausgleichsflächen mit artgerechten Lebensraumstrukturen sowie ggf. Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel mit spezifischen Lebensraumansprüchen wie Brachpieper und Steinschmätzer.
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Minderung der Immissionskonflikte durch entsprechende Anordnung und Gliederung der Gebäude, passive Lärmschutzmaßnahmen.

2.7 Darstellung der Alternativen

Aus gesamtstädtischer Sicht sind Planungsalternativen untersucht, aber aufgrund der Umsetzungsmöglichkeiten nicht weiter verfolgt worden. Angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs in Berlin, insbesondere im nordöstlichen Raum und unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Innenentwicklung, kann auf eine Nachnutzung dieser Fläche nicht verzichtet werden. Vor Einleitung der FNP-Änderung wurden konzeptionelle Planungsalternativen zur zukünftigen Nutzung des Geländes in einem Werkstattverfahren diskutiert, die zu diesem Ergebnis geführt haben.

(http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/foren_initiativen/rangierbahnhof_pankow/index.shtml).

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher insbesondere durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsprogramms, des Umweltatlasses, des Lärmaktionsplans und bekannter vorliegender Studien.

Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgenden Stellungnahmen zu berücksichtigen. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, sind – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Planungsebenen festzulegen bzw. in städtebaulichen Verträgen zu regeln. Im Zuge der regelmäßigen Fortschreibung der Landschaftsplanung werden diese Maßnahmen überprüft.