KONKURRIERENDES STÄDTEBAULICH-ARCHITEKTONISCHES WORKSHOPVERFAHREN ZUR ENTWICKLUNG EINES MASTERPLANS FÜR DAS NEUE STADTQUARTIER PANKOWER TOR IM BEZIRK PANKOW VON BERLIN

Ausschreibung

Konkurrierendes städtebaulich-architektonisches Workshopverfahren zur Entwicklung eines Masterplans für das neue Stadtquartier Pankower Tor im Bezirk Pankow von Berlin

Ausschreibung

Auftraggeberin, Ausloberin	Krieger Handel SE Am Rondell 1 12529 Schönefeld
Verfahrens- durchführung	ArGe Projektsteuerung Pankower Tor bestehend aus ProStadt GmbH Stralauer Platz 34, 10243 Berlin Frank Illgen, Architekt und Höcker Project Managers GmbH Knesebeckstraße 59-61, 10719 Berlin Stefan Sperling, Projektmanager

Stand: 11. Dezember 2020

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL	7
2	VERFAHREN	11
2.1	Verfahrensbedingungen	11
2.2	Teilnehmende Architektur-/Stadtplanungsbüros	13
2.3	Verfahrensbeteiligte	13
2.4	Weitere Verfahrensbedingungen	17
2.5	Unterlagen zum Workshopverfahren	19
2.6	Geforderte Leistungen	21
2.7	Ablauf und Termine	26
3	SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN	31
3.1	Grundstücksinformationen	31
3.2	Verkehrserschließung	36
3.3	Medientechnische Erschließung	45
3.4	Städtebau und Denkmalschutz in der Umgebung	46
3.5	Planungs- und Baurecht / Städtebauliche Planungen	50
3.6	Bezirkliche Planungen	53
3.7	Bevölkerungsprognose	53
3.8	Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien	53
4	AUFGABENSTELLUNG	54
4.1	Planungsaufgabe – Städtebauliche Zielsetzungen	54
4.2	Urbanes Stadtquartier mit Einzelhandel (Bereich B)	57
4.2.1	Zielsetzung des Einzelhandels	57
4.2.2	Fachmärkte	60
4.2.3	Wohnungen	62
4.2.4	Bibliothek/Galerie	62
4.2.5	Büro, altenbetreutes Wohnen und sonstige Dienstleistungen	63
4.3	Soziale Infrastruktur (Bereiche A, B, C und D)	63
4.4	Anforderungen an die Wohnungen (Bereich B und C)	64
4.5	Innere Quartierserschließung / Ruhender Verkehr	67
4.6	Freianlagen	70

4.7 Arten und Naturschutz 73
4.7.1 Zielarten und Habitatstrukturen 74
4.7.2 Zielarten und Strukturen in den Quartieren 75
4.8 Fahrradparkhaus (Bereich A) 76
4.9 Medientechnische Erschließung 76
4.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung 76
4.11 Ökologisches Gesamtkonzept 77

1 ANLASS UND ZIEL

Am 25. April 2018 schlossen das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – jeweils im Rahmen ihrer Zuständigkeit – und der Krieger Handel SE eine Grundsatzvereinbarung (siehe **Anlage 7**), um gemeinsam das Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow zu entwickeln. Das Bearbeitungsgebiet befindet sich fast ausschließlich im Eigentum der Krieger Handel SE.

Ziel des Workshopverfahrens ist es, auf den Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow ein urbanes Stadtquartier und einen Wohnstandort entstehen zu lassen. Dabei sollen auch die neuen ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Sinne eines ökologischen Gesamtkonzepts berücksichtigt werden.

In enger Abstimmung mit dem Bezirk Pankow von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen soll stufenweise in einem gemeinsamen Arbeits- und Diskussionsprozess mit der Eigentümerin, den Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern sowie mit den eingeladenen Planungsteams ein optimaler, konsensfähiger städtebaulicher Masterplan entwickelt und hochbaulich qualifiziert werden. Dies erfolgt in Form eines konkurrierenden städtebaulich-architektonischen Workshopverfahrens.

Mit der vorliegenden Auslobung für das Pankower Tor im Ortsteil Pankow des Bezirks Pankow von Berlin sollen städtebaulich-freiraumplanerische Konzepte mit realisierbaren Entwurfskonzepten für drei Bereiche (A bis C) des neuen Stadtquartiers gefunden werden. Das gesamte Areal gliedert sich in die Bereiche A-E (siehe Abb.1, **Anlage 3** – Funktionsplan und **Anlage 7** – Grundsatzvereinbarung).

Das Bearbeitungsgebiet im Rahmen dieses Workshopverfahrens umfasst die Bereiche A-C inkl. der städtebaulichen Einbindung des Bereichs D. Der Bereich E (Fachmarkstandort) ist insoweit nicht Planungsaufgabe, der von der Fa. Krieger geplante Fachmarktstandort (Höffner und Sconto Möbelhaus, Standort für Bürogebäude inkl. Anlieferung und Stellplatzanlagen) ist in den Masterplan zu integrieren.

Alle Bereiche sind dabei im stadträumlichen Zusammenhang mit der geplanten Gesamtentwicklung des Areals und den angrenzenden Stadtquartieren zu planen.

Ziel ist es, mit diesem Verfahren die Masterplangrundlage für die anschließenden Bebauungsplanverfahren zu entwickeln.

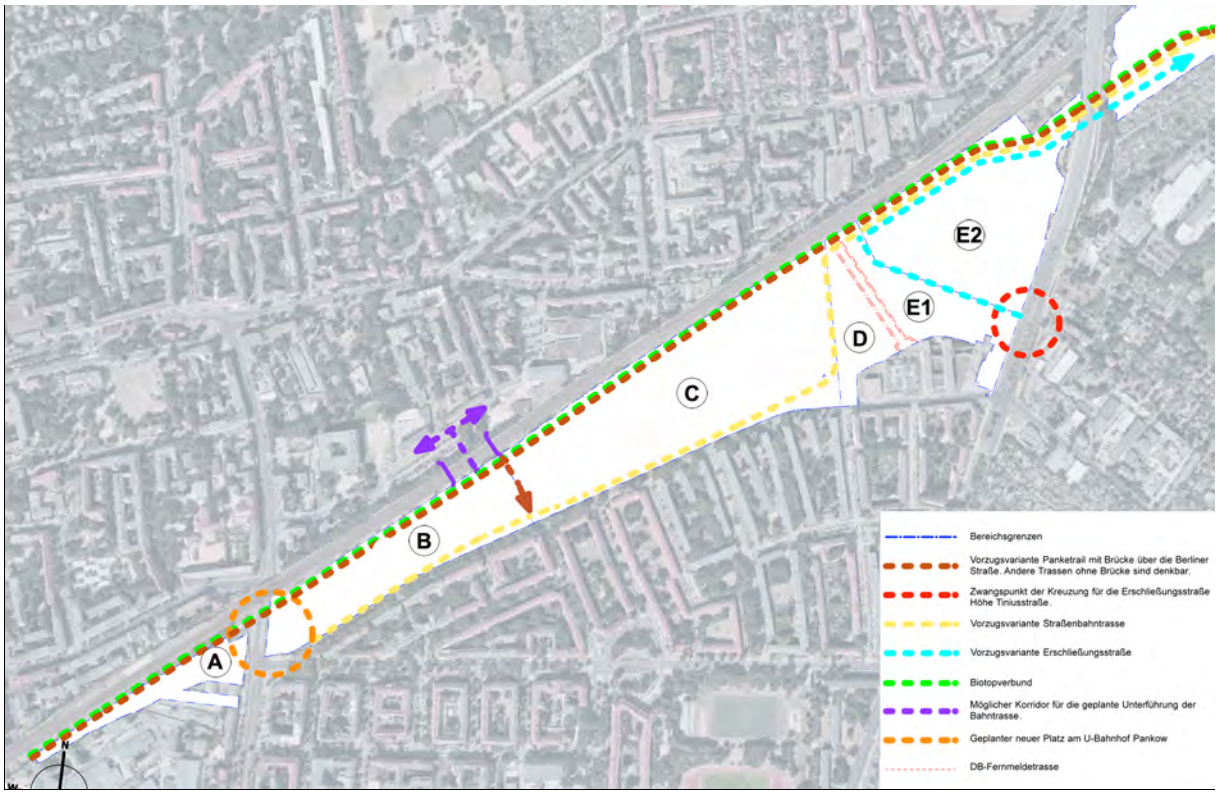

Abbildung des Funktionsplans mit Kennzeichnung der Bereiche A bis E

Insgesamt sind sechs Teams aus den Disziplinen Architektur und Stadtplanung mit jeweiligen Fachplanungsbüros ihrer Wahl, insbesondere der Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung, eingeladen eine städtebaulich-architektonische und freiraumplanerische Gesamtidee auf Basis der in der Grundsatzvereinbarung getroffenen Festlegungen (siehe **Anlage 7**) für das gesamte Pankower Tor zu entwickeln, die im Rahmen dieses stufenweisen Verfahrens hochbaulich zu konkretisieren ist.

Der **Bereich A**
zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße soll als Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung entwickelt werden. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sowie mit Anschluss an die geplante Radschnellverbindung Panke-Trail und die Berliner Straße soll ein Fahrradparkhaus für 1.000 Fahrräder mit der Möglichkeit der Erweiterung vorgesehen werden. Auf dieser Fläche soll weiterhin eine Kita als Solitärbaukörper in Holzbauweise geplant werden. Die zwei landeseigenen Grundstücke Berliner Straße 15 und 17 sind in die Planung einzubeziehen und das Gleichrichterwerk der BVG ist zu berücksichtigen (vgl. **Anlage 23**).

Im **Bereich B**
östlich der Berliner Straße bis zur Einmündung der Neumannstraße soll das Hauptzentrum Pankow (Berliner Straße/Breite Straße) durch die Entwicklung eines anspruchsvollen urbanen Stadtquartiers mit hoher Nutzungsintensität weiterentwickelt werden. Dabei wird das gemeinsame Ziel einer Einzelhan-

delsfläche mit ca. 12.500 m^2 Verkaufsfläche und ca. 250 Pkw-Stellplätzen im UG (Tiefgarage) der Einzelhandelsflächen verfolgt. Als weitere Nutzungsbausteine sind Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, Bibliothek, Galerie und Wohnungen sowie Pkw-Stellplätze für die Anwohner im UG (Tiefgarage) mit einem Planungskorridor für den Stellplatzschlüssel von 0,4 – 0,6 Stellplätzen pro WE inkl. stationsgebundener Carsharingangebote vorgesehen. Eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen ist unter Beachtung einer flächeneffizienten und ökologischen Bauweise zu gewährleisten.

Im **Bereich C**
östlich angrenzend an den Bereich B soll ein urbanes und sozial gemischtes Wohnquartier entwickelt werden. Die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen wird im weiteren Verfahren bestimmt. In den Bereichen B und C sollen insgesamt ca. 200.000 m^2 Geschossfläche (GF) Wohnen mit ca. 2.000 Wohnungen mit den entsprechenden notwendigen Pkw-Stellplätzen mit einem Planungskorridor für den Stellplatzschlüssel von 0,4 – 0,6 Stellplätzen pro WE in Mobilityhubs und Quartiersgaragen inkl. stationsgebundener Carsharingangebote geplant werden. Die teilnehmenden Teams sollen alternative Strukturen für die Anzahl der Wohnungen entwickeln. In diesen Bereichen ist auch eine weitere freistehende Kita in Holzbauweise vorzusehen. Verschiedene Wohnformen, wie z.B. altersgerechtes Wohnen, sollten mitgedacht werden. Es soll ein autoarmer Stadtteil mit umweltgerechten Mobilitätsangeboten entstehen. Eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen unter Beachtung einer flächeneffizienten und ökologischen Bauweise ist zu erreichen.

Im **Bereich D**
zwischen dem Wohnquartier (Bereich C) und dem Fachmarktstandort (Bereich E2) für Möbel und dem Bürostandort (Bereich E1) müssen in diesem Verfahren Schnittstellen zu einer mindestens 3-zügigen Grundschule auf einer Grundstücksfläche von ca. 12.000 m^2 vorgesehen werden. Bei der städtebaulichen Einbindung der Grundschule ist von einem 4-geschossigen Baukörper mit ca. 2.000 m^2 Grundfläche zzgl. Sporthalle auszugehen. Dabei sind das Musterraum-, Musterfreiflächen und Funktionsprogramm Compartment für Grundschulen (vgl. **Anlage 13a-e**) unterzubringen und die baufachlichen Standards für Grundschulen in Berlin umzusetzen. Schulplanung selbst ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Eine städtebauliche Baumassenstudie und deren Verbindung zum Bereich C im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts ist ansatzweise zu erarbeiten.

Im **Bereich E**
westlich der Prenzlauer Promenade soll ein Fachmarktstandort im Bereich E2 für Möbel (Höffner und Sconto) mit 45.000 m² Verkaufsfläche mit 10-%-Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und im Bereich E1 ca. 20.000 m² Nettomietfläche für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Es werden ca. 400 oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die Planungen der Fa. Krieger zum Fachmarktstandort sind hinsichtlich der Abmessungen des Fachmarkts sowie dessen Funktionsflächen und Parkplätzen vorgegeben und nachrichtlich in den Masterplan zu integrieren (vgl. **Anlage 17** – Lageplan Fachmarktstandort, **Anlage 1** – Arbeitsplan und Modelleinsatzplatte).

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensbedingungen

Ausloberin/ Auftraggeberin	Krieger Handel SE Am Rondell 1 12529 Schönefeld in Abstimmung mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Berlin.
Durchführung des Verfahrens	Die Organisations- und Koordinationsleistungen übernimmt die ArGe Projektsteuerung Pankower Tor, vertreten durch die ProStadt Gesellschaft für Projektsteuerung im Städtebau mbH Frank Illgen, Architekt Stralauer Platz 34, 10243 Berlin Fon: +49 (0)30 44 04 08 – 0 Webseite: www.prostadt.de
Art des Verfahrens	Die Ausschreibung erfolgt als konkurrierende Mehrfachbeauftragung von sechs Teams aus den Disziplinen Architektur und Stadtplanung mit jeweiligen Fachplanungsbüros ihrer Wahl, insbesondere der Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung. Sofern das Fachgebiet Stadtplanung nicht ausreichend durch das teilnehmende Büro selbst abgedeckt werden kann, ist ein Stadtplanungsbüro einzubinden. Besondere Bedeutung kommt den Kompetenzen Regenwasserbewirtschaftung sowie ökologische Stadtentwicklung bzw. ökologisches Bauen zu, weshalb diese von den Planungsteams abgedeckt werden müssen. Die Teams sind aufgefordert, eine Gesamtidee für das Gesamtquartier und die drei Vertiefungsbereiche mit entsprechenden städtebaulich-freiraumplanerischen Bebauungskonzepten und Gebäudetypologien zu entwerfen, die sich in die funktionalen, städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Rahmensetzungen einfügen. Weitere Konzeptideen sind bezüglich eines ökologischen Gesamtkonzepts (Energie, Wasser, Grün, Baustoffe, Abfall) zu erarbeiten. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt. Die Entwurfsverfasser stellen ihre Arbeiten zu den Zwischenkolloquien, zur Bürgerwerkstatt im Anschluss an das 1. Zwischenkolloquium und bei der Jurysitzung einzeln und persönlich vor. Aktuell ist noch nicht bekannt, welche pandemiebedingten Einschränkungen zum Zeitpunkt der geplanten Kolloquien,

der Bürgerbeteiligung und der Jurysitzung zu berücksichtigen sind. Die Entscheidung über das jeweilige Veranstaltungsformat (Präsenstermin oder Video-Konferenz) und die Information aller Verfahrensbeteiligten wird zeitnah zu den Sitzungen durch separate Einladung zu den Terminen erfolgen.

Die Zwischenkolloquien dienen der weiteren Präzisierung der Aufgabestellung durch die Ausloberin, die Jurymitglieder und die Sachverständigen sowie dem Meinungsaustausch und der Diskussion erster Lösungsansätze.

Die daraus resultierenden Überarbeitungshinweise werden allen teilnehmenden Teams gesammelt im Anschluss per E-Mail zugestellt und sind Bestandteil der Auslobung.

Des Weiteren sollen erste Zwischenstände der Arbeiten im Rahmen eines gestaffelten Beteiligungskonzepts im Zeitraum vom 10. bis 23. Februar 2021 der interessierten Bürgerschaft vorgestellt werden. Hierbei präsentieren die teilnehmenden Teams ihre Lösungsansätze im Rahmen eines digitalen Bürgerforums am 22. Februar 2021 persönlich und können die Anregungen und Hinweise direkt entgegennehmen. Ergänzend zum digitalen Bürgerforum ist ein ca. vierzehntägiges Online-Feedback auf Basis der Zwischenpräsentationen der teilnehmenden Teams sowie eine parallel stattfindende Kiez-Tour an zwei Standorten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets geplant. Die Zusammenfassung der Ergebnisse des durchgeführten Online-Feedbacks und die ggf. daraus resultierenden Anregungen und Hinweise werden zusammengefasst und den Planungsteams im Anschluss per E-Mail zugestellt. Für diese Bürgerbeteiligung und deren Auswertung sind insgesamt ca. drei Wochen vorgesehen. Sie sind ebenfalls Bestandteil der Auslobung.

Einverständnis

Die genannten teilnehmenden Teams, Jurymitglieder, Sachverständigen, Vorprüferinnen/Vorprüfer und Gäste erklären sich durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen einverstanden. Verlautbarungen jeder Art über Inhalt und Ablauf vor und während der Laufzeit der konkurrierenden Mehrfachbeauftragung, einschließlich der Veröffentlichung der Arbeiten, dürfen nur durch die Auftraggeberin abgegeben werden.

Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Kommunikation mit den Verfahrensbeteiligten erfolgt per E-Mail.

Ausschreibung und Informationsunterlagen werden in einer Projektplattform auf der Homepage von ProStadt zum Download zur Verfügung gestellt.

Datenschutz

Die teilnehmenden Büros, Jurymitglieder, Sachverständigen, Vorprüferin/Vorprüfer, Gäste und Auftragnehmerin/Auftraggeber willigt durch seine Beteiligung bzw. Mitwirkung am Verfahren ein, dass seine/ihre personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit dem o. g. Verfahren bei der Auftraggeberin bzw. ihren Beauftragten in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Eingetragen werden Name, Titel, Anschrift, Telefon, E-Mail, Funktion im Verfahren und Berufsbezeichnung. Nach Abschluss des Verfahrens können auf Wunsch diese Daten gelöscht werden.

2.2 Teilnehmende Architektur-/Stadtplanungsbüros

Folgende sechs Architektur-/Stadtplanungsbüros mit jeweiligen Landschafts- und Verkehrsplanungsbüros ihrer Wahl wurden einvernehmlich vom Land Berlin und der Fa. Krieger für die Bearbeitung ausgewählt:

03 Architekten GmbH, München

Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH, München

Arbeitsgemeinschaft Blocher Partners, Stuttgart und KCAP, Rotterdam • Zürich • Shanghai

ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln

Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin

Tchoban Voss Architekten, Hamburg Berlin Dresden

2.3 Verfahrensbeteiligte

stimmberechtigte Jurymitglieder

Prof. Angela Mensing-de Jong, Architektin, Dresden

Prof. Christa Reicher, Architektin, Aachen

Hartwig Schultheiß, Architekt, Stadtdirektor a. D., Münster

Julia Tophof, Architektin, Berlin

Prof. Laura Vahl, Landschaftsarchitektin, Berlin

Regula Lüscher, Architektin/Stadtplanerin Senatsbaudirektorin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Berlin

Vollrad Kuhn, Bezirksstadtrat, Leiter Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Bezirksamt Pankow von Berlin

Kurt Krieger, Krieger Handel SE

stellvertretende Jurymitglieder	Prof. Dr. Vanessa Miriam Carlow, Architektin/Stadtplanerin, Berlin/Braunschweig
	Prof. Anna Lundqvist, Landschaftsarchitektin, Berlin/Cottbus
	Prof. Dr. Franz Pesch, Stadtplaner/Architekt, Stuttgart
	Ingrid Spengler, Architektin/Stadtplanerin, Hamburg
	Manfred Kühne, Leiter Abt. Städtebau und Projekte, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Berlin
	Sören Benn, Bezirksbürgermeister, Leiter Abt. Kultur, Finanzen und Personal, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Edda Metz, Krieger Handel SE
Sachverständige	Klaus Risken, Leiter des Stadtentwicklungsamts, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Dr. Gerald Leue, Stadtentwicklungsamt, Verbindliche Bauleitplanung, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Hans Gellert, Stadtentwicklungsamt, Verbindliche Bauleitplanung, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Sandra Lehmann, Umwelt- und Naturschutzamt, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Dr. Manuel Seitenbecher, Amt für Weiterbildung und Kultur, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Grit Schade, Leiterin der Wohnungsbauleitstelle (WBL), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
	Canan Bilgic, Wohnungsbauleitstelle (WBL), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
	Susanne Walter, Leiterin des Referats II D, Architektur, Stadtgestaltung, Wettbewerbe, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
	Jens Nyhues, Referat I A – Stadtentwicklungsplanung Zentren und Einzelhandel einschließlich Fachmarktentwicklung und großflächiger Einzelhandel, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
	Harald Meergans, I D 1.4, Schulentwicklungsplanung, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
	Felix Dörstelmann, I D 1.2, Schulentwicklungsplanung, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
	Daniela Maurer, Schulentwicklungsplanung, Schul- und Sportamt, Bezirksamt Pankow von Berlin
	Stefan Kruse, Gutachter Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung Pankower Tor, Junker + Kruse, Dortmund

Horst Wohlfarth von Alm, Leiter des Referats IV B, Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Arno Deißler, Referat II D, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Agnes Kummelt, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Berliner Wasserbetriebe

Prof. Dr. Barbara Lenz, Leiterin des Instituts für Verkehrsforschung, Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt

Prof. Dr. Ulrich Sinsch, Universität Koblenz • Landau, Mitglied des Rote-Liste-Gremiums Amphibien und Reptilien der BRD

Andreas Uhlig, Geschäftsführer, Einzelhandelsspezialist, Krieger Unternehmensgruppe

Klaus Striebich, Einzelhandelsspezialist, RaRE - Advice Retail and Real Estate

Reinhard Beier, beier baudesign GmbH

Michael Hofmann, Technische Akustik, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth

Thomas Weinert, Gutachter Entwässerungskonzept PST GmbH, Niederlassung Berlin-Schönefeld

Lukas Schweingruber, Landschaftsplaner, Zürich

Gaby Morr, BSM GmbH, Berlin

Dogan G. Yurdakul, GfP – Gesellschaft für Planung, Berlin

Susanne Bengsch, Stiftung Naturschutz Berlin, Projektleiterin Koordinierungsstelle Fauna

Manfred Schubert, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Geschäftsführer

Wulf Heineking-Fürstenau, Berater Straßenbahnplanung

Maria Knorre, DomagkPark Genossenschaft eG, München

Gäste

Jens-Holger Kirchner, Senatskanzlei, Stabsstellenleiter für Großprojekte

Anna Jauch, Stadtentwicklungsamt, Vorbereitende Bauleitplanung, Bezirksamt Pankow von Berlin

Sabine Thierbach, Leiterin Fachbereich Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt, Bezirksamt Pankow von Berlin

Dr. Sarah Ginski, Zebralog GmbH & Co. KG

Cornelia Reetz, Stadtentwicklungsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Bezirksamt Pankow von Berlin

Thomas Brandt / Helmut Hampel, Für Pankow e.V.

Vertreter der Fraktionen der BVV Pankow von Berlin:

Wolfram Kempe, Linksfraktion
Roland Schröder, Fraktion der SPD
Almuth Tharan, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Johannes Kraft, Fraktion der CDU

Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von der ArGe Projektsteuerung Pankower Tor unter Beteiligung der Sachverständigen durchgeführt.

Prüf- und Beurteilungskriterien

Bei der Vorprüfung und der Beurteilung der Arbeiten werden im Wesentlichen folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Umsetzung der Grundsatzvereinbarung (bei Widersprüchen zwischen GSV und Ausschreibungstext gilt der Ausschreibungstext – z.B. veränderter Einzelhandel mit Reduktion der Verkaufsflächen von ca. 25.000 m² auf ca. 12.500 m² im Bereich B).
- Funktionsplan zur Quartiersentwicklung und dessen Qualität (**Anlage 3**);
- Platzbildung zur Berliner Straße und städtebaulich-architektonische Ergänzung des Hauptzentrums Pankow;
- Funktionale und städtebauliche Qualität des urbanen Stadtquartiers und sozial gemischten Wohnquartiers.
- Funktionalität und Qualität der Typengrundrisse;
- architektonische Qualität und Fassadengestaltung;
- Qualität der Freianlagen;
- ganzheitlicher Ansatz und Qualität eines ökologischen Gesamtkonzepts (mit Aussagen zum Umgang mit den Ressourcen Energie, Wasser, die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen, die Materialwahl, der Umgang mit Reststoffen bzw. Abfall);
- Umsetzung und Qualität Mobilitätskonzept einschließlich der Funktionalität des Erschließungskonzepts;
- Umsetzungsfähigkeit in einem Bebauungsplan;
- Lärmschutz (adäquate städtebauliche und architektonische Lösungen zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse).

2.4 Weitere Verfahrensbedingungen

Bearbeitungshonorare

Für die Teilnahme am Workshopverfahren wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Krieger Handel SE und den beauftragten Büros geschlossen. Die teilnehmenden Teams erhalten jeweils ein angemessenes Bearbeitungshonorar. Bei Beauftragung der Vertiefung des städtebaulichen Konzepts werden die durch das Workshopverfahren bereits erbrachten Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet. Preise werden nicht vergeben.

Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin behält sich die Entscheidung und das Recht vor, einen oder einzelne Auftragnehmer im Rahmen eines Architektenvertrages unter Würdigung der Empfehlungen der Jury mit weiteren Planungsleistungen sowie der Planung von Leitdetails zu beauftragen. Eine Weiterbeauftragungszusage wird nicht erteilt. Kommt es nicht zur weiteren Beauftragung, sind sämtliche Ansprüche der teilnehmenden Teams mit dem Bearbeitungshonorar abgegolten.

Urheberrecht, Nutzungsrecht und Eigentum

Das Urheberrecht verbleibt gem. § 29 UrhG grundsätzlich bei den Teilnehmern des Workshopverfahrens, soweit sie Verfasser der Entwürfe sind. Durch Abgabe des Workshopbeitrags erklärt sich jedes teilnehmende Team damit einverstanden, der Ausloberin sämtliche Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte daran einzuräumen. Die Einzelheiten der Einräumung von Nutzungsrechten sowie der urheberrechtlichen Vergütungsansprüche regelt eine zwischen der Ausloberin und dem jeweiligen Team geschlossene Vereinbarung.

Das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe liegt bei den teilnehmenden Büros und bei der Ausloberin gleichermaßen. Der Ausloberin steht das Recht zur erstmaligen Veröffentlichung ausschließlich zu.

Die von den teilnehmenden Teams eingereichten Pläne, Unterlagen und Modelle werden Eigentum der Ausloberin und werden nicht zurückgeschickt.

Das Land Berlin benötigt die o.g. Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte hinsichtlich der Arbeiten sowie etwaiger anderweitiger Unterlagen oder Ergebnisse aus dem Workshopverfahren insbesondere im Rahmen des beabsichtigten Bebauungsplanverfahrens. Die Ausloberin ist deshalb berechtigt, diese Verwertungs-, Nutzungs- und Änderungsrechte auch dem Land Berlin einzuräumen. Durch Abgabe des Workshopbeitrags erklärt sich jedes Teilnehmerteam auch damit einverstanden.

Verfassererklärung	Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung (Formblatt) versichern die eingeladenen Teilnehmerinnen und Teilnehmer, dass sie die geistigen Urheberinnen und Urheber der Arbeiten, dass sie gemäß den Teilnahmebedingungen teilnahmeberechtigt, dass sie mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und dass sie zur fach- und termingerechten Durchführung des Auftrags auch berechtigt und in der Lage sind.
Haftung	Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

2.5 Unterlagen zum Workshopverfahren

Den teilnehmenden Teams werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Informations- und Arbeitsunterlagen	Anlage 1:	Vermesserplan als Arbeitsplan als DWG- und PDF-Datei, Stand: 12.11.2020
	Anlage 2:	Luftbild des Plangebiets
	Anlage 3:	Funktionsplan, Stand: 10.11.2020
	Anlage 4:	Entwässerungskonzept/ Entwässerungstechnische Rahmenbedingungen
	Anlage 5:	Mobilitätskonzept Pankower Tor (Auszug) – Anforderungen an das städtebauliche Workshopverfahren vom 11.08.2020
	Anlage 6:	Wohnungsbauförderbestimmungen 2019 – WFB 2019 vom 30.08.2019
	Anlage 7:	Grundsatzvereinbarung Pankower Tor vom 25.04.2018
	Anlage 8:	Leitungspläne
	Anlage 9a-c:	Dienstbarkeiten
	Anlage 10:	Übersichtslageplan Eigentumsverhältnisse, Stand: 01/2019
	Anlage 11:	Auszug relevanter Zwischenergebnisse der orientierenden Untersuchung des Baugrundes und Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Ergebnisbericht
	Anlage 12:	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Stand November 2018
	Anlage 13a-e:	Musterraum-, Musterfreiflächen- und Funktionsprogramm für eine 3-zügige Grundschule (Compartment) einschließlich Planungshandbuch Fachraum Sport
	Anlage 14:	Auswertung des ersten Bürgerdialogs – Kurzfassung für Planer*innen, Stand April 2019
	Anlage 15:	Hochhausleitbild für Berlin – 2020 als Kurz- und Langfassung (Anlagen 15a und 15b)

Anlage 16:	Vorabzug der Kartierungsergebnisse der Biotoptypenkartierung, der Strukturkartierung Bäume und Gebäude und der faunistischen Untersuchungen inkl. Karten mit Stand April 2020
Anlage 16a:	Vorabzug Bericht Biotoptypen, Baumbestand, Flora – Pankower Tor von Fugmann Janotta Partner mbH, Berlin mit Stand 15. April 2020
Anlage 16b:	Vorabzug Faunistische Erfassung zum Projekt Pankower Tor von Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, Stand April 2020
Anlage 16c:	Vorabzug Bericht Wildbienenkartierung – Pankower Tor von Fugmann Janotta Partner mbH, Berlin mit Stand vom 15. April 2020
Anlage 17:	Lageplan Baustein Fachmarktstandort (Bereich E), Stand: 11.11.2020
Anlage 18:	Ökologische Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/ Bauvorhaben – Ökologische Gesamtkonzepte, Stand: 09.07.2019
Anlage 19:	Plan Einmündung Tram in Berliner Straße/ Stadtplatz an der Berliner Straße, Stand: 19.08.2020
Anlage 20:	Raum- und Funktionsprogramm Bibliothek und Galerie, Stand: 03.03.2020
Anlage 21:	Unterlagen zum Umgebungsmodell sowie den Einsatzplatten inkl. Modellbeschreibung
Anlage 22:	Schreiben Prof. Dr. Sinsch zu Biotopverbundstreifen und Flächenbedarf Zauneidechse, Stand: 14.09.2020
Anlage 23:	Pläne der BVG Bauwerke zum U-Bahnbahntunnel inkl. Gleichrichterwerk

Sonstige Unterlagen

Anlage F1: Formblätter Berechnungen

Anlage F2: Verfassererklärung

Anlage F3: Hängepläne

Einsatzplatten für das Umgebungsmodell im M 1: 1.000
(Diese werden voraussichtlich direkt an die teilnehmenden Büros versendet.)

2.6 Geforderte Leistungen

Alle Pläne sind in einem Satz Präsentationspläne (gerollt) und einem Satz vermaßter Prüfpläne (DIN A4 gefaltet) einzureichen. Auf Tafeln aufgezogene Pläne sind nicht zugelassen. Die Präsentationspläne sind unter Einhaltung der Vorgaben des Hängeplans (vgl. **Anlage F3**) anzulegen.

Stufe 1 **Darstellungen zum städtebaulichen Konzept als Gesamtübersichtspläne der Bereiche A bis C inkl. D der nachrichtlichen Übernahme von E:**

Leistungen 1. Stufe	**Maßstab**
• zwei zum Verständnis des stadträumlichen Konzepts wesentliche Visualisierungen als Isometrien / Vogelperspektive im Sinne einer Baumassenstudie ohne Detaillierung der Fassadengestaltung.	o. M.
• Schwarzplan	M 1: 5.000
• Konzeptplan stadträumliche Gesamtidee für das Gesamtquartier Pankower Tor mit Darstellung quartiersüberschreitender Bezüge und Vernetzungen	M 1: 2.000
• Gesamtplan in drei verschiedenen Ausprägungen (davon zwei Varianten skizzenhaft) unter Zugrundelegung des Funktionsplans (**Anlage 3**) und der Grundsatzvereinbarung (**Anlage 7**) mit äußerer und innerer Quartierserschließung, Wegeführung (Anlieger, Anlieferung, Feuerwehrzu- und -umfahrten, ruhenden Verkehr, Rad- und Fußwegeführung im Quartier sowie Vorschläge zur Quartiersdurchwegung und -vernetzung mit Unterführung der Bahntrasse auf Höhe der Neumann-/Hadlichstraße (möglicher Korridor siehe Funktionsplan – **Anlage 3**)	M 1: 2.000
• Konzeptplan Baufelder und Parzellierung mit Darstellung der vorgeschlagenen Grundstücksordnung mit Darstellung der Abstandsflächen	M 1: 2.000
• Konzeptplan Freiraumkonzept mit Grün- und Wegeverbindungen, privaten und öffentlichen Freiräumen	M 1: 2.000
• Konzeptideen bzw. Skizzen zum ökologischen Gesamtkonzept, insbesondere mit Aussagen über Energie (Wärme/Kälte, Strom, Mobilität), Wasser (Regenwasserbewirtschaftung), Grün (vorhandene Vegetation, Dach-/Fassadenbegrünung, Grün- und Freiflächen), Baustoffen (Materialwahl, Vermeidung von Stoffausträgen) und Abfall (Umgang mit Reststoffen, Abfalltrennung)	o. M.
• Einfaches Baumassen-Arbeitsmodell in Varianten für die einzelnen Bereiche A bis E zum Einsetzen in ein Umgebungsmodell	M 1: 1.000

Stufe 2

Darstellungen zum städtebaulichen Konzept als Übersichtspläne für die einzelnen Quartiere/Vertiefungsbereiche (Bereich A, B sowie C inkl. D und der Übergänge zu E):

Leistungen 2. Stufe	**Maßstab**
• Lageplan des jeweiligen Quartiers (**Bereiche A, B und C** inkl. D) mit Freianlagenplanung, Feuerwehrzu- und -umfahrten, Anlieferung und Ver- und Entsorgung, Markierung der Haus- und Gebäudeeingänge, Stellplatzzu- und -ausfahrten und ebenerdige ungedeckte Stellplätze, Darstellung der Geschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen (Grundlage: Arbeitsplan in **Anlage 1**)	M 1: 1.000
• Grundriss Erdgeschoss **(Bereich B und C)** mit Darstellung der Hofplanung, Erschließung (Gebäudeerschließung / Markierung der Wohn- und Gewerbeeinheiten und Büros nach Typen / Adressbildung und Tiefgaragenzufahrt / Feuerwehrzu- und -umfahrten, Anlieferung für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, Behindertenstellplätzen, Müllabstellplätzen, Freiflächen der sozialen Infrastruktur (Kita, Grundschule, Spielplätze) etc.	M 1: 1.000
• Grundriss aller variierenden Geschosse **(Bereich B und C)** mit Darstellung der inneren Erschließungskonzeption sowie mit Markierung der Gewerbe-/Wohn-/Büroeinheiten nach Typen inkl. Markierung der Eingänge	M 1: 1.000
• Abwicklungen der systematischen Fassadenansichten der geplanten Bebauung straßen- und hofseitig im Sinne einer Baumassenstudie	M 1: 1.000
• Schnitte (soweit zum Verständnis erforderlich); mind. ein Längs- und ein Querschnitt durch das gesamte Quartier mit Darstellung der Schnittlinie und Blickrichtung	M 1: 1.000
• Modell mit drei Einsatzplatten (Bereich A, Bereich B, Bereich C bis E) zum Einsetzen in ein Umgebungsmodell	M 1: 1.000
• Konzeptideen bzw. -pläne zum ökologischen Gesamtkonzept, insbesondere mit Aussagen über Energie (Wärme/Kälte, Strom, Mobilität), Wasser (Regenwasserbewirtschaftung), Grün (vorhandene Vegetation, Dach-/Fassadenbegrünung, Grün- und Freiflächen), Baustoffen (Materialwahl, Vermeidung von Stoffausträgen) und Abfall (Umgang mit Reststoffen, Abfalltrennung)	o. M.

	• Visualisierungen als Perspektiven und Isometrien/Vogelperspektiven der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung mit erster Detaillierung der Fassadengestaltung:	o. M.
Für Bereich A:	1. des Entrées zum neuen Park am S- und U-Bahnhof Pankow mit Blick von der Berliner Straße in Richtung Westen,	
Für Bereich B:	2. des Entrées mit neuem Stadtplatz am S- und U-Bahnhof Pankow mit Blick von der Berliner Straße in Richtung Osten,	
	3. der Bebauung entlang der Granitzstraße mit Blick von der Einmündung Neumannstraße in Richtung Westen	
Für Bereich C inkl. D:	4. der Bebauung entlang der Granitzstraße mit Blick von der Einmündung Neumannstraße in Richtung Osten,	
	5. der Bebauung entlang der Bahntrasse mit Blick von Höhe Hadlichstraße in Richtung Osten,	
	6. der Bebauung entlang der Bahntrasse als Vogelperspektive mit Blick aus Richtung Fachmarkzentrum in Richtung Südwest,	
	7. des Entrées am Kreuzungspunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße mit Blick vom Kreuzungspunkt in Richtung Westen	
	• Zusammenstellung der Flächen und städtebaulichen Kenndaten gemäß Formblatt F1	
	• Erläuterungsbericht mit Ausführungen zum geplanten Konzept (max. 2 DIN A4-Seiten)	

Stufe 3

Architektonisch-hochbauliche Vertiefung der vorgeschlagenen Bebauungstypologien in den unterschiedlichen Quartieren/Vertiefungsbereichen (Bereich A, Bereich B und Bereich C inkl. D):

Leistungen 3. Stufe	**Maßstab**
• Typologische Module der Grundrissorganisation für das Wohnen, bestehend aus den Erschließungskernen mit anliegenden Wohnungen jeweils der unterschiedlichen vorgesehenen Wohnhaustypen in den **Vertiefungsbereichen B und C**	M 1: 200*) *in der Bearbeitungstiefe eines M 1: 500
• Ansichten exemplarischer Gebäude in den vorgeschlagenen Bebauungstypologien	M 1: 200*)
• Schnitte (soweit zum Verständnis erforderlich) mit Darstellung der Schnittlinie und Blickrichtung	M 1: 200*)
• Weitere Darstellungen nach eigener Wahl sind zugelassen, z.B. Piktogramme, Typengrundrisse, Ansichten sind aber auf ein Blatt beschränkt.	
• Erläuterungsbericht mit Angaben zur Materialität und Farbgebung	

Die Verfassererklärung ist unter Verwendung des Formblatts (vgl. **Anlage F2**) einzureichen.

Verzeichnis sämtlicher eingereichter Unterlagen in der Reihenfolge der geforderten Leistungen.

Vor den jeweiligen Kolloquien sind die geforderten Planunterlagen und die Präsentationen jeweils analog in Papierform als auch digital einzureichen. Für die Bürgerbeteiligung im Februar 2021 sind die zwei Visualisierungen und der Konzeptplan stadträumliche Gesamtidee für das Gesamtquartier Pankower Tor aus Stufe 1 separat als JPG- und PDF-Dateien einzureichen mit einer Größenbegrenzung auf max. 30 MB pro Bild/Plan.

Datenträger (CD, DVD, USB-Stick) mit allen Unterlagen in den bezeichneten Formaten:

- Präsentationspläne (pdf);
- Bilder (jpg);
- Lageplan, Konzeptpläne, Grundrisse, Fassadenabwicklungen, Schnitte (dwg/ dxf und pdf);
- Erläuterungstext (docx und pdf);
- Formblätter (docx, xlsx und pdf).

2.7 Ablauf und Termine

Unterlagen als Download

Ausschreibung und Informationsunterlagen stehen ab dem **11. Dezember 2020** auf der Website der ProStadt GmbH (www.prostadt.de) als Download bereit. Die Verfahrensbeteiligten werden vorab die Zugangsdaten für den Bereich „Projektplattform“ zugestellt.

1. Bürgerbeteiligung

Die Hinweise aus der ersten Bürgerbeteiligung zum geplanten Workshopverfahren am 23. November 2018 wurden aufbereitet und in der Aufgabenstellung mit aufgenommen. Des Weiteren wird die Auswertung des ersten Bürgerdialogs als Anlage 14 bereitgestellt.

Auftakt- und Rückfragenkolloquium

Das Auftakt- und Rückfragenkolloquium findet am **13. Januar 2021** in der Zeit von 10:00 bis voraussichtlich 13:00 Uhr als Videokonferenz statt. Die Verfahrensbeteiligten erhalten hierzu eine separate Einladung per E-Mail.

Ortsbegehung

Eine gemeinsame Ortsbegehung wird von der Fa. Krieger in der 4. Kalenderwoche 2021 organisiert.

Rückfragen

Rückfragen können bis zum **10. März 2021** schriftlich an: ***wsv-pankower-tor@prostadt.de***
unter Bezugnahme auf die entsprechende Kennziffer des Auslobungstextes gerichtet werden. Eine Beantwortung erfolgt schriftlich, für alle Teams als Download („Projektplattform“ mit dem ausgegebenen Zugangspasswort). Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt bis zu dreifach im Bearbeitungszeitraum und ist Bestandteil der Ausschreibung. Für die 1. Beantwortungsrunde, die in der 3. KW 2021 erfolgt, müssen die Rückfragen bis zum 12.01.2021 eingegangen sein.

1. Zwischenkolloquium

Es wird ein erstes Zwischenkolloquium voraussichtlich am **10. Februar 2021** in der Zeit von 09:00 bis voraussichtlich 18:00 Uhr durchgeführt, bei dem jedem der sechs Teams ca. 45 Minuten zur Verfügung stehen (25 Minuten Vortragszeit, 20 Minuten Rückfragen und Hinweise), der Ausloberin und der Jury ihre Lösungsansätze zur Stufe 1 städtebaulichen Gesamtidee für das Gesamtquartier mit ersten Ideen für die Vertiefungsbereiche (Stufe 2) vorzustellen und ggf. Überarbeitungshinweise entgegenzunehmen. Die Gesamtkonzeption soll skizzenhaft in Entwurfsvarianten vorgestellt werden. Die Entwürfe jedes Planungsteams werden gesondert behandelt. Ob dieses Kolloquium als Präsensveranstaltung oder Videokonferenz durchgeführt werden kann steht noch nicht ab-

schließend fest und wird zeitnah mit einer Einladung bekanntgegeben.

Die Planungsteams stellen dabei der Jury jeweils gesondert ihre Entwürfe vor. Die Präsentation erfolgt digital (entsprechende technische Rahmenbedingungen werden zur Verfügung gestellt) sowie mit Vorstellung des Baumassenmodells ggf. in Varianten. Die eingereichten Pläne gemäß Ziffer 2.6, Stufe 1 werden auf einer Stellwand zur Verfügung gestellt (vgl. **Anlage F3**).

Die Präsentationen als ppt- und/oder pdf-Dateien sowie die Abgabepläne gemäß Ziffer 2.6, Stufe 1 sind spätestens am **08. Februar 2021** (zwei Werktage vor dem Kolloquium) bei ProStadt, Stralauer Platz 34 (Energie Forum Berlin, Magazingebäude, Aufgang 1, 4. OG) in 10243 Berlin, persönlich, per E-Mail oder durch Kurierdienst in der Zeit von 10:00 – 16:00 Uhr digital und analog abzugeben. Sie werden vor dem Kolloquium auf die Präsentationstechnik vor Ort aufgespielt. Ein Austausch während des Zwischenkolloquiums ist ausgeschlossen.

Entwurfsbezogene Überarbeitungshinweise werden den Entwurfsverfassern schriftlich an die benannten E-Mail-Adressen zugestellt und die allgemeinen Überarbeitungshinweise werden allen Verfahrensbeteiligten auf der Projektplattform bereitgestellt, jeweils bis eine Woche nach dem Zwischenkolloquium.

2. Bürgerbeteiligung

Für die 2. Bürgerbeteiligung ist im Februar 2021 ein gestaffeltes Beteiligungskonzept mit den drei Bausteinen Online-Feedback, Kiez-Tour und digitales Bürgerforum vorgesehen.

Für das Online-Feedback werden im Zeitraum vom 10. bis 23. Februar 2021 die Zwischenergebnisse auf der Webseite www.pankower-tor.de zur Kommentierung bereitgestellt.

Die Kiez-Tour vom 11. bis 13. Februar 2021 in einem Dialog-Kiosk in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets erfolgt durch das beauftragte Beteiligungsbüro zebralog GmbH, Berlin.

Das Digitale Bürgerforum findet am **22. Februar 2021** von 18:00 bis 20:00 Uhr statt. Hierbei stellt jedes der sechs Planungsteams der interessierten Öffentlichkeit die Lösungsansätze der Stufe 1 vor, diskutiert diese und nimmt Hinweise der Bürgerschaft für die weitere Bearbeitung entgegen. Die Bürgerinnen und Bürger können abgleichen, inwiefern die Anforderungen aus der Auftaktveranstaltung am 23.11.2018 und dem anschließenden Online-Dialog bereits in den Entwürfen berücksichtigt sind. Auch die Jurymitglieder haben im Rah-

men des Bürgerforums die Möglichkeit, die Anforderungen der Bürgerschaft zu hören.

Die Zielgruppe bilden Anwohnerinnen und Anwohner aus Pankow, vor allem der umliegenden Stadtteile. Ziel der Veranstaltung ist es, Rückmeldungen der Teilnehmenden zu den ersten Entwürfen der Planungsteams zu erhalten, mit denen die Planungsteams ihre Entwürfe hinterher gut überarbeiten können. Zudem dient die Veranstaltung der Information über den aktuellen Stand des Projekts und das weitere Verfahren.

Um die Ergebnisse der Veranstaltung festzuhalten, ist die Aufbereitung der Rückmeldungen für die Planungsteams (zusammen mit den Hinweisen aus dem vierzehntägigen Online-Feedback und der parallel stattfindenden Kiez-Tour an zwei Standorten in der Umgebung des Bearbeitungsgebiets) vorgesehen. Die Rückmeldungen zu den Entwürfen werden strukturierten erfasst, um eine schnelle Auswertung zu gewährleisten. Die Auswertung wird anschließend den Planungsteams zur Verfügung gestellt. Die Hinweise finden formal keinen Eingang in die Auslobung, den Planungsteams wird aber nahe gelegt, sie – wo es möglich und sinnvoll ist – in die Entwürfe einfließen zu lassen.

Die Präsentation der Lösungsansätze im Rahmen der 2. Bürgerbeteiligung erfolgt anhand der eingereichten Pläne, hier der zwei Visualisierungen und des Konzeptplans stadträumliche Gesamtidee für das Gesamtquartier Pankower Tor gemäß Ziffer 2.6, Stufe 1 sowie einer ca. 5 minütigen Präsentation zur Kurzdarstellung des Büros/Bearbeitungsteams und der stadträumlichen Gesamtidee. Diese Präsentationen werden am **4. und 5. Februar 2021** in den teilnehmenden Büros durch ein von der Ausloberin beauftragtes Kamerateam professionell aufgezeichnet, um vergleichbare Präsentationen sowohl inhaltlich als auch in der Videoqualität zu erreichen. Die Termine für die Aufzeichnung der Präsentationen werden im Januar 2021 mit den teilnehmenden Büros abgestimmt. Des Weiteren werden die Themen und Fragen für die Präsentationsinhalte bis zum Auftakt- und Rückfragenkolloquium am 13.01.2021 den teilnehmenden Büros mitgeteilt.

2. Zwischenkolloquium

Das zweite Zwischenkolloquium wird voraussichtlich am **17. März 2021** in der Zeit von 09:00 bis voraussichtlich 18:00 Uhr Am Rondell 1, 12529 Schönefeld durchgeführt, bei dem jedem der sechs Teams 45 Minuten zur Verfügung stehen (20 Minuten Vortragszeit, 25 Minuten Rückfragen und Hinweise), der Ausloberin und der Jury ihre überarbeiteten Konzepte zur Stufe 1, ihre Lösungsansätze zur Stufe 2 und erste Ideen zur Stufe 3 vorzustellen und ggf. Überarbeitungshinweise

entgegenzunehmen. Um dem Interesse der teilnehmenden Teams am Schutz ihrer Lösungsansätze Rechnung zu tragen, werden die Entwürfe jedes Planungsteams gesondert behandelt. Der Tagungsort steht noch nicht abschließend fest und wird zeitnah bekanntgegeben.

Die Präsentationen als ppt- und/oder pdf-Dateien sowie die Zwischenstände zu den Abgabeplänen gemäß Ziffer 2.6, Stufe 2 und 3 sind spätestens am **15. März 2021** (zwei Werktage vor dem Kolloquium) bei ProStadt, Stralauer Platz 34 (Energie Forum Berlin, Magazingebäude, Aufgang 1, 4. OG) in 10243 Berlin, persönlich, per E-Mail oder durch Kurierdienst in der Zeit von 10:00 – 16:00 Uhr abzugeben. Sie werden vor dem Kolloquium auf die Präsentationstechnik vor Ort aufgespielt. Ein Austausch während des Zwischenkolloquiums ist ausgeschlossen. Die Arbeitsmodelle werden von den Büros direkt zum Zwischenkolloquium mitgebracht und können anschließend wieder mitgenommen werden.

Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten (Pläne und digitale Unterlagen) sind spätestens am **30. April 2021** bei ProStadt, Stralauer Platz 34, 10243 Berlin, persönlich oder durch Kurierdienst in der Zeit von 10:00 – 16:00 Uhr abzugeben.

Der Einreichungsort und -zeitpunkt für die städtebaulichen Modelle wird noch bekanntgegeben.

Der Postweg wird ausgeschlossen. Die Zustellung der Arbeiten muss zustellungsfrei für die Ausloberin und ihre Beauftragte erfolgen.

Vorprüfung

Die eingereichten Arbeiten werden nach Einreichung unter Einbeziehung der Sachverständigen vorgeprüft. Hierzu wird ca. 2 Wochen nach Abgabe der Arbeiten ein Sachverständigentermin in den Räumen der Vorprüfung durchgeführt.

Auswahlsitzung der Jury

Die Jury tagt voraussichtlich **am 02. Juni 2021** in der Zeit von 09:00 bis voraussichtlich 18:00 Uhr. Der Veranstaltungsort wird mit separater Einladung bekanntgegeben.

Die Planungsteams stellen ihre Arbeiten der Jury persönlich vor. Jedem Team stehen ca. 30 Minuten Vortragszeit inklusive Rückfragen durch die Jurymitglieder zur Verfügung. Die Präsentation der Planungsteams erfolgt anhand der vorab eingereichten Präsentationspläne, die auf Stelltafeln bereitgestellt werden.

Zusammenfassung der Termine	1. Bürgerbeteiligung (Online-Dialog)	23.11. – 24.12.2018
	Ausgabe der Auslobung	**11.12.2020**
	durch Bereitstellung auf der Projektplattform	
	Frist für die 1. Stellung von Rückfragen	12.01.2021
	Auftakt- und Rückfragenkolloquium (online)	**13.01.2021**
	1. Beantwortung von Rückfragen	bis 22.01.2021
	Ortsbegehung auf Nachfrage	25. -29.01.2021
	Aufzeichnung der Präsentationen für die Bürgerbeteiligung in den Büros	04./05.02.2021
	Einreichung Präsentationen/Pläne 1. Stufe	08.02.2021
	1. Zwischenkolloquium	**10.02.2021**
	2. Bürgerbeteiligung	10.02. – 23.02.2021
	– *Online-Feedback*	*10.02. – 23.02.2021*
	– *Kiez-Tour*	*11.02. – 13.02.2021*
	– **Digitales Bürgerforum**	**22.02.2021**
	Frist für die Stellung von Rückfragen	10.03.2021
	Einreichung Präsentationen/Pläne 2./3. Stufe	15.03.2021
	2. Zwischenkolloquium	**17.03.2021**
	Abgabe der Arbeiten (Stufe 1 bis 3)	30.04.2021
	Abgabe der Modelle	noch zu klären
	Vorprüfung mit Sachverständigentermin	Mai 2021
	Jurysitzung	**02.06.2021**
	Bürgerinformation über Verfahrensergebnisse	Mitte Juni 2021

3 SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

3.1 Grundstücksinformationen

Lage, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Bearbeitungsgebiet (Bereiche A – C inkl. städtebaulicher Einordnung der Bereiche D und E) liegt zentral im Bezirk Pankow von Berlin, im Ortsteil Pankow in 13187 und 13189 Berlin, zwischen der S- und Regionalbahntrasse im Nordwesten, der Mühlenstraße im Südwesten, der Granitzstraße im Südosten und der Prenzlauer Promenade im Osten (vgl. **Anlage 10** – Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse sowie **Anlagen 9** – Dienstbarkeiten). Nordwestlich des Plangebiets schließt sich entlang der Berliner und Breiten Straße das Hauptzentrum Pankow und südlich das sogenannte Kissingenviertel an. Östlich des Plangebiets und der Prenzlauer Promenade befinden sich die Ortsteile Heinersdorf und Blankenburg.

Beim sogenannten „Pankower Tor“ handelt es sich um die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow, der 1997 stillgelegt wurde. Insgesamt umfasst das zu bearbeitende Plangebiet eine Fläche von ca. 27 ha und befindet sich fast ausschließlich im Eigentum der Krieger Handel SE. Bis auf wenige Kabeltrassen und Wegerechte von und für die DB Netz AG (**vgl. Anlage 10)** sind alle Flächen bereits als Bahnflächen förmlich nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) freigestellt worden. Zu berücksichtigen sind insbesondere die hierfür zugunsten der Krieger Handel SE eingeräumten Dienstbarkeiten. Weiterhin zu berücksichtigen ist der U-Bahnhof Pankow auf dem Flurstück 444 (Flur 163, Gemarkung Pankow) an der Berliner Straße (Bereich A). Auf diesem Grundstück befindet sich oberhalb des U-Bahnhofs mit dem Gleichrichterwerk derzeit noch die ehemalige Info-Box der Krieger Handel SE.

In das Bearbeitungsgebiet einbezogen werden die landeseigenen Grundstücke Berliner Straße 15 mit 1.164 m^2 und 17 mit 2.073 m^2 Grundstücksfläche (Flurstücke 227 und 318, Flur 163, Gemarkung Pankow), auf denen sich derzeit ein zweigeschossiges gewerblich genutztes Gebäude bzw. ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem dahinter liegenden Wirtschaftsgebäude befinden.

Geschichtliche Entwicklung und Planungsprozess

Der Rangierbahnhof Pankow wurde zur Entlastung des Stettiner Bahnhofs gebaut, 1893 in Betrieb genommen und an die Stettiner Bahn angeschlossen. In den darauffolgenden Jahren folgten die südlichen Anbindungen an die Nord- und Ring-Bahn. Mit der täglichen Behandlung von 70 Zügen war der

Rangierbahnhof Pankow bis 1926 der Größte seiner Art in Deutschland.

Auf Grund des steigenden Aufkommens im Güter- und Personennahverkehr wurden 1916 die Bahnstrecken zwischen Gesundbrunnen und Bernau in Betrieb genommen. Die Elektrifizierung dieser Strecke und die Errichtung des Empfangsgebäudes (heute S-Bahnhof Pankow) an der Florastraße im Jahre 1924 markieren den Betriebsbeginn der Berliner S-Bahn. Unterdessen wurde im Jahre 1920 der Berliner Bezirk Pankow im Zuge der Bildung Großberlins formiert.

In den Jahren des Zweiten Weltkriegs wurde der Rangierbahnhof Pankow mehrmals bombardiert. Zerstörungen hielten sich in Grenzen und konnten durch kleinere Reparaturen und Instandsetzungen beseitigt werden. In den 1950er und 1960er Jahren erfolgten zahlreiche Modernisierungen. Angrenzend an den Rangierbahnhof bestand bis 1992 das Kraftwagenbetriebswerk Pankow. Dieses erstreckte sich nördlich des Plangebiets ungefähr in Höhe der ehemaligen „Schwarzen Brücke“ bis zur Kleingartenanlage.

Die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow befinden sich seit 2009 im Eigentum der Krieger Handel SE (vormals Krieger Grundstück GmbH). Seit 2010 werden die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gelände in verschiedenen Gremien und auf verschiedenen Ebenen diskutiert. Unter anderem wurde im Zeitraum 2012 bis 2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Pankow und der Krieger Grundstück GmbH ein Werkstattverfahren zur Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow zur Planung des Geländes durchgeführt. Zwischen den Planungsbeteiligten am Pankower Tor wurde im Jahr 2016 ein Konsens zur Flächenverteilung gefunden, der durch die Grundsatzvereinbarung vom 25.04.2018 (vgl. **Anlage 7**) konkretisiert wurden. Soweit sich aus der Anlage 7 abweichende Vorgaben zum Auslobungstext ergeben gilt immer dieser Auslobungstext als verbindlich.

Luftbild – digitales farbiges Orthophoto 2019 (DOP20RGB), Quelle: Geoportal Berlin, erstellt am 15.04.2020

Zustand	Seit dem Rückbau der Eisenbahnanlagen ist das Plangebiet eine unbebaute Brachfläche (z. T. sind Abbruchmaterialien noch in Haufwerken verblieben). Aufgrund der Bahntrasse im Nordwesten, Zaun und Aufschüttungen an der Berliner Straße im Westen sowie einer Mauer entlang der Granitzstraße im Südosten sind die Flächen nur schwer zugänglich. Die Hauptfläche wird zum Teil von den Anwohnern der umliegenden Quartiere von Osten aus betreten und für den Hundeauslauf genutzt.
Topografie, Baugrund, Bodenbelastungen	Das Plangebiet befindet sich am Ostrand des Panketals und ist im Untergrund durch Talsande über Geschiebemergel gekennzeichnet. Oberflächennah wurden anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,45 m bis 4,90 m angetroffen. Diese bestehen aus künstlich aufgebrachten Sanden, vermengt mit Schlackeresten. Im Liegenden folgen Feinsande, z. T. schluffig, mittelsandig und grobsandig. Im Liegenden, ab 3,50 m unter GOK wurde grauer Geschiebemergel mit fester Konsistenz angetroffen. Nach Abtrag der vorgenannten Schichten bestehen ausreichende Baugründe.

Detaillierte Informationen können der aktuellen orientierenden Untersuchung des Baugrundes und Altlastensituation in **Anlage 11** entnommen werden. Diese beinhaltet auch Empfehlungen hinsichtlich der Gründungssituation, der Erdarbeiten sowie der Ausbildung von Baugruben. Diese sollen als Grundlage für weitere Planungen dienen. Darüber hinaus werden Empfehlungen für die noch durchzuführenden Baugrunduntersuchungen gegeben.

Beim derzeitigen Erkenntnisstand ist einzuschätzen, dass die geplante Nutzung des Bereichs Pankower Tor als Gewerbe-, Wohn- und Schulstandort aus der Sicht des Umwelt- und Naturschutzamts Pankow (Arbeitsbereich Bodenschutz/ Altlasten) für realisierbar gehalten wird. Es sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen (wie z. B. Bodenaushub) einzuplanen (vgl. **Anlage 11**). Für die Masterplanung ist von einem von Altlasten beräumten Grundstück auszugehen.

Die Geländehöhen sowohl des Bearbeitungsgebiets als auch der Umgebung sind dem Vermesserplan in **Anlage 1** zu entnehmen. Das Gelände stellt sich mit mittleren Geländehöhen zwischen ca. 45 und 46 m NHN weitgehend eben dar. Morphologisch hervor treten demgegenüber mit maximalen Geländehöhen bis ca. 49,50 m NHN eine Hochlage im Bereich der derzeitigen Haupteinfahrt an der Prenzlauer Promenade sowie östlich der Berliner Straße die Aufschüttung im ehemaligen Brückenbereich (ca. 360 m lang). Die Fläche ist größtenteils durch offene Sand- und Rasenfreiflächen mit aufgelockertem Buschwerk und vereinzeltem Baumbestand gekennzeichnet. Bis auf eine Teilfläche an der Haupteinfahrt an der Prenzlauer Promenade ist das gesamte Areal unversiegelt.

Innerhalb des Bearbeitungsgebiets befinden sich mehrere kleine Teichflächen, die jedoch nur temporär Wasser führen und überplant werden können (vgl. Bestandserfassung in **Anlage 16a**). Das nächstgelegene Fließgewässer, die Panke, befindet sich ca. 800 m nordwestlich.

Grundwasser ist bei einer Fließrichtung von Osten nach Nordwesten bis Westen bei 44 bis 42 m NHN anzutreffen. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 2 und 5 Meter. Das Grundwasser fließt in westlicher bis südwestlicher Richtung, d. h. in Richtung des Urstromtals mit dem Vorfluter Spree, ab.

Freiraumstruktur und -versorgung

Das südlich an das Bearbeitungsgebiet angrenzende Kissingenviertel weist kleinere Plätze, grüne Pocketparks und Spielplätze als wohnungsnahes Grün auf. Nördlich der Bahn schließen sich in einer heterogenen Struktur Wohn- und Gewerbegebiete an, hier befinden sich größere Parkanlagen wie

der Bürgerpark Pankow (12 ha), der Schlosspark Schönhausen (16 ha) sowie die Schönholzer Heide (35 ha). Diese Freiflächen sind 1 bis 2 km Luftlinie vom ehemaligen Rangierbahnhof Pankow entfernt. Aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse ist der tatsächliche Weg deutlich länger. Der Freiraumversorgungsgrad des Nahbereichs um den ehemaligen Rangierbahnhof liegt im Bestand bei 23 %. Maßgeblich sind die Richtwerte des Landschaftsprogramms (LaPro). Zur Versorgung mit Grünflächen besteht ein Bedarf von 6 m² pro Einwohner an wohnungsnahen und 7 m² pro Einwohner an siedlungsnahen Grünflächen. Danach besteht in der Bezirksregion Pankow Süd ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen von über 15 ha.

Flora und Fauna

Eine aktuelle Kartierung der Biotoptypen, des Baumbestands und artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Libellen, Altholzkäfer, Wildbienen und -wespen) wurde im Frühjahr 2019 begonnen und wurde im Frühjahr 2020 überwiegend abgeschlossen. Die Kartierungsergebnisse sind den Berichten und Karten der Vorabzüge der Kartierungsberichte mit Stand April 2020 zu entnehmen, die als **Anlage 16** zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück bildet eine typische innerstädtische Brache und ist derzeit für die Stadtnatur, den Artenschutz und das Stadtklima von besonderer Bedeutung. Insbesondere der offene und halb-offene Charakter mit zahlreichen Mosaik-Lebensräumen und Kleinstgewässern ist hervorzuheben und bietet in der Ausprägung und Größe ein Refugium für viele Arten in der sonst stark verdichteten Stadt Berlin. Seit der Nutzungsaufgabe und dem weitgehenden Rückbau der Bahnanlagen unterliegt das Gebiet der Sukzession. Die Sukzession bedroht das letzte Berliner Vorkommen der streng geschützten Kreuzkröte und daher wird eine Umsiedlung in ein geeignetes Gelände zur Sicherung derzeit vorbereitet.

Auch der vom Aussterben bedrohte Brachpieper, der Flussregenpfeifer und die selten gewordene Feldlerche kommen auf dem Gelände vor. Geschützte Arten der Gebüsch- und Halboffenlandschaft wie der Bluthänfling, der Girlitz, die Goldammer oder der Neuntöter sind ebenfalls erfasst worden.

Die streng geschützte Zauneidechse kommt entlang der Bahntrasse vor. Zu ihrem langfristigen Erhalt sind bestandssichernde Maßnahmen vor Ort notwendig.

Weiterhin sind Vorkommen von Wildbienen (z.B. Sandbiene, Mauerbiene) vorhanden, die zu den Zielarten des Berliner Biotopverbundes gehören. Zu den seltenen Heuschrecken auf

dem Gelände zählen die Blauflügelige Ödlandschrecke.

Die ehemaligen Bahn-Gebäude (Bereich F außerhalb des Bearbeitungsgebiets) werden von streng geschützten Fledermausarten und einer Vielzahl an gebäude- und nischenbewohnenden Vogelarten genutzt und die Umgebung als Jagdreviere.

Viele dieser Arten werden durch die geplante Bebauung von dem Gelände langfristig verdrängt. Für sie muss auf externen Flächen ein Ausgleich oder Ersatz geschaffen werden. Dies gilt vor allem für die Kreuzkröte. Für die Zauneidechse sind die Artenschutzbelange so vordergründig, dass für diese Art ein dauerhafter Lebensraum in unmittelbarer Nähe zur Bebauung und Teillebensräume innerhalb des Vorhabengebietes hergestellt werden müssen. Vorgesehen dafür ist ein Areal außerhalb des Workshopverfahrensgebiets nordöstlich der Prenzlauer Promenade.

Im Gebiet (Bereiche B und C) unmittelbar an die bahneigenen Ruderalstreifen der Bahntrasse angrenzend soll ein durchgehender 5 m breiter Streifen mit Biotopverbundfunktion für die Zauneidechse eingeplant werden. Dieser Streifen soll durch einige Steinschüttungen als Trittsteinbiotope zur Fortpflanzung aufgewertet werden. In der Lärmschutzwand der Bahntrasse werden eidechsentaugliche Durchlässe hierfür ergänzt.

3.2 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Bearbeitungsgebiet ist über die vorhandenen Verkehrsanlagen erschlossen. Die Nachweise der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsanlagen auch mit den Auswirkungen der neu hinzukommenden Verkehre, werden aufbauend auf die Ergebnisse des Mobilitätskonzepts und des Workshopverfahrens im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung für die Erschließung des Quartiers geführt. Die Erschließung der Westfläche (Bereich A) kann im Südwesten über die Mühlenstraße (Bundesstraße 96a) und im Nordosten über die Berliner Straße erfolgen. Der Bereich A wird nordwestlich durch die Gleisanlagen der S- und Regionalbahntrasse und südöstlich durch Gewerbeflächen begrenzt.

Am S+U-Bahnhof Pankow zwischen der Westfläche und der Hauptfläche (Bereiche B-D) liegt der Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr von Berlin (StEP Verkehr) entsprechen die drei vorgenannten Straßen einer übergeordneten Straßenverbindung der Stufe II. Neben der Erschließung der anliegenden Bebauung erfüllen sie vor allem eine maßgebende örtliche Verbindungsfunk-

tion, insbesondere für die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem nördlich gelegenen Stadtrand bzw. Umland von Berlin.

Die Granitzstraße schließt in Richtung Nordosten an die Prenzlauer Promenade (Bundestraße 109) an, welche nördlich auf Höhe der Neukirchstraße als Brückenbauwerk über die Bahntrasse geführt wird und ab dieser Kreuzung in die Bundesautobahn 114 übergeht.

Die Verkehrsinfrastruktur weist bereits heute deutliche Kapazitätsdefizite auf, die sich nachteilig auf die Verkehrsabläufe auswirken. Vor allem die dringend notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie des ÖPNV-Angebots in der Berliner Straße im Bereich des U- und S-Bahnhofs erfordert eine Entlastung der Berliner Straße vom Motorisierten Individualverkehr (MIV).

Eine für das Bearbeitungsgebiet relevante Verkehrsplanung des Senats ist die sogenannte „Verkehrslösung Heinersdorf“. Zur Entlastung des Ortskerns Heinersdorf vom motorisierten Individualverkehr (MIV) ist angedacht, im Zuge der Verkehrslösung Heinersdorf das vorhandene, übergeordnete Straßennetz um als Netzelemente bezeichnete Entlastungsstraßen zu ergänzen und den MIV weitestgehend aus dem Ortskern zu verlagern. Ziel ist es, die beiden kritischen Knotenpunkte Romain-Rolland-Straße / Tino-Schwierzina-Straße und Romain-Rolland-Straße / Blankenburger Straße im Ortskern zu entlasten und damit den regelmäßigen, während der Spitzenstunden auftretenden Rückstau an beiden Knotenpunkten sowie den damit verbundenen Schleichverkehr in den Wohnquartieren zu minimieren. Gleichzeitig sollen die Netzelemente so ausgestaltet sein, dass sie die zukünftig prognostizierten Verkehrsstärken des MIV tragen können, MIV und ÖPNV sich nicht gegenseitig behindern und der Radverkehr dort eigene Infrastruktur erhält, wo infolge der Verkehrsbelastungen kein Mischverkehr zweckmäßig ist. Die Verkehrslösung Heinersdorf besteht aus insgesamt vier Einzelmaßnahmen, den sogenannten Netzelementen:

– N1 – Verlängerung der Rothenbachstraße bis zur Blankenburger Straße
– N2 – Neue Straße entlang der Industriebahn zwischen Blankenburger Straße und Rennbahnstraße
– N3 – Verlängerung der Straße Am Steinberg
– N4 – Ausbau der Blankenburger Straße zwischen Mimestraße und Fafnerstraße sowie eine neue Straße zwischen Am Feuchten Winkel (BAB 114) und Blankenburger Straße entlang des Schmöckpfuhlgrabens.

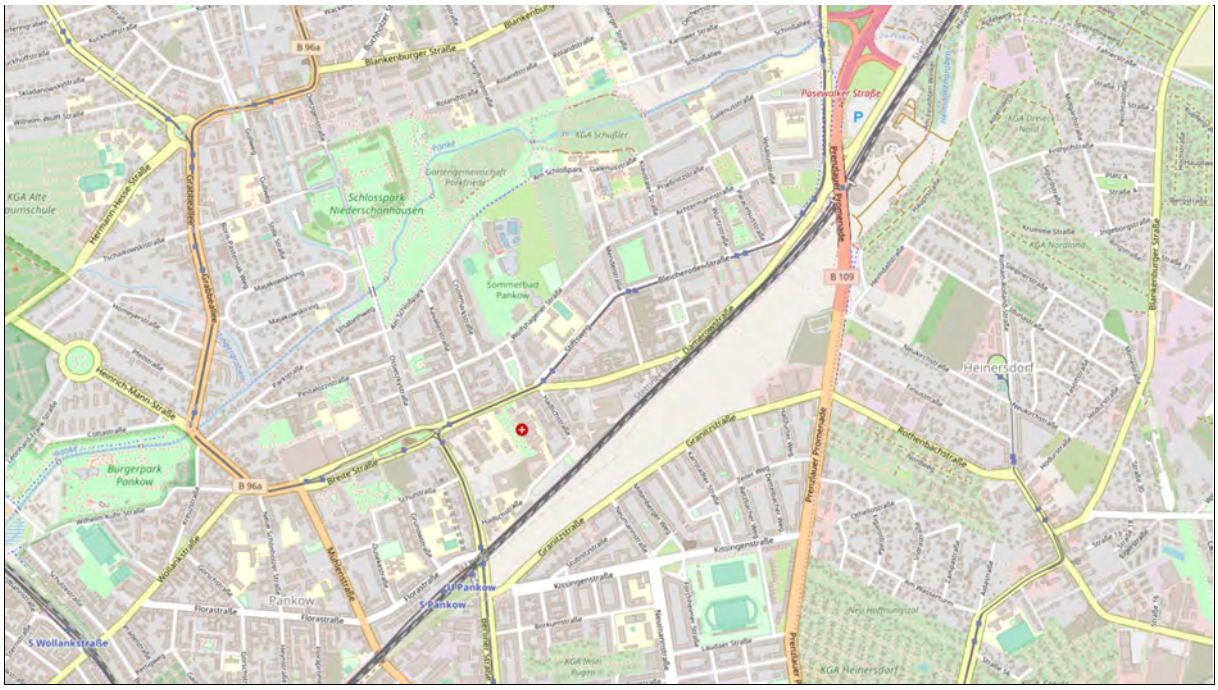

Abbildung Straßennetz Berlin, Quelle: https://openstreetmap.org, Copyright OpenStreetMap und Mitwirkende, unter einer offenen Lizenz

Nichtmotorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Fahrradfahrer im Bestand von Süden, Westen und Osten über die vorhandenen Verkehrsanlagen gut erschlossen.

Fußverkehr ist auf beidseitigen Gehwegen entlang der Mühlenstraße, der Berliner Straße und der Granitzstraße möglich. Für den Radverkehr sind entlang der Berliner Straße beidseitig straßenbegleitende, nutzungspflichtige Radwege vorhanden, während der Radverkehr in der Mühlenstraße auf der Fahrbahn geführt wird. Die Granitzstraße verfügt auf der südlichen Seite über einen Schutzstreifen. Auf der nördlichen Seite wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Derzeit führen die Strecken des übergeordneten Fahrradroutenhauptnetzes nur indirekt am Gebiet entlang – der nordöstliche Abschnitt des Areals wird von der Strecke Reinickendorf – Hohenschönhausen passiert und die Berliner Straße stellt einen Teil des Ergänzungsnetzes dar, hier verläuft die Route 6 nach Bernau.

Die Bahntrasse im Nordwesten des Plangebiets stellt eine Barriere sowohl für den Fuß- als auch den Fahrradverkehr dar, die derzeit nur im Südwesten durch die Unterführung entlang der Berliner Straße und im Nordosten durch eine Brücke entlang der Prenzlauer Promenade gequert werden kann.

Mobility Hubs (Planungsvorgabe)

Für die Erschließung des Bearbeitungsgebiets wurde ein Mobilitätskonzept Pankower Tor erstellt, welches als Auszug in **Anlage 5** beigefügt ist. Dieses sieht unter anderem die Errichtung von Mobility Hubs vor, die folgende Angebote kombinieren und konzentrieren:

- Sammelgarage (Quartiersgarage) mit PKW-Stellplätzen für Bewohner, Besucher, Beschäftigte und Wirtschaftsverkehre)
- Car- und Bikesharing
- E-Ladesäulen
- Fahrrad-Service-Station bzw. öffentlich zugängliches Reparaturwerkzeug
- Ridesharing und –pooling (Warteflächen),
- Verleih von Lastenrädern, E-Bikes, Fahrradrikschas, Transportmittel wie Sackkarren oder Baumarktwagen
- Information zu Mobilitätsangeboten
- Paketstation für Kurier-, Express-, Paket- und weitere Lieferdienste (KEP).

Mobility Hubs waren gegenüber der östlichen Seite des Einzelhandelsbereichs am westlichen Rand des Wohnquartiers und am östlichen Rand des Wohngebiets jeweils mit Anschluss an die Granitzstraße angedacht. Die Mobilitätshubs benötigen eine Fläche von jeweils 1.000 m². Ergänzend hierzu sind Quartiersgaragen zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs für den Wohnungsbau sowie Tiefgaragen für die Einzelhandels und Büro-/Dienstleistungsnutzungen vorgesehen (vgl. **Anlage 5**).

Es wird keine Vorgabe zu Lage und Anzahl der Sammelanlagen gemacht. Aufgabe ist es, unter Berücksichtigung der folgenden qualitativen Vorgaben ein Parkierungskonzept mit der Festlegung der optimalen Lage und Anzahl der Quartiersgaragen bzw. Mobility Hubs zur gesicherten Erschließung des Quartiers zu entwickeln:

- Der Abstand zwischen der jeweiligen Sammelgarage und den Hauseingängen der Wohngebäude ist mit höchstens 150 m zu wählen.
- Die Erschließung der Sammelanlagen soll über Quartiersstraßen erfolgen. Das Ziel ist, die Anzahl und die Länge der Zufahrten der äußeren Erschließung (Granitzstraße und Prenzlauer Promenade) zu den Quartiersgaragen / Mobility Hubs möglichst gering zu halten.
- der Durchgangsverkehr zwischen Bereich B und C ist zu unterbinden.

Panke-Trail (Planungsvorgabe)

Für die Radschnellverbindung 4 (RSV) von Karow ins Stadtzentrum, dem sogenannte Panke-Trail, wurden in einer Machbarkeitsuntersuchung verschiedene Streckenführungen untersucht und bewertet. Insgesamt besteht die RSV aus einem gemeinsamen Verlauf zwischen Pankow und Karow sowie aus zwei Ästen in Richtung Südwesten (Gesundbrunnen / Nordbahnhof) und in Richtung Süden (Prenzlauer Berg / Torstraße). Im Bereich des Bearbeitungsgebiets verläuft die RSV in Nordost-Südwest-Richtung zwischen Blankenburg und Pankow. Der grobe Trassenverlauf ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

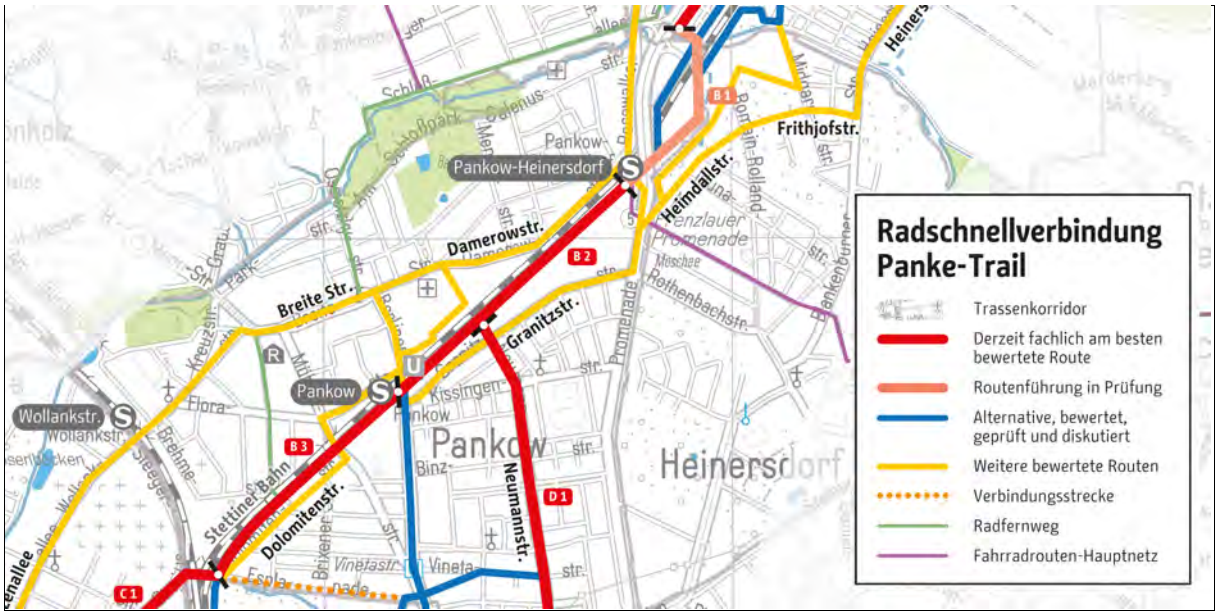

Abbildung RSV Panke-Trail – bestbewerteter Trassenverlauf (rot), mögliche (blau) und verworfene (gelb) Alternativen, Quelle: infraVelo, Planung: Arbeitsgemeinschaft Vössing & Lindschulte, Kartengrundlage: Geoportal Berlin, UK50-BE_4Farb.tif, Gestaltung: Design-Gruppe, Stand: Mai 2019

Das Ergebnis der Bewertung aller Trassenalternativen hat gezeigt, dass die Trassenführung über den Bereich des Pankower Tors für den Erfolg der RSV von sehr großer Bedeutung ist. Es wurde zudem deutlich, dass eine planfreie Querung der Berliner Straße von der ehemaligen Stettiner Eisenbahn zum Pankower Tor für die Radschnellverbindung notwendig erscheint. Es ist bei der Planung von einer planfreien Querung (Brücke) auszugehen. Sollte sich bei der Planung herausstellen, dass die Urbanität des neuen Stadtplatzes an der Berliner Straße hiervon erheblich beeinträchtigt würde oder gar verloren geht, müsste eine ggf. nicht planfreie Querung auf Straßenniveau diskutiert werden. Die ehemalige Bahntrasse der Stettiner Eisenbahn bildet das Herzstück der RSV zwischen Nordbahnhof und Pankow. Aufgrund der städ-

tebaulichen Situation ist ein Anschluss der Radschnellverbindung entlang der ehemaligen Stettiner Eisenbahn an das vorhandene Straßennetz im Bereich der Berliner Straße nur auf dem Gelände des Pankower Tors möglich, da zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße keine Straßen vorhanden sind, über welche die RSV angebunden werden könnte. Die Streckenführung entlang dieser ehemaligen Bahntrasse ist insbesondere im Bereich zwischen Bornholmer Straße und S-Bahnhof Pankow nahezu alternativlos und gleichzeitig für eine RSV (aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht) prädestiniert.

Entsprechend den definierten Regelabmessungen ist für die RSV Panke-Trail eine Fläche mit einer Breite von 7,00 m (4,00 m Radschnellverbindung, 2,50 m Fußweg, 0,50 m Trennstreifen) freizuhalten.

Das geplante Fahrradparkhaus im Bereich A (vgl. Abschnitt 4.8) ist in Verbindung mit dem Panke-Trail zu planen.

Ein weiterer Ast der RSV in Richtung Prenzlauer Berg zweigt innerhalb des Bearbeitungsgebiets in Richtung Süden ab. Die Analyse der dort möglichen Streckenverläufe hat ergeben, dass ein Trassenverlauf über die Neumannstraße zu bevorzugen ist. Dementsprechend ist zusätzlich eine Anbindung der RSV vom Pankower Tor in Richtung Neumannstraße zu schaffen. Als Zulauf bzw. Verlängerung der RSV in Richtung Norden wird zudem empfohlen, die geplante Unterquerung der Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer im Zusammenhang mit der RSV zu betrachten (siehe unten).

Die RSV Panke-Trail ist als essentieller Bestandteil einer zukunftsorientierten und bewussten Mobilität zu sehen. Durch eine direkte Anbindung der RSV an das neue Stadtquartier wird das Fahrrad durch die Bewohner, Besucher und Beschäftigten automatisch als fester Bestandteil in die Alltagsmobilität integriert. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zu einer Verminderung der Kfz-Verkehre innerhalb und außerhalb des Neubaugebiets geleistet, welche wiederum eine positive Auswirkung auf das gesamte Umfeld hat. Das Quartier kann somit durch emissionsärmere Verkehre aufgewertet werden. Das Mobilitätskonzept (vgl. **Anlage 5**) enthält weitere Aussagen zur RSV Panke-Trail, die zu berücksichtigen sind.

Ob der Panke Trail realisiert werden kann, ist noch nicht abschließend geklärt. Die Trasse soll auf jeden Fall im städtebaulichen Konzept vorgesehen werden. Der Verlauf des Panke-Trails ist dem Funktionsplan in **Anlage 3** zu entnehmen.

Unterführung Bahntrasse (Planungsvorgabe)

In der Grundsatzvereinbarung (siehe **Anlage 7**) wurde als einer der Grundzüge der Planung die Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den nördlich und südlich angrenzenden Quartieren durch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vereinbart. Zu diesem Zweck ist u. a. eine Tunnelverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Neumannstraße und Hadlichstraße geplant (vgl. Mobilitätskonzept – **Anlage 5**). Der mögliche Korridor für diese Unterführung der Bahntrasse ist dem Funktionsplan zu entnehmen (vgl. **Anlage 3**).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit dem S+U-Bahnhof Pankow und dem S-Bahnhof Pankow Heinersdorf sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien ist das Plangebiet mit dem ÖPNV sehr gut erschlossen.

An der Berliner Straße, unmittelbar an der Westfläche, liegt ein Zugang zum U-Bahnhof Pankow. Hier verläuft die U-Bahnlinie U2 zwischen Pankow und Ruhleben. Weiter nördlich neben dem U-Bahnhof an der Florastraße liegt der Zugang zum S-Bahnhof Pankow, an dem die S-Bahnlinien S 2, S 8 und S 9 verkehren. Die S- und U-Bahnlinien bieten eine schnelle Anbindung des Plangebiets an den Berliner S-Bahnring und das Berliner Zentrum. Unmittelbar am S-Bahnhof befindet sich die nächstgelegene Haltestelle für die Straßenbahnlinien M 1 und M 50 sowie die Buslinien 107, 155, 250, 255 und M 27. In der Granitzstraße verkehrt die Buslinie X 54 mit vier Haltestellen zwischen S- und U-Bahnhof Pankow und Prenzlauer Promenade / Granitzstraße. Alle vorgenannten Linien des ÖPNV verkehren in der Hauptverkehrszeit durchschnittlich im 10-20 Minutentakt.

Die folgende Abbildung zeigt die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV.

Abbildung ÖPNV-Netz Berlin

Tram-Planung (Planungsvorgabe)

Für die künftige Führung einer Straßenbahn zur Erschließung des Pankower Tors sowie nordöstlich angrenzender Gebiete ist eine am Städtebau ausgerichtete Trasse entlang der Granitzstraße in Seitenlage parallel der Granitzstraße (zwischen Berliner Straße und Bürogebäude der DB Netz AG) auf den Flächen B, C, D und E freizuhalten (vgl. **Anlage 3** - Funktionsplan, **Anlage 5** – Mobilitätskonzept und **Anlage 17** - Fachmarktstandort E).

Die Straßenbahntrasse ist auf einem durchgehenden zweigleisigen besonderen Bahnkörper inkl. einer Anbindung und Flächenfreihaltung am Knoten Berliner Straße/Granitzstraße (vgl. **Anlage 19** – Plan Einmündung Tram Berliner Straße / Stadtplatz an der Berliner Straße als Planungsorientierung) und im Bereich Prenzlauer Promenade sowie der Ergänzung der Granitzstraße um Fuß- und Radwege vorgesehen. Zudem sind entlang der Straßenbahntrasse bis zu vier Haltestellen im Entwicklungsgebiet vorzusehen (davon eine im Bereich der Grundschule und eine im Bereich der Unterführung Neu–mannstraße/Hadlichstraße) und in der Breite der frei zu haltenden Fläche zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der planerisch zu bevorzugenden Trasse der Straßenbahn erfolgt im Zuge der Grundlagenuntersuchung für die Straßenbahntangentialstrecke von Pankow über Heinersdorf nach Weißensee. Die Grundlagenuntersuchung wird voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen. Ein Senatsbeschluss ist im 1. Quartal 2021 geplant.

Die Querschnittsvorgaben für die Straßenbahntrasse sind mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abzustimmen. Folgende Maße sind bei der Straßenbahntrasse zu berücksichtigen:

– im Bereich der freien Strecke: 6,50 m (Fahrleitung mit Mittelmastaufstellung), an Engstellen Reduktion auf minimal 6,00 m;
– im Haltestellenbereich: minimal 10,00 m Breite bei versetzten Haltestellen und minimal 14,00 m Breite bei parallelen Haltestellen, bei 60,00 m Länge und außerhalb von Trassenradien;
– für Trassenradien gilt ein Planungskorridor mit einem Mindestradius von 30 m und einem Idealradius von 50 m.

Darüber hinaus besteht für die zukünftige ÖPNV-Entwicklung am S- und U-Bahnhof Pankow die Notwendigkeit zur Neuorganisation und Erweiterung der Haltestellen von Bus und Straßenbahn mit der Zielstellung, eine deutliche Qualitäts- und Kapazitätssteigerung sowie Verkehrssicherheit an diesem stark frequentierten Umsteigepunkt erzielen zu können. Diese Maßnahmen führen zu einem zusätzlichen Flächenbedarf und können nicht losgelöst von einem verkehrlichen Gesamtkonzept für die Berliner Straße im Bereich U- und S-Bahnhof Pankow mit den Anbindungen Florastraße und Granitzstraße betrachtet werden.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines neuen Stadtplatzes mit Aufenthaltsqualität im Bereich B. Für die Neuordnung der Haltestellenbereiche von Bus und Tram stellt die Auslobe-rin und Grundstückseigentümerin von ihrem Grundstück ca. 1.000 m² Fläche an der Berliner Straße zur Verfügung, die für die verkehrliche Einbindung in die Berliner Straße eingeplant werden kann. Als Planungsorientierung für die Neuordnung in diesem Bereich ist die **Anlage 19** zu beachten. Eine weitere für das Bearbeitungsgebiet relevante ÖPNV-Planung des Senats ist die geplante Verlängerung der Tramlinie M 2 zur Anbindung der Ortsteile Heinersdorf und Blankenburg, einschließlich des geplanten Stadtquartiers „Blankenburger Süden“, an die Innenstadt.

Die Straßenbahntrasse ist entlang der Granitzstraße durchgehend zweispurig im separaten Gleisbett in Seitenlage zu führen (vgl. **Anlage 3** – Funktionsplan). Eine Einbindung der neuen Trasse in die Bestandstrasse entlang der Berliner Straße ist gesetzt. Ein Wenden der Tram an der Berliner Straße wird ausgeschlossen.

3.3 Medientechnische Erschließung

Entwässerung

Der ehemalige Rangierbahnhof liegt am Ostrand des Panketals. Im Plangebiet befinden sich Talsande über Geschiebelehme. Damit ist die Versickerung des Regenwassers im Plangebiet teilweise eingeschränkt. Das vorliegende Entwässerungskonzept (**Anlage 4**) benennt die entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen, die im Workshopverfahren zu berücksichtigen sind. Ein umsetzungsfähiges Regenwasserbewirtschaftungskonzept im Sinne der Umsetzung der Landesziele stellt es nicht dar (vgl. Abschnitte 4.1 und 4.10).

Leitungstrassen/ Dienstbarkeiten

Das Bearbeitungsgebiet wird etwa zwischen der gedachten nördlichen Verlängerung des Dettelbacher Weges und des Haßfurter Weges von einer Fernmeldetrasse der DB Netz AG durchkreuzt, die bahnbetriebsnotwendig und planfestgestellt ist. Die Fernmeldetrasse verläuft unterirdisch in einem Schutzrohr. Oberirdisch befinden sich Revisionsschächte. Beiderseitig der Fläche, in der die Fernmeldetrasse verläuft, befinden sich 3 m breite Schutzstreifen, die ebenfalls planfestgestellt sind, sich aber im Eigentum der Krieger Handel SE befinden.

Die Grundstücke der Fernmeldetrasse verbleiben im Eigentum der DB Netz AG. Eine Freistellung gemäß § 23 Abs. 1 AEG ist aufgrund der fortbestehenden Nutzung der Fernmeldetrasse zu Bahnbetriebszwecken nicht zu erwarten. Die Überbauung bzw. Überplanung der Fläche einschließlich der Schutzstreifen mit betriebsfremden baulichen Anlagen ist öffentlich-rechtlich sowie zivilrechtlich nicht ausgeschlossen, sofern die vorgesehene Nutzung die besondere Zweckbestimmung der Fernmeldetrasse nicht einschränkt. Das bedeutet, dass die Fernmeldetrasse nicht beeinträchtigt werden darf und die Revisionsschächte gesichert werden und jederzeit zugänglich bleiben müssen. Dies umfasst Hochbaumaßnahmen, die keiner besonders tiefen Gründung bedürfen, insbesondere Verkehrsflächen oder Parkplätze. Insbesondere die zivilrechtlich vereinbarten umfangreichen Einschränkungen für eine Überbauung mit anderen Hochbauten als Straßen, Grünflächen, Sportflächen, Parkplätzen etc. lassen darauf schließen, dass die Vertragsparteien andere Nutzungen nicht vor Augen hatten (siehe **Anlage 9** – Dienstbarkeiten und **Anlage 10** – Plan Eigentumsverhältnisse). Eine Überbauung bedarf grundsätzlich der Zustimmung des zuständigen Eisenbahnbundesamtes. Eine Nutzung der Fläche einschließlich der Schutzstreifen mit anderen hochbaulichen Nutzungen als Straßen, Verkehrsflächen, Parkplätzen etc. ist aufgrund der erheblichen Risiken (Zustimmungsvorbehalt Eisenbahnbun-

desamt, mögliche Einschränkungen oder Verteuerungen) in diesem Verfahren ausgeschlossen.

Der Bereich B wird etwa zwischen der gedachten nördlichen Verlängerung der Hiddenseestraße und der Arkonastraße von einem Regenwasserkanal DN 1600 gekreuzt (vgl. **Anlage 8** – Leitungsplan). Der Kanal und die beiderseitigen Schutzstreifen von 5,15 m sind derzeit nicht überbaubar (vgl. **Anlage 9c**). Eine Verlegung des Kanals ist grundsätzlich möglich. Gleiches gilt grundsätzlich auch für die Telekommunikationskabel im Bereich B.

Im südwestlichen Teil des Bereichs A verlaufen verschiedene Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Grundstücke im Eigentum der Krieger Handel SE sind nicht gemäß § 23 Abs. 1 AEG freigestellt (vgl. **Anlage 10** – Plan Eigentumsverhältnisse).

Zu berücksichtigen ist im Bereich A auch der U-Bahnhof Pankow auf dem Flurstück 444 (Flur 163, Gemarkung Pankow) an der Berliner Straße. Die Überbaubarkeit des U-Bahntunnels mit einem Fahrradparkhaus wird seitens der BVG für möglich erachtet. Die Zugänglichkeit des Gleichrichterwerks der BVG ist dabei zu beachten. Östlich des U-Bahnhofs Pankow besteht unterirdisch in der Granitzstraße eine ca. 200 m lange Kehranlage für U-Bahnzüge.

3.4 Städtebau und Denkmalschutz in der Umgebung

Städtebauliche Einbindung

Die Flächen des Plangebietes sind sehr gut mit dem umliegenden Stadtraum vernetzt. Eine Barrierewirkung im Stadtraum entfaltet die nordwestlich verlaufende viergleisige-Bahntrasse (zwei S-Bahngleise sowie zwei Regional- und Fernbahngleise) zwischen den Bahnstationen S+U-Bahnhof Pankow und S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf. Nördlich davon, entlang der Damerowstraße, stehen einige Altbauten in direkter Nachbarschaft zu einem Quartier aus Zeilenbauten. Weiter nördlich befindet sich eine Siedlung aus den 1920er Jahren.

Im südlich gelegenen Kissingenviertel zeigt sich ein ähnlich heterogenes Bild. Entlang der Granitzstraße und der Kissingenstraße liegen zunächst kleinere Altbauten in drei- bis fünfgeschossiger, geschlossener Blockrandbebauung. Diese gehen fließend in eine Wohnsiedlung in geschlossener Bauweise aus den 1920er Jahren über. An diese grenzt eine Siedlung in offener Zeilenbauweise. Am Kissingenplatz liegt die neogotische Backsteinkirche St. Georg sowie der Kissingensportplatz.

An der Kreuzung Prenzlauer Promenade/ Granitzstraße liegen Flächen der DB Netz AG mit einem siebengeschossigen Bürogebäude mit Parkdeck und Technikgebäude. An der Bahntrasse in Höhe der Vesaliusstraße steht ein Umspannwerk und ein Antennenmast auf einer Fläche der DB Netz AG (Flurstücke 5168 und 5169, Flur 156, Gemarkung Pankow). Unterhalb des Brückenbauwerks der Prenzlauer Promenade besteht Anschluss an die Flächen mit dem heute denkmalgeschützten Ensemble des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs im Nordosten, welche sich ebenfalls im Eigentum der Krieger Handel SE befinden.

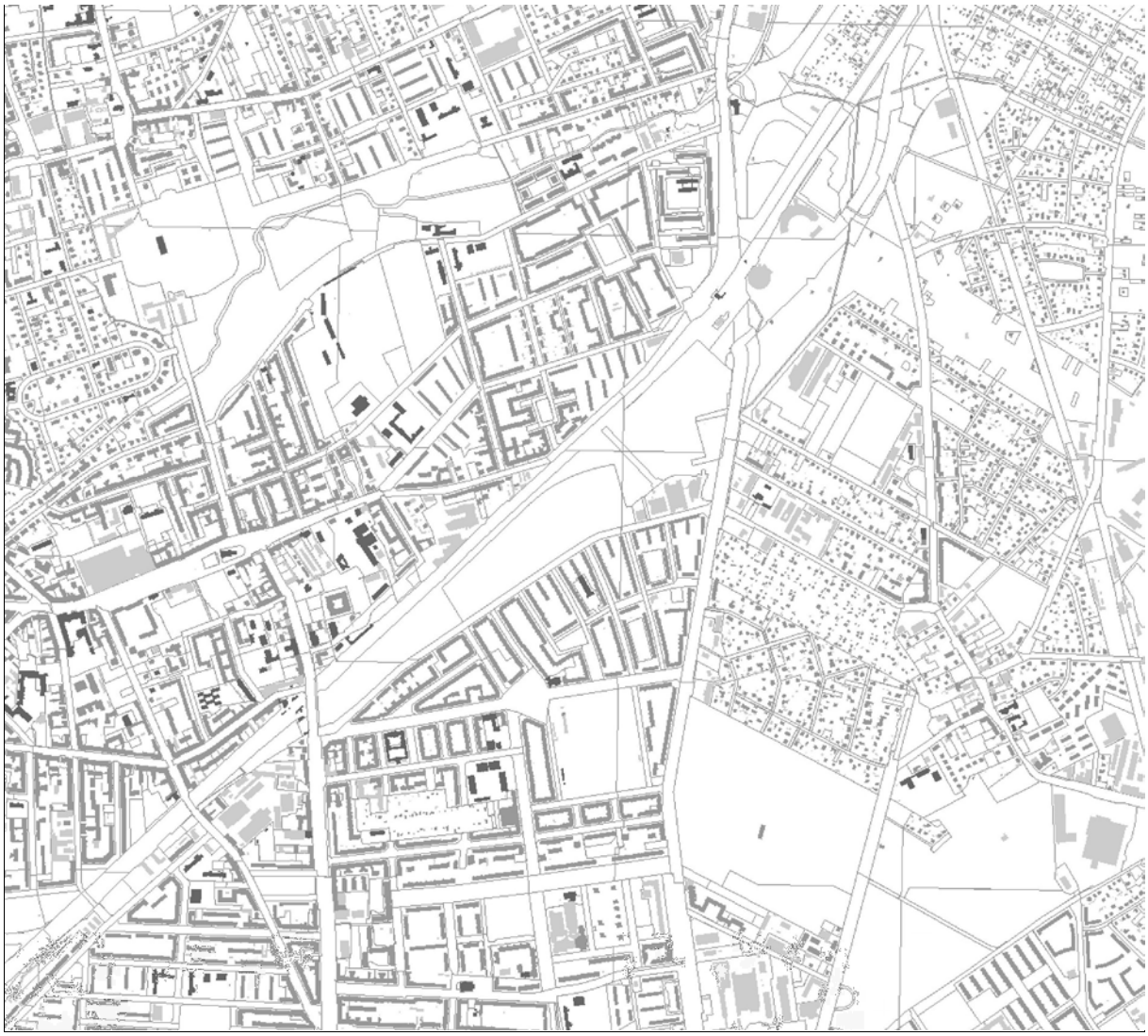

Abb. Auszug ALK der Umgebung, ALKIS Berlin s/w, Geoportal Berlin, Stand 15.04.2020

Östlich davon liegt die Kleingartenanlage „Feuchter Winkel Ost“. Die Ortsteile Blankenburg und Heinersdorf östlich der Prenzlauer Promenade sind gekennzeichnet durch kleinteilige Bebauung und Einfamilienhaussiedlungen.

Im Südwesten grenzt die Berliner Straße samt Brückenbauwerk an das Planungsgebiet. Westlich der Berliner Straße liegt der S- und U-Bahnhof Pankow. Nördlich davon schließt sich das Hauptzentrum Pankow mit heterogener und mischgenutzter Bebauung an, u. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und Wohnen.

Denkmalschutz in der Umgebung

In direkter Umgebung des Bearbeitungsgebiets befinden sich einige unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bereiche. Aus diesen werden für die Bearbeitung keine konkreten Vorgaben bzw. Beschränkungen für die Planungsaufgabe abgeleitet. Hinsichtlich der Einbindung des neuen Stadtquartiers in die Umgebung sind sie jedoch zu beachten.

Südlich der Granitzstraße befindet sich das Denkmalensemble und Gesamtanlage „Kissingenviertel“ und an der Berliner Straße liegt das Baudenkmal „S-Bahnhof Pankow“. Im Nordosten jeweils außerhalb des Bearbeitungsgebietes befindet sich das Baudenkmal „S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf“ und östlich der Prenzlauer Promenade das Denkmalensemble „Betriebswerk Pankow“.

Denkmalensemble und Gesamtanlage Kissingenviertel

Das ab 1925 entstandene Kissingenviertel gehörte mit seinen ca. 3.600 Wohnungen zu den größten Berliner Siedlungen in der Zeit der Weimarer Republik. Das Kissingenviertel umfasst neben den Wohnbauten auch einen Sportplatz. Zentrum des Quartiers ist der Kissingenplatz, der bereits 1906 im Zusammenhang mit dem Bau der 1907-09 errichteten St. Georg-Kirche angelegt wurde.

Entsprechend der Vielzahl von Architekten und Baugesellschaften variieren Straßenrandbebauungen, Zeilenbauweisen oder geschlossene Wohnblöcke. Gemeinsam ist ihnen jedoch die Zuordnung von Vorgärten und großzügigen Höfen, deren Grünbestand zusammen mit den Baumpflanzungen an der Straße eine der Qualitäten des Viertels ausmacht.

Wie in allen Wohnsiedlungen der Weimarer Republik entstanden auch hier soziale und Gemeinschaftseinrichtungen oder Spielplätze.

Baudenkmal
S-Bahnhof Pankow

Die Gemeinde Pankow hatte sich in den 1870er Jahren zunächst vergeblich um einen Haltepunkt der Berlin-Stettiner Eisenbahn an der Flora-, Ecke Berliner Straße bemüht, obwohl es die nächst größere Siedlung an der 1842 eröffneten Strecke war. Die Züge hielten anfangs erst in Bernau, weit entfernt also von Pankow.

Nachdem die Bahngesellschaft bereits 1877 in Blankenburg eine Haltestelle anlegte, gab sie schließlich dem Drängen der Pankower Gemeindeverwaltung nach und eröffnete 1880 die Station „Pankow-Schönhausen“ (ab 1954 „Berlin-Pankow“).

Ab 1912 erfolgte auf der Berlin-Stettiner Bahn der Bau eigener Vorortgleise bis Bernau. In diesem Zusammenhang beauftragte die Eisenbahndirektion die Architekten Carl Cornelius und Ernst Schwartz mit der Erneuerung aller Vorortbahnhöfe der Nordbahnstrecke. An der Florastraße entwickelten die beiden Architekten einen Komplex aus Eingangs-, Wohn- und Verwaltungsbau: Das zweigeschossige Empfangsgebäude mit hohem Satteldach ist mit dunkel-violetten Klinkern verkleidet und durch Hau-Steine gegliedert. Die dreiachsige Eingangsfassade wird durch Dreiecksgiebel und wuchtige Doppelpilaster betont. An der Außenfassade, in der von Pfeilern unterteilten Schalterhalle und dem klinkerverblendeten Zugang zum Bahnsteig befinden sich Terrakottareliefs mit stilisierten Figuren und Ornamenten.

Abb. S-Bahnhof Pankow

Als bemerkenswertes Zeugnis des Ingenieurbaus jener Zeit gilt die einstielige Überdachung des Bahnsteigs mit ihren weit ausladenden Kragarmen. Die Dachflächen sind nach innen geneigt und wirken dadurch besonders leicht.

Baudenkmal S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf

Das Baudenkmal „S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf“ von 1913-1916 besteht aus einem Empfangsgebäude mit Brückensteg, Treppenaufgang und Bahnsteig und befindet sich an der Prenzlauer Promenade bzw. an der Pasewalker Straße.

Denkmalensemble „Betriebswerk Pankow“

Östlich des Bearbeitungsgebiets und der Prenzlauer Promenade befindet sich das Denkmalensemble „Betriebswerk Pankow“ von 1893-1961 mit Werkstattgebäuden für die Reparatur und Wartung von Lokomotiven (Rundschuppen, Ringlokschuppen einschließlich Drehscheiben), Gleisanlagen und einem Sozialgebäude. Baudenkmale innerhalb des Denkmalensembles sind der Rundschuppen (Lokomotivschuppen) mit Drehscheibe (1893), der Ringlokschuppen mit Drehscheibe (1901-1906, 1909, 1921) sowie das Sozialgebäude (1960-1961) vom Entwurfs- und Vermessungsbüro Deutsche Reichsbahn.

3.5 Planungs- und Baurecht / Städtebauliche Planungen

FNP

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 noch als Bahnflächen und gemischte Baufläche M2 ausgewiesen. Zudem ist entlang der Granitzstraße eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Pankow-Ost-Westverbindung / POW) dargestellt.

Das Änderungsverfahren in dem Teilbereich „Nachnutzung ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“ wurde am 26.05.2016 eingeleitet. Nach diesem Planungsstand sind u. a. folgende Darstellungen im FNP vorgesehen: Gemischte Baufläche M2 mit einen Symbol Schule und M1 mit der Darstellung Einzelhandelskonzentration im Bereich Berliner Straße / Granitzstraße, Wohnbaufläche W1 entlang der Granitzstraße auf der Kernfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs, gewerbliche Baufläche westlich der Prenzlauer Promenade sowie Gemischte Baufläche M2 östlich der Prenzlauer Promenade bis zur ehem. Industriebahn mit einem Symbol Schule (siehe nachfolgende Abbildung).

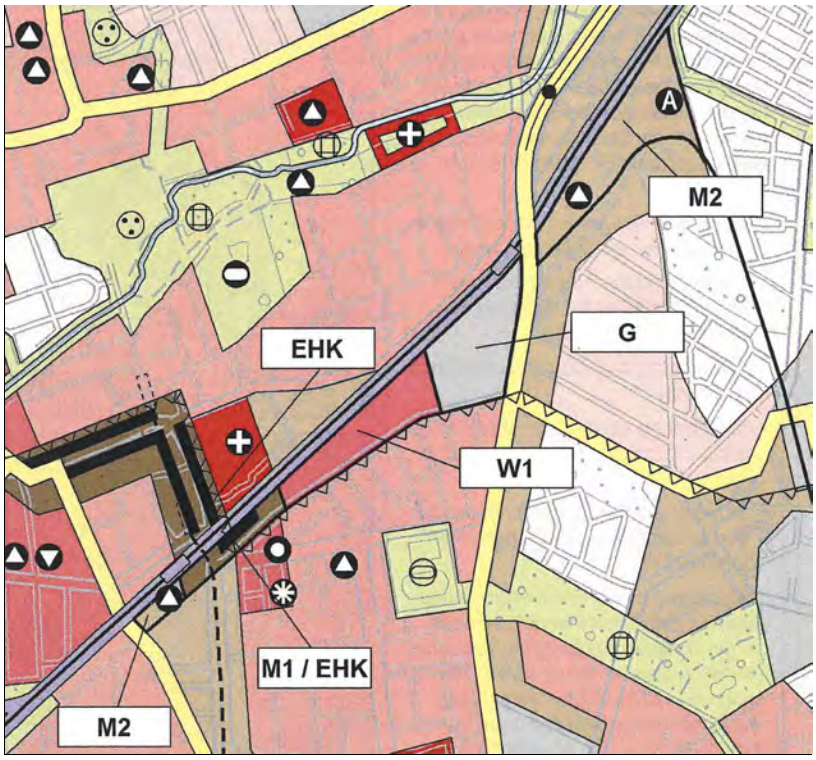

Abb. Auszug aus geplanter FNP-Änderung

Das FNP-Änderungsverfahren ruht derzeit infolge der Weiterentwicklung der Planungsabsichten, die sich nach der Einleitung im Juni 2016 ergeben haben. Die für die Darstellungen des FNP relevanten Bausteine werden durch entsprechende Untersuchungen gesichert und fließen in der nächsten öffentlichen Auslegung ein.

Bebauungspläne

Die Flächen des Plangebietes östlich der Berliner Straße liegen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Demzufolge ist für die Umsetzung des Entwicklungsvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Bezirksamt Pankow hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan 3-60 („Pankower Tor“) für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow und angrenzender Flächen im Bezirk Pankow, Ortsteile Pankow und Heinersdorf, aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 6 Abs. 2 i. V. m. § 7 AGBauGB mit Umweltbericht aufgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin ist am 27.03.2020 erfolgt.

Weitere in Aufstellung befindliche und festgesetzte Bebauungspläne befinden sich erst im weiteren Umfeld des Plangebiets ohne unmittelbare Auswirkung auf das Plangebiet.

Sonstige bezirkliche Planungen

Für den Bereich des Ortskerns Heinersdorf östlich des Bearbeitungsgebiets hat das Bezirksamt einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen lassen. Der Ortskern von Heinersdorf ist geprägt durch eine Vielzahl von Bauepochen, deren bauliche Ergebnisse nie zu einem einheitlichen Ortsbild geführt haben. Zudem ist der Bereich stark durch Durchgangsverkehr geprägt. Ziele des Rahmenplans sind u. a. die Herausbildung eines attraktiven zentralen Bereichs mit hoher Aufenthaltsqualität, die städtebauliche Neugestaltung, eine umfassende verkehrliche Beruhigung und der Aufbau intelligenter, vernetzter (Verkehrs-)Infrastrukturen.

Für den Kernbereich (Ortskern von Heinersdorf) ist ein voll umfänglicher Rahmenplan erarbeitet worden. Für einen größeren Bereich im Ortsteil Heinersdorf sind insbesondere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung definiert und Vorschläge für ein Radwegenetz durch Nebenstraßen erarbeitet worden. Für den Rahmenplan wurde eine mehrstufige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Bezirksamt Pankow hat den Beschluss über den Rahmenplan Heinersdorf am 09.06.2020 gefasst.

Für einen Teil des ehemaligen Bahnbetriebswerks Pankow (Bereich E außerhalb des Plangebiets des Workshopverfahrens) wird durch das Bezirksamt Pankow derzeit die Machbarkeit eines Oberschulstandorts geprüft. Je nach Ergebnis der Flächenprüfung im Rahmen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie werden auch benachbarten Kleingartenanlagen in die Standortplanung einbezogen werden. Zur Vorbereitung der Machbarkeitsstudie werden zunächst eine Erschließungskonzeption, Altlasten- und Baugrunduntersuchungen sowie immissionsrechtliche Rahmenbedingungen erarbeitet.

Für die hier anstehende Planungsaufgabe sind diese bezirklichen Planungen nur nachrichtlich von Bedeutung. Es ergeben sich keine Setzungen, die im Rahmen dieses Verfahrens zu berücksichtigen sind.

Weitere Planungen

Folgende weitere Planungen des Landes Berlin mit Maßgaben für die bezirkliche Planung sind zu berücksichtigen:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR);
- Landesentwicklungsprogram 2007 (LEPro 2007);
- Landschaftsprogramm (LaPro);
- Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 – Teile des Bearbeitungsgebiets an der Berliner Straße sind dem Hauptzentrum Pankow zuzuordnen (vgl. auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow 2016);

– StEP Wohnen 2030 – Der ehemalige Rangierbahnhof Pankow ist unter den räumlichen Schwerpunkten des StEP Wohnen eines der 14 Neuen Stadtquartiere, denen eine herausgehobene Bedeutung zukommen soll;

– StEP Mobilität und Verkehr 2030 (Die Veröffentlichung ist aktuell offen und wird voraussichtlich im Laufe des Workshopverfahrens erfolgen);

– StEP Wirtschaft 2030;

– StEP Klima und StEP Klima Konkret.

3.6 Bezirkliche Planungen

Folgende vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen sind im Verfahren zu berücksichtigen:

– Entwicklungskonzept für die soziale und grüne Infrastruktur 2016;

– Wohnbaukonzept 2016;

– Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016;

– Biotopverbundplanung 2016 (Beschluss 2019).

3.7 Bevölkerungsprognose

Gemäß Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 bis 2030 (Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 10. Dez. 2019) wird für den Bezirk Pankow im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken bis 2030 mit +11 % der deutlich größte Zuwachs an Einwohnern erwartet. Dies entspricht einem Anstieg von 407.000 Einwohnern im Jahr 2018 auf 452.000 Einwohner im Jahr 2030.

3.8 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

Der Planung sind neben den gängigen geltenden Vorschriften, Normen und Richtlinien in der jeweils gültigen Fassung insbesondere die Bauordnung für Berlin (BauOBln) mit ergänzenden Vorschriften wie die Muster-Verkaufsstättenverordung (MVKVO), die Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) oder Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude DIN 18040-1 zugrunde zu legen.

4 AUFGABENSTELLUNG

4.1 Planungsaufgabe – Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow besteht die Chance, das Hauptzentrum Pankow als anspruchsvolles urbanes Stadtquartier zu erweitern. Entstehen soll ein sozial gemischtes Wohnquartier, welches sich sowohl in die Umgebung einfügt, als auch als neuer Stadtbaustein eine eigenständige Qualität entfalten kann.

Im Bereich A soll gemäß Grundsatzvereinbarung und nachfolgenden Detailabstimmungen eine Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung entwickelt und ein Fahrradparkhaus am U-Bahnhof Pankow geplant werden. Auch eine Kita als Solitärbau in Holzbauweise soll im Bereich A nachwiesen werden. Die landeseigenen Grundstücke Berliner Straße 15 und 17 sollen in die Gesamtplanung mit einbezogen werden. Diese können sowohl Erschließungsfunktionen als auch Nutzungen, die der zentrumsnahen Ortslage entsprechen, aufnehmen. Auch Räume für kleinere Gewerbe-, Dienstleister- und Handwerkerbetriebe, durch die das Hauptzentrum Pankow sowie die angrenzenden Lagen neben ihrer Einzelhandelsfunktion geprägt sind, können in der Konzeption auf diesen landeseigenen Grundstücken ebenso berücksichtigt werden wie soziale Einrichtungen wie generationsübergreifende Begegnungsstätten, Stadtteilzentren, Räume für Vereine o.Ä. An der Berliner Straße ist darüber hinaus im Zusammenhang mit dem geplanten urbanen Stadtquartier im Bereich B die Umsetzung einer städtebaulichen Eingangssituation in das nördlich angrenzende Zentrum von Pankow im Sinne eines „Pankower Tors“ zu berücksichtigen.

Im Bereich B soll mit Einzelhandelsflächen und den weiteren Nutzungen im Sinne eines urbanen Stadtquartiers zur Berliner Straße ein neues Entrée für das Stadtquartier Pankower Tor entstehen. Neben der Nutzung Einzelhandel als Nahversorgungszentrum mit ca. 8.000 m^2 Verkaufsfläche und zwei ergänzenden Fachmärkten (Elektronikmarkt mit 2.500 m^2 und Fahrrad-/Sportmarkt mit 2.000 m^2 Verkaufsfläche) sind insgesamt ca. 12.500 m^2 Verkaufsfläche für Einzelhandel sowie ergänzende Gastronomieflächen vorzusehen. Weiterhin sind 250 Pkw-Stellplätze im UG (Tiefgarage) der Einzelhandelsflächen für die Einzelhandelsnutzung vorzusehen. Für die Wohnungen ist gemäß abgestimmtem Planungskorridor ein Stellplatzschlüssel von 0,4 – 0,6 Stellplätze pro WE inkl. stationsgebundener Carsharingangebote vorzusehen. Als weitere Nutzungen sind ca. 30.000 m^2 Nettomietfläche für Büros, altenbetreutes Wohnen und sonstige Dienstleistungen sowie

3.000 m^2 für eine Bibliothek und 300 m^2 für eine Galerie einzuplanen (vgl. **Anlage 20** – Raum- und Funktionsprogramm **–** Stadtbibliothek „Janusz-Korczak Bibliothek“ und kommunale Galerie im Projektgebiet Pankower Tor), wobei die Bibliothek und die Galerie langfristig an den Bezirk Pankow von Berlin vermietet werden soll. Für den Fall, dass keine Einigung über die Anmietung der Bibliothek/Galerie zwischen Vorhabenträger und dem Bezirk Pankow erzielt werden kann, ist eine alternative Nutzung als städtebaulich-architektonische Variante auszuarbeiten, die weitgehende Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen bietet.

Des Weiteren sind im Bereich B und C zusammen insgesamt ca. 200.000 m^2 GF Wohnen (ca. 2.000 Wohnungen) einschließlich der Pkw-Stellplätze mit einem Planungskorridor von 0,4 – 0,6 Stellplätzen pro Wohnung in Mobilityhubs (Stellplatzanzahl inkl. stationsgebundener Carsharingangebote) und Quartiersgaragen einzuplanen. Die Wohnungen sollen sich in ein anspruchsvolles urbanes Stadtquartier einfügen und vielfältige Bezüge zur Nachbarschaft aufnehmen.

Für die Erschließung des Areals Pankower Tor ist eine direkte Anbindung an die Granitzstraße auf der Höhe der Neumannstraße sowie an die Prenzlauer Promenade auf Höhe der Tiniusstraße erforderlich. Weitere Vorgaben zur Erschließung sind dem Mobilitätskonzept (**Anlage 5**) zu entnehmen.

Die Lage der neuen Kreuzung mit der Prenzlauer Promenade, auf der Höhe Tiniusstraße, ist eine Setzung für dieses Verfahren. Grund dafür ist die Krümmung der Autobahnbrücke und die damit verbundene notwendige Sichtweite auf die Ampel und die erforderliche Staustreckenlänge zwischen neuer Kreuzung Höhe Tiniusstraße und Kreuzung Prenzlauer Promenade / Granitzstraße.

Im Bereich B als urbanes Stadtquartier und dem östlich angrenzenden Bereich C ist die Entwicklung eines urbanen und sozial gemischten Wohnquartiers geplant. Im Übergang vom Wohnquartier (Bereich C) zum Fachmarktstandort (Bereich E) überwiegend für Möbel (45.000 m² Verkaufsfläche) sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen (ca. 20.000 m^2 Nettomietfläche). Zu den Grundstücken mit der Bestandsbebauung der Verwaltung der DB-Netz AG ist im Bereich D ein Grundschulstandort für eine mindestens 3-zügige Grundschule städtebaulich mitzudenken und in die Masterplanung zu integrieren (vgl. Abschnitt 4.3).

Insgesamt sollen im Bearbeitungsgebiet in den Bereichen B und C ca. 200.000 m^2 GF Wohnen (ca. 2.000 Wohnungen) realisiert werden. Entsprechend dem Bedarf, der sich aus

dem Wohnungsneubau ergibt, müssen Kitaplätze vorgesehen werden (vgl. Abschnitt 4.3). Die Lage der zwei freistehenden Kitas festzulegen, ist Teil der Konzeptionsfindung. Es stehen dafür die Flächen A bis C zur Verfügung. Grundsätzlich gilt es, das Quartier so zu gestalten, dass wichtige quartiersbildende Nutzungen und Angebote vorhanden sind und die Infrastruktureinrichtungen über kurze Wege erreicht werden können.

Die architektonisch-städtebauliche Aufgabenstellung bezieht sich dabei im Besonderen auf die Entwicklung des Quartierscharakters, die Ausformulierung von Gebäudekubaturen, die architektonisch-städtebauliche Leitidee, die Festlegung von Baufeldern und Parzellierungen. Es sollen einzelne und ablesbare Häuser entstehen, bei denen eine eindeutige Adressbildung ablesbar ist. Die Konzeption soll bereits Elemente des Hochbaus (Stufe 3) beinhalten. Zielvorgabe ist es, nachhaltige und wirtschaftliche Gebäude von guter gestalterischer und funktionaler Qualität zu entwickeln, die sowohl in den Herstellungs- als auch in Betriebs-, Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten optimiert sind und einzeln im Rahmen des Quartiers den Zielsetzungen des Klimaschutzes entsprechen.

Große Bedeutung kommt dabei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu. In diesem Kontext müssen auch innovative Ideen/ Ansätze und nachhaltige technische Lösungen für das Gesamtwassermanagement des Bearbeitungsgebietes vorgeschlagen werden.

Die Entwässerung des Projektgebietes insgesamt ist als integraler Bestandteil des Masterplans zu betrachten, um einen umsetzungsfähigen Konzeptansatz zu entwickeln (vgl. Abschnitt 4.10), um spätere Zielkonflikte bei in der Regel begrenzten Flächen vermeiden zu können.

Aufgrund der sehr begrenzten Ableitungskapazität von 2 l/s*ha muss anfallendes Niederschlagswasser vollständig im Bearbeitungsgebiet bewirtschaftet werden. Die Entwürfe der Planungsteams haben sich daher am Grundsatz des abflusslosen Quartiers auszurichten. Bei der Entwicklung von Ideen / Ansätzen zum Thema Wassermanagement sollten die Teilnehmer das Sachverständigenbüro PST als Fachplaner beratend hinzuziehen. Darüber hinaus werden für Regenereignisse, welche die Bemessungsansätze der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung überschreiten (Starkregen), umsetzungsfähige Vorschläge erwartet, wie und wo Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen schadlos und für Dritte gefahrlos zwischengespeichert werden kann. Eine Kombination dieser Retentionsfunktion, z. B. mit Grün- und

Freiflächen oder anderen Nutzungsformen, ist darzustellen (Schnitte) und funktional zu erläutern.

Bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers sollen auch die neuen ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/ Projekte/ Bauvorhaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (vgl. **Anlage 18**) 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. Für jedes Projekt müssen den örtlichen Gegebenheiten angepasste Lösungen erarbeitet werden. Die Vernetzung der Themenbereiche Energie, Wasser, Grün, Baustoffe und Abfall in ökologischen Gesamtkonzepten soll zu einem ökologischen, innovativen und zukunftsgerechten Bauen führen (vgl. Abschnitt 4.11).

Bauliche Hochpunkte sind aus städtebaulicher Sicht im Planungsgebiet möglich. Allerdings muss innerhalb dieses Workshopverfahrens deren Verträglichkeit aus dem weiteren städtischen Umfeld abgeleitet werden. Hierzu ist eine qualifizierte Analyse erforderlich, die die Sinnfälligkeit von neuen Hochpunkten darstellt (vgl. **Anlage 15** – Hochhausleitlinie für Berlin). Werden Hochhäuser vorgeschlagen, ist auch die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu prüfen und darzustellen.

4.2 Urbanes Stadtquartier mit Einzelhandel (Bereich B)

4.2.1 Zielsetzung des Einzelhandels

Die Einzelhandelsflächen sollen sich aus mehreren Gebäuden entsprechend der Gebäudestruktur und angemessener Gebäudehöhe des gesamten Areals zusammensetzen. Entsprechend der Grundsatzvereinbarung soll hier ein anspruchsvolles urbanes Stadtquartier mit hoher Nutzungsintensität entwickelt werden. Hier sollen Räume für Handel, Freizeit und Gastronomie und Parken (mindestens 250 Stellplätze) bereitgestellt werden. Die Einzelhandelsflächen sollen sich an gelungenen und funktionierenden innovativen Stadtquartiersentwicklungen orientieren, die sich gut in bestehende städtische Zentrenstrukturen einfügen und zu einer Attraktivität des Hauptzentrums beitragen.

Eine hohe Aufenthaltsqualität der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen ist unter Beachtung einer flächeneffizienten und ökologischen Bauweise zu gewährleisten. Eine Nutzungsmischung mit sozio-kulturellen Funktionen sollte mitgeplant werden.

Lage und Größe

Die Bauflächen für Einzelhandelsnutzungen im Bereich B liegen südlich des Pankower Bahndamms an der S-Bahnstrecke der Bahnlinie S2 von Blankenfelde nach Bernau sowie der Bahnlinie S8 von Zeuthen nach Birkenwerder und erstrecken sich über ca. 400 m entlang der Wohnbebauung an der Granitzstraße zwischen Berliner und verlängerter Neumannstraße. Zwischen der Bahntrasse und der geplanten Bebauung des urbanen Stadtquartiers ist der Verlauf des Panke-Trails zu berücksichtigen (vgl. Abschnitte 3.2 und 4.5).

Neuer Stadtplatz

An der Berliner Straße ist ein attraktiver Platz mit hoher Aufenthaltsqualität und diversen gastronomischen Angeboten zu planen. Dabei ist die Verkehrssicherheit an diesem mehrfachen Knoten- und Umsteigepunkt zu berücksichtigen (vgl. **Anlage 19**). Der Platz ist von Bebauung freizuhalten.

Ladenstruktur

Sowohl die Läden zur zentrenrelevanten Nahversorgung als auch die zwei Fachmärkte (Elektronik und Fahrrad/Sport) werden im EG möglichst über separate Eingänge erschlossen und sollen über eine gute Sichtbarkeit und Adressbildung vom S- und U-Bahnhof Pankow verfügen.

Verkaufsfläche

Die Netto-Verkaufsfläche der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen (ohne Fachmärkte) mit zentrenrelavanten Sortimenten beträgt ca. 8.000 m². Den Läden sind angrenzend Lager und Nebennutzflächen von ca. 15 % der Verkaufsflächen zuzuordnen. Weiterhin sind zwei Fachmärkte vorgesehen, ein Elektronikfachmarkt mit 2.500 m^2 Netto-Verkaufsfläche sowie ein Fahrrad-/Sportfachmarkt mit 2.000 m^2 Netto-Verkaufsfläche (vgl. Anforderungen an die Fachmärkte unter Ziffer 4.2.2.).

Die Planungseckdaten für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen sind in nachfolgendem Strukturvorschlag tabellarisch differenziert nach Verkaufsflächen (VKF), Nebenflächen (NF) und Mietflächen dargestellt.

I.	S/U-Bahnhof Pankow	VKF in m²	NF in m²	MF in m²
1.	Mobilfunk 1	100	10	110
	Mobilfunk 2	100	10	110
	Mobilfunk 3	100	10	110
	Zwischensumme 1.	*300*	*30*	*330*
2.	Lebensmittel groß	2.500	500	3.000
	Discounter	1.000	200	1.200
	Biomarkt	600	150	750
	Bäcker	130	45	175
	Fleischer	100	30	130
	Lebensmittel klein	100	20	120
	Blumen	70	20	90
	Zwischensumme 2.	*4.500*	*965*	*5.465*
3.	Drogerie	750	160	910
	Apotheke	200	100	300
	Parfümerie	250	70	320
	Zwischensumme 3.	*1.200*	*330*	*1.530*
4.	Schuhe	500	120	620
	Schuhe	500	120	620
	Textil	160	20	180
	Textil	140	20	160
	Zwischensumme 4.	*1.300*	*280*	*1.580*
5.	Optiker 1	150	60	210
	Optiker 2/Akustik	150	60	210
	Blumen	70	20	90
	Zeitschriften/Lotto	70	15	85
	Tchibo	100	20	120
	Schmuck	80	20	100
	Schreibwaren	80	20	100
	Zwischensumme 5.	*700*	*215*	*915*
1.-5.	**Summe**	**8.000**	**1.820**	**9.820**

II.	**Fachmärkte** (Bereich B)	VKF in m²	NF in m²	MF in m²
6.	Sport-/Fahrradfachmarkt	2.500	400	2.900
7.	Elektronikfachmarkt	2.000	500	2.500
6.-7.	**Summe**	**4.500**	**900**	**5.400**

III.	**Möbelfachmärkte** (E)	VKF in m²	NF in m²	MF in m²
8.	Höffner	38.000	k.A.	k.A.
9.	Sconto	7.000	k.A.	k.A.
8.-9.	**Summe**	**45.000**		

Höhenangaben

Die Höhe der Verkaufsgeschosse muss mindestens 3,50 m im Lichten zwischen Oberkante Fußboden und abgehängter Decke betragen. Im Untergeschoss sind in der Tiefgarage 2,70 m lichte Durchfahrtshöhe zu gewährleisten.

Anlieferung

Beliefert wird der Einzelhandel von einer Anlieferstraße zwischen Gebäuden und Bahndamm, die weder eine Ein- noch Ausfahrt von der Berliner Straße hat, sondern im Bereich der Berliner Straße nur eine Wendemöglichkeit aufweisen muss. Für die Warenanlieferung und den Transport sind entsprechende Flächen und Lastenaufzüge einzuplanen.

Parken

Eine Zufahrt zur Tiefgarage mit ca. 250 Pkw-Stellplätzen für den Einzelhandel ist zu planen.

Das Parkgeschoss (UG) soll sowohl dem Einzelhandel als auch der Wohnbebauung mit ergänzenden Stellplätzen dienen.

4.2.2 Fachmärkte

Im Bereich B sind zwei Fachmärkte geplant, einer für Elektronik und einer für Fahrrad-/Sportbedarf für die nachfolgende funktionale und räumliche Anforderungen in der Masterplanung umzusetzen sind.

Fahrrad-/Sportfachmarkt

Hierfür ist eine Verkaufsfläche von 2.500 m^2 mit idealer Breite von 45 m und minimaler Breite von 35 m als möglichst rechteckiger Raum vorzusehen. Die Verteilung der Verkaufsfläche soll idealerweise auf einer Ebene erfolgen (EG oder 1. OG) und kann ggf. auf das EG und das 1. OG je zur Hälfte verteilt werden. Eine Unterbringung im UG wird ausgeschlossen. Sozial- und Nebenräume mit ca. 400-450 m^2 sind auf gleicher Ebene wie die Verkaufsflächen einzuplanen.

Der Eingang und die Hauptfront des Fachmarkts sollen zum U- und S-Bahnhof Pankow ausgerichtet und von außen gut ersichtlich sein. Schaufenster werden nutzerseitig nicht benötigt. Zur Stärkung der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung mit Einzelhandelsflächen ist eine Öffnung des Sockels mit Ausrichtung der Läden nach außen gewünscht. Im Erdgeschoss wird eine nach allen Seiten offene Fassade mit echten Schaufenstern angeregt. Blindfenster sind zu vermeiden. Soweit Blindfenster nicht zu vermeiden sind, werden gestalterische Maßnahmen zum Umgang mit diesen erwartet, sodass diese z.B. als „Schaufenster“ der unterschiedlichen Nutzungen im Haus der Außenwerbung dienen oder temporäre Kunstinstallationen aufnehmen könnten. Zur äußeren Prä-

senz des Fachmarkts sind Flächen für ein großes Logo über dem Eingang und zur Integration von Außenwerbung in die Fassadengestaltung im Rahmen eines gestalterischen Werbekonzepts einzuplanen.

Die Höhe des Verkaufsraums muss mindestens 4,10 m im Lichten zwischen Oberkante Fußboden und Unterkante Lüftung betragen. Die Anlieferung muss mit 40t-Lkw ermöglicht werden und überdacht sein.

Elektronikfachmarkt

Hierfür sind 2.000 m^2 Verkaufsfläche als möglichst rechteckiger Raum zu planen. Die Verkaufsflächen können auf das EG und 1. OG je hälftig aufgeteilt werden. Eine Unterbringung im UG wird von der Ausloberin aber ausgeschlossen.

Die Rohbauhöhe des Verkaufsraums sollte mindestens 3,65 m im Lichten betragen, es wird mit offener Decke gearbeitet. Ein Stützsäulenraster von 8 m x 8 m wird als sinnvoll erachtet. Sozial- und Nebenräume mit ca. 15 % der Verkaufsfläche sind auf gleicher Ebene wie die Verkaufsflächen einzuplanen. Der Eingang des Fachmarkts soll eine Breite von mind. 10 m aufweisen und von außen gut ersichtlich sein. Zur äußeren Präsenz sind Flächen für ein großes Logo über dem Eingang einzuplanen. Schaufensterflächen sind nutzerseitig nicht zwingend erforderlich. Ein gestalterisches Werbekonzept und Maßnahmen zur Stärkung der öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzung mit Einzelhandelsflächen mit Öffnung des Sockels durch echte Schaufenstern ist entsprechend den Anforderungen an den Fahrrad-/Sportfachmarkt vorzusehen.

Die Anlieferung hat durch eine gesonderte Rampe bzw. Zugang zu erfolgen. Ein Lager mit ca. 400-500 m^2 ist mit unmittelbarem Anschluss an die Anlieferung und den Verkaufsraum einzuplanen.

Alternativplanung zu Fachmärkten

Für den Fall, dass mit einem oder beiden der vorgesehenen Fachmärkte kein Mietvertragsabschluss möglich sein sollte, werden von den Teilnehmern alternative Konzepte für eine flexible Teilung und alternative Nutzung dieser Verkaufsflächen erwartet.

4.2.3 Wohnungen

Im Bereich B und C sollen ca. 200.000 m^2 GF Wohnen (ca. 2.000 Wohnungen) errichtet werden. Die Wohnungen sind mit dem MIV ausschließlich von der Granitzstraße aus zu erschließen. Die Wohnungen sind gem. der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) zu planen (siehe außerdem Abschnitt 4.4).

4.2.4 Bibliothek/Galerie

Bei der Konzeption des urbanen Stadtquartiers mit EZH-Konzentration sind Räume für eine Stadtbibliothek, die „Janusz-Korczak Bibliothek“ mit 3.000 m^2 Nettomietfläche sowie für eine kommunale Galerie Pankow mit Kunstwerkstätten mit ca. 300 m^2 Nettomietfläche vorzusehen. Die detaillierten Anforderungen an diese Nutzungen sind dem Raum- und Funktionsprogram in **Anlage 20** zu entnehmen. Der Standort ist als Mietobjekt des Amts für Weiterbildung und Kultur in den Gebäuden der EZH-Konzentration vorzusehen. Die optimale Lage hierfür ist zu untersuchen. Wichtig ist eine sehr gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und Fahrrad. Die Nutzung muss nicht zwangsläufig direkt am S- und U-Bahnhof Pankow verortet sein, sondern könnte auch als zentrenbildender Nutzungsbaustein den östlichen Abschluss für die Erweiterung des Hauptzentrums Pankow bilden, hier z. B. als östlicher Magnet mit zentraler Lage zum Kissingenviertel und mit Anschluss an eine neue Straßenbahn-Haltestelle. Möglich ist alternativ auch ein Standort im Bereich A direkt an der Berliner Straße auf den landeseigenen Grundstücken. Hierbei wäre die Umsetzung einer städtebaulichen Eingangssituation in das nördlich angrenzende Zentrum von Pankow im Sinne eines „Pankower Tors“ zu berücksichtigen.

Die geplante Nutzung lässt sich wegen der wechselseitigen Synergieeffekte beim jeweiligen Publikum gut mit kommerziellen Nutzungen, wie einer EZH-Konzentration verbinden. Hierfür können überregional viele positive Referenzen herangezogen werden.

Der Flächenbedarf für beide Einrichtungen (Stadtbibliothek sowie Galerie Pankow mit Kunstwerkstätten, einschließlich Verwaltungsfläche) umfasst ca. 3.300 m² Nettomietfläche.

Die Stadtbibliothek sowie Galerie Pankow mit Kunstwerkstätten soll sich sowohl stadträumlich als auch architektonisch als öffentliche Nutzung von außen ablesbar präsentieren und auch bei Nutzungsüberlagerung über eine eindeutig erkennbare Adresse verfügen. Für den Fall, dass keine Einigung über die Anmietung der Bibliothek/Galerie zwischen Vorhabenträger und dem Bezirk Pankow erzielt werden kann, ist eine alternative Nutzung als städtebaulich-architektonische Variante auszuarbeiten, die weitgehende Flexibilität für künftige Nutzungsänderungen bietet.

4.2.5 Büro, altenbetreutes Wohnen und sonstige Dienstleistungen

Für die Nutzungsbausteine Büro, altenbetreutes Wohnen und sonstige Dienstleistungen sind insgesamt 30.000 m^2 Nettomietfläche einzuplanen. Die Flächen werden nicht weiter differenziert. Vorstellbar sind u.A. einzelne Arztpraxen (kein Gesundheitszentrum) und besondere gastronomische Angebote. Die Flächen sollen eine größtmögliche Flexibilität aufweisen und sowohl großflächig als auch teilbar in kleinere Einheiten vermietbar und über den Lebenszyklus der Immobilie Nutzungsänderungen ermöglichen.

4.3 Soziale Infrastruktur (Bereiche A, B, C und D)

Die geplanten Vorhaben von insgesamt ca. 200.000 m^2 GF Wohnen (ca. 2.000 Wohnungen) lösen einen Bedarf an sozialen Infrastrukturflächen als Wohnfolgeeinrichtungen aus. Teile des ursächlichen Bedarfs sollen über soziale Infrastrukturflächen, die im Quartier zu verorten und einzuplanen sind, kompensiert werden. Genaueres werden die künftigen städtebaulichen Verträge regeln. Die Standorte für die Kitas sind in diesem Verfahren festzulegen. Es stehen die Flächen A bis C zur Verfügung. Der Schulstandort (Bereich D) ist städtebaulich in das urbane Wohnquartier zu integrieren und Schnittstellen mitzudenken. Ergänzend hierzu sind quartierstypische Nutzungen einzuplanen, z.B. Angebote zur ärztlichen Versorgung sowie eingestreute ebenerdige Gewerbeflächen in zentralen Lagen (z.B. an Straßenbahnhaltestellen). Für die Erdgeschosse sind dabei flexible Strukturen vorzusehen, die alternativ auch eine Wohnnutzung ermöglichen. Verwiesen wird an dieser Stelle auf das Mobilitätskonzept (siehe **Anlage 5**).

Schulstandort

Gemäß dem aktuellen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind die Grundschulplätze für den geplanten Wohnungsbau nachzuweisen. Eine mindestens 3-zügige Grundschule ist gemäß Grundsatzvereinbarung im Bereich D geplant. Die Schnittstellen zum Wohnquartier (C) und dem Fachmarktstandort (E) sowie zur Bestandsbebauung der DB Netz AG sind städtebaulich mitzudenken und auszuformulieren.

Für den Grundschulstandort steht eine Grundstücksgröße von ca. 12.000 m² zur Verfügung (vgl. **Anlage 3**). Das Schulgrundstück wird im Nordosten von der Leitungstrasse der DB Netz AG und dem Fachmarktstandort (Bereich E), im Südosten von der Granitzstraße und im Westen von der geplanten Straßenbahntrasse mit Haltestelle an der Grundschule be-

grenzt. Im Verfahren ist daher auf Basis des Musterraum-, Musterfreiflächen- und Funktionsprogramms für eine 3-zügige Grundschule (Compartment) einschließlich Planungshandbuch Fachraum Sport (vgl. **Anlage 13a-e**) eine möglichst flächensparende Lösung für diesen Schulstandort zu entwickeln. Bei der Planung ist von einem viergeschossigen Schulgebäude mit ca. 2.000 m^2 Grundfläche zuzüglich Sporthalle auszugehen.

Kindertagesstätten

Im Bearbeitungsgebiet sind gemäß dem aktuellen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Standorte für Kindertagesstätten (Kitas) vorzusehen, die den Bedarf, der sich aus dem Wohnungsbau ergibt, abdecken. Bei den vorgesehenen ca. 200.000 m^2 Geschossfläche Wohnen würde dies 196 benötigte Kitaplätze ergeben. Diese wären vorzugsweise auf zwei Standorte auf eigenen Grundstücken als Solitärbaukörper in Holzbauweise zu verteilen. Gebäude sind vorrangig zweigeschossig zu konzipieren. In begründeten Ausnahmefällen können auch bis zu drei Vollgeschosse vorgesehen werden. Die Verortung kann in den Bereichen A bis C erfolgen. Pro Kitaplatz ist eine Grundstücksfläche von ca. 20 m² anzusetzen, davon ca. 10 m² Geschossfläche und ca. 10 m² Außenspielfläche.

Öffentlicher Spielplatz

Für den Wohnungsneubau sind 1,5 m^2 Spielplatzfläche pro Einwohner einzuplanen, wovon 1 m^2 als Nettospielplatzfläche und 0,5 m^2 als „Rahmengrün“ vorzusehen sind. Der zusätzliche Flächenbedarf an öffentlichen Spielplätzen beträgt bei den geplanten ca. 2.000 Wohneinheiten 6.000 m² (Annahme von zwei Einwohnern/WE). Empfohlen wird eine Aufteilung dieses Flächenbedarfs in mindestens zwei wohnungsnahe Spielplätze.

Altenbetreutes Wohnen

In den Bereichen B und C werden Vorschläge für ein integriertes Angebot an altenbetreutem Wohnen erwartet.

4.4 Anforderungen an die Wohnungen (Bereich B und C)

Insgesamt sollen ca. 200.000 m^2 GF Wohnen (ca. 2.000 WE) nebst Pkw-Stellplätzen im Planungskorridor mit einem Schlüssel 0,4 – 0,6 Stellplätzen pro WE im Bereich B und C realisiert werden. Die Wohnungen sollen sowohl als Mietwohnungen als auch als Eigentumswohnungen vermarktbar sein, wobei Eigentumswohnungen eher im Bereich C vorzusehen sind bzw. gesehen werden. Alle Wohnungen sind mit großzü-

gig dimensionierten Balkonen mit Aufenthaltsqualität zu versehen.

Für die Wohnungen werden unterschiedliche Gebäudestrukturen erwartet, die unterschiedlichen Lebensmodellen Rechnung tragen. Verschiedene Wohnformen wie altenbetreutes und studentisches Wohnen sollten mitgedacht werden. Auch Gemeinschaftsräume sind zu integrieren.

Die Gebäudestruktur soll großstädtischem Wohnen angemessen sein. Die Traufhöhen können variieren und so sich zu einem lebendigen Quartier zusammenfügen. Ebenfalls sind Hochpunkte an ausgewählten Stellen zu untersuchen. Sofern Hochpunkte vorgesehen sind, die den städtebaulichen Maßstab der Umgebung um mehr als die Hälfe überschreiten, sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Hochhausvorhaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen anzuwenden (siehe **Anlage 15**).

Die Wohnungsbauflächen des Pankower Tors sollen im Rahmen des „Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung“ entwickelt werden. Danach sind nach aktuellem Stand 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auf Grundlage der Wohnraumförderungsbestimmungen WFB 2019 (vgl. **Anlage 6**) zu planen.

Zwischen der Wohnfläche/Nutzungsfläche (NUF) und der Bruttogrundfläche (BGF) ist ein möglichst günstiges Verhältnis anzustreben.

Auf Grund der Lärmimmissionen durch die angrenzenden Verkehrsachsen (Bahn, A 114 etc.) sind adäquate städtebauliche und architektonische Lösungen zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse zu schaffen.

Gemäß FIS-Broker-Karte Fluglärmschutzbereiche 2019 liegt das Bearbeitungsgebiet in der Tag-Schutzzone 2 und in der Nacht-Schutzzone des Flughafen Berlin-Tegel gemäß Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin-Tegel vom 31.12.2019 (FluglärmTXLV Bln). Die Schutzzonen können jedoch im Rahmen des Workshopverfahrens unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen als Folge der Festsetzung der Lärmschutzbereiche Wohnnutzungen in der Nacht-Schutzzone nicht errichtet werden.

In dem der Verordnung zugrunde liegenden Senatsbeschluss vom 17.12.2019 hat der Senat jedoch beschlossen, dass das gesamte Bauverbot für die Errichtung von Wohnungen, deren

Bezug planmäßig erst nach der absehbaren Schließung des Flughafens Berlin-Tegel zu erwarten ist, nicht greift. Nach der am 31.10.2020 erfolgten Inbetriebnahme des Flughafens BER wird der Flughafen Berlin-Tegel kurzfristig, spätestens bis Ende April 2021, schließen. Somit sind keine (fluglärmbedingten) Immissionskonflikte zu erwarten, da die Bezugsfertigkeit der Wohnungen erst nach dem Schließungstermin des Flughafens Berlin-Tegel zu erwarten ist.

Die Gebäudestruktur für die Wohnungen soll den sozialen Bedürfnissen der Bewohner sowohl nach Privatheit als auch Gemeinschaft entsprechen und zukunftsweisend bezüglich neuer Wohnformen sein. Die Grundrisse der Wohnungen sollen intelligent konzipiert, multifunktional nutzbar und wirtschaftlich sein. Gebäudespezifische Freisitze sollten gut integriert, vielfältig nutzbar zur Kommunikation und Qualitätssteigerung der Gebäudestruktur beitragen.

Wohnungsschlüssel

Die nachfolgenden Wohnungsschlüssel für die freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen geben den groben Rahmen für die gewünschte Mischung und die Planung der Wohnungsgrundrisse vor. Geringfügige Abweichungen vom vorgegeben Wohnungsschlüssel sind möglich.

Wohnungsschlüssel für freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen:

Wohnungsschlüssel / Wohnungstyp	Anteil der WE	Anzahl der Zimmer	Wohnfläche
1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen	ca. 40 %	1,5 – 2	40 – 60 m^2
2,5- und 3-Zimmer-Wohnungen	ca. 40 %	2,5 – 3	60 – 85 m^2
4-Zimmer-Wohnungen	ca. 15 %	4	70 – 105 m^2
5-Zimmer-Wohnungen	ca. 5 %	5	80 – 120 m^2

Für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sind die maximalen Wohnungsgrößen bezogen auf die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen ohne Balkone und Loggien durch die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019 –) vom 30.08.2019 vorgegeben (vgl. **Anlage 6**).

Die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen brauchen nicht in separaten Gebäuden verortet zu werden, sondern sollen im Wohnquartier „eingestreut“ entwickelt werden.

Maximale Wohnungsgrößen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen:

Wohnungsbauförderungs-bestimmungen 2019	Maximal geförderte Wohnfläche ohne Balkone und Loggien[1]
1-Zimmer-Wohnungen	40 m^2
1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen	54 m^2
3-Zimmer-Wohnungen	70 m^2
4-Zimmer-Wohnungen	82 m^2
5-Zimmer-Wohnungen [2]	93 m²

EG-Nutzung (Bereich C)

Wohnen ist im Bereich C im Regelfall bis ins Erdgeschoss vorzusehen. Hierbei ist jedoch gestalterisch und strukturell auf die Besonderheit einer Erdgeschosswohnung einzugehen. Zur Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers kann überlegt werden in den Erdgeschosszonen an geeigneten Stellen auch eine Mischung mit gewerblichen Nutzungen, wie einem kleinen Bäcker oder einem Laden zur Nahversorgung insbesondere im Bereich an der Grundschule, sowie Angeboten zur ärztlichen Versorgung und für betreutes Wohnen vorzusehen, wobei hierfür flexible Strukturen zu entwickeln sind, die immer auch eine optimale Wohnnutzung ermöglichen.

4.5 Innere Quartierserschließung / Ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Quartiers soll an den Vorgaben des Mobilitätskonzepts (**Anlage 5**) und des Funktionsplans (**Anlage 3**) für das Pankower Tor orientiert werden.

Beliefert wird der Einzelhandel über eine Straße oder einen Quartiersweg z.B. mit Anbindung an die Granitzstraße und zwischen den Gebäuden und dem Bahndamm verlaufen könnte und weder eine Ein- noch eine Ausfahrt von der Berliner Straße hat, sondern im Bereich der Berliner Straße nur eine Wendemöglichkeit aufweisen muss. Für die Warenanlieferung und den Transport sind entsprechende Flächen und Lastenaufzüge einzuplanen.

Weitere Verknüpfungspunkte mit Ausnahme der Zufahrten zu den Mobility Hubs und Quartiersgaragen zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz sind zur Vermeidung von Schleichver-

[1] Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Fläche von insgesamt 5 m^2 nicht überschreiten. Sie werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte ihrer Grundfläche als Wohnfläche angerechnet und gefördert.

[2] Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m².

kehren innerhalb des Bearbeitungsgebiets bislang nicht vorgesehen.

Für die Erschließung ist eine direkte Anbindung an die Granitzstraße auf der Höhe der Neumannstraße sowie an die Prenzlauer Promenade auf Höhe der Tiniusstraße erforderlich. Weitere Vorgaben zur Erschließung des Einzelhandels sind dem Mobilitätskonzept (**Anlage 5**) zu entnehmen. Mit der Erschließungsstraße des Fachmarktstandorts (Bereich E) mit Kreuzung zur Prenzlauer Promenade soll auch das Gelände östlich der Prenzlauer Promenade erschlossen werden. Die genaue Form und Dimensionierung des Knotenpunkts wird erst im Rahmen der Verkehrsuntersuchung bestimmt.

Die verkehrliche Erschließung des Fachmarktstandorts einschließlich des Bürostandorts (Bereich E) und der Flächen östlich der Prenzlauer Promenade wird durch die Planungsvorgaben des Fachmarktstandorts bestimmt (**Anlage 17**).

Der Trassenverlauf der zu planenden Erschließungsstraße ist grundsätzlich unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit, der Befahrbarkeit, der Barrierefreiheit und der Flächeneffizienz bzw. dem geringsten Flächenverbrauch zu planen. Für die Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen ist stets das Prinzip der städtebaulichen Bemessung anzuwenden. Anforderungen ergeben sich aus dem Mobilitätskonzept (**Anlage 5**).

Das Thema Fahrradparken und Fahrradabstellplätze ist entsprechend der Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept zu berücksichtigen. Die Zufahrtswege zu den Stellplatzanlagen sollen ein hohes Maß an Verkehrssicherheit aufweisen und barrierefrei ausgebildet sein.

Die Verkehrsanlagen im Umfeld des geplanten Schulstandorts müssen die Belange der Schulwegsicherheit im besonderen Maße berücksichtigen.

Durch das Bearbeitungsgebiet soll die Trasse einer neugeplanten Straßenbahn sowie der Radschnellweg Panke-Trail (RSV 4) verlaufen (siehe Abschnitt 3.2). Der geplante Radschnellweg Panke-Trail wird von der InfraVelo GmbH im Auftrag Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz geplant. Im Bereich A ist die RSV als Hochstraße bzw. Brücke mit Überführung über die Berliner Straße zu planen. Sollte sich bei der Planung herausstellen, dass die Urbanität des neuen Stadtplatzes an der Berliner Straße hiervon erheblich beeinträchtigt würde oder gar verloren geht, müsste eine ggf. nicht planfreie Querung auf Straßenniveau diskutiert werden Das geplante Fahrradparkhaus mit Erweiterungsoption im Bereich A (vgl. Abschnitt 4.7) ist in Verbindung mit dem Panke-

Trail zu planen. Dabei ist das Gleichrichterwerk der BVG oberhalb des U-Bahnstation parallel der Berliner Straße zu berücksichtigen (vgl. **Anlage 23**). Als Alternative kann eine Verlegung des Gleichrichterwerks optional vorgeschlagen werden, wenn dadurch deutliche städtebauliche Vorteile im Bereich A erreicht werden können. Der weitere Verlauf des Panke-Trails in Richtung Norden erfolgt weiter entlang der Bahntrasse der Stettiner Bahn und wird unter dem Brückenbauwerk der Prenzlauer Promenade südlich des ehem. Bahnbetriebswerks Pankow nach Nordosten geführt. In Verlängerung der Neumannstraße trifft ein von Süden kommender Abzweig des Panke-Trails auf die Strecke entlang der Bahntrasse.

Die Fahrradtrasse wird nach Norden fortgeführt, wo diese den Bahndamm der Stettiner Bahn in einer Unterführung queren und auf die Hadlichstraße treffen soll (siehe Abschnitt 3.2). Der mögliche Korridor für diese Unterführung der Bahntrasse ist dem Funktionsplan zu entnehmen (vgl. **Anlage 3**). Bei der Planung der barrierefreien Unterführung sind die Höhe des betroffenen Abschnitts des Bahndamms und die sich daraus ergebenden bautechnischen Anforderungen (lichte Höhe, Gefälle der Rampen etc.) zu berücksichtigen.

Die Führung der Straßenbahn soll innerhalb des Bearbeitungsgebiets grundsätzlich in einem besonderen Bahnkörper erfolgen. An den Bahnsteigen der Straßenbahnhaltestellen sind die Aufstellflächen im Hinblick der zu erwartenden hohen Frequentierung ausreichend groß zu dimensionieren. Details zu einer möglichen Trassierung der Straßenbahn sowie zur Querschnittsdimensionierung des besonderen Bahnkörpers und der Haltestellenbereiche sind erst im weiteren Planungsprozess mit der Fachplanung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) abzustimmen (vorläufig zu berücksichtigende Maße siehe Abschnitt 3.2 – Tram-Planung). Im Übrigen sind die Vorgaben aus **Anlage 19** zu entnehmen.

Der ruhende Verkehr ist weitestgehend aus dem öffentlichen Straßenland herauszuhalten. Dadurch sollen Parksuchverkehre vermieden werden und die Verkehrssicherheit sowie die Aufenthaltsqualität der Straßen erhöht werden. Genauere Aussagen zur Organisation des ruhenden Verkehrs sind im Mobilitätskonzept geregelt.

Für die Wohnungen sind die Stellplätze in den zwei Mobilitätshubs sowie zentralen Quartiersgaragen so zu verorten, dass:

– eine optimale Lage im Gebiet bei minimaler Anzahl der erforderlichen Quartiersgaragen/Mobilitätshubs zur gesicherten Erschließung des Gesamtquartiers gefunden wird,

– die Distanz von Wohnhauseingängen bis zur nächstgelegenen Quartiersgarage/Mobilitätshub max. 150 m beträgt,

– die Anzahl und Längen der Zufahren von den äußeren Erschließungsstraßen (Granitzstraße und ggf. Prenzlauer Promenade) zu den Quartiersgaragen/Mobilitätshubs max. reduziert wird und

– Durchgangsverkehre im Quartier unterbunden werden.

Für die Regenentwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen sind im Land Berlin die Berliner Wasserbetriebe zuständig. Die entsprechenden Flächenbedarfe für eine genehmigungsfähige dezentrale Entwässerung bei künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Regelplänen der Berliner Wasserbetriebe in den Querschnitten der Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Für die Planung kann das involvierte Sachverständigenbüro PST als Gutachter im Bedarfsfall hinzugezogen werden.

4.6 Freianlagen

Gesamtkonzeption

Die Konzeptionierung der Grün- und Freiflächen bildet einen wesentlichen Teil der Aufgabenstellung des Verfahrens. Die hierfür erforderliche Fachkompetenz muss sich im Bearbeitungsteam wiederfinden.

Die künftigen Freianlagen sollen die neue Bebauung zu einem attraktiven Gesamtquartier verbinden. Die Freiflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten und Freiraumbezüge herstellen.

Es werden Vorschläge zur Zonierung und Gestaltung der Freiräume z. B. über unterschiedliche Bodenbeläge oder Bepflanzungen der Grünflächen unter Erhaltung der vorhandenen Bäume an den Grundstücksrändern erwartet.

Grün- und Freiflächen, inkl. Spielplätze

Aufgrund des bestehenden Versorgungsdefizits mit Grünflächen (vgl. Abschnitt 3.1) besteht die Anforderung, dass durch die Planung die Freiraumdefizite nach den Richtwerten des LaPro nicht weiter erhöht werden bzw. zu einer anteiligen Reduktion der Freiraumdefizite in den Bestandsgebieten beigetragen wird. Zudem besteht die Anforderung der Minderung der Barrierewirkung der Bahntrasse, damit die nördlich gelegenen siedlungsnahen Parkanlagen besser erreichbar werden. Daher ist die Herstellung von Freiraumbezügen und Wegeverbindungen mit hoher Aufenthaltsqualität durch das Bearbeitungsgebiet eine wesentliche Anforderung an die Grün- und Freiflächenplanung. Mit diesen Maßnahmen kann durch die städtebauliche Entwicklung auch ein freiräumlicher Mehrwert für die angrenzenden Siedlungsgebiete erzielt werden.

Mit der Bebauung der Fläche mit ca. 2.000 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Damit ergibt sich bei ca. 4.000 Einwohnern (Annahme von zwei Einwohnern/WE) ein Flächenbedarf von 24.000 m² an wohnungsnahem Grün. Der zusätzliche Flächenbedarf an öffentlichen Spielplätzen beträgt bei 1,5 m²/Einwohner (davon 1 m² Nettospielplatzfläche und 0,5 m² „Rahmengrün“) 6.000 m². Empfohlen wird eine Aufteilung dieses Flächenbedarfs in mindestens zwei wohnungsnahe Spielplätze (vgl. Abschnitt 4.3).

Gemäß Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 08.03.2018 „Zügige Entwicklung neuer Stadtquartiere“ wäre im Zuge der Entwicklung des Quartiers für die Versorgung der Bevölkerung außerdem ein Kleingarten pro acht Geschosswohnungen (17 m²/Einwohner) vorzusehen, d. h. bei ca. 2.000 Wohnungen ca. 250 Kleingärten (68.000 m² unter der Annahme von zwei Einwohnern/WE). Diese Leitlinie kann aufgrund der begrenzten Fläche im Bearbeitungsgebiet nicht umgesetzt werden. Die Entwicklung neuer Kleingartenanlagen zur Versorgung der Bevölkerung wird außerhalb des Verfahrens auf gesamtbezirklicher Ebene geprüft. Innerhalb des Bearbeitungsgebiets kann stattdessen die Integration von Mietergärten, urbanem Gartenbau (Urban Gardending) o. ä. in die Freiraumkonzeption geprüft werden.

Das Freiraumsystem des neuen Quartiers soll vielfältige Aufgaben erfüllen und unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden Angebote für alle Generationen erwartet.

Zur Möblierung der Freiräume mit Bänken, Fahrradständern, Beleuchtungen, Spielgeräten, Mülleimern und Wasseranschlüssen sind Konzeptvorschläge zu erarbeiten.

Um die Versorgung des Gebiets mit öffentlichem Grün zu sichern, bedarf es entsprechend den geltenden Richtwerten demnach mindestens 3 ha neuer wohnungsnaher Grünflächen (Parks und Spielplätze) auf den Flächen A bis C. Zusätzliche Bedarfe an öffentlichen Grün- und Freiflächen bestehen hinsichtlich der Flächen zum Ausgleich der mit der Bebauung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Vorhalteflächen für den Artenschutz und Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung. Unter Einbeziehung dieser Flächenbedarfe wird von einem Gesamtflächenbedarf von ca. 5 ha ausgegangen.

Im Gebiet vorgesehen werden soll von der Berliner Straße bis zur Prenzlauer Promenade ein durchgehender 5 m breiter Streifen in Ergänzung der DB-Fläche bis zur Lärmschutzwand mit Biotopverbundfunktion für die Zauneidechse. Weiterhin müssen Durchlässe in der Lärmschutzwand sowie Trittsteinbiotope eingeplant werden.

Zur Anordnung der Flächen gibt es keine Vorgabe für die Planungsaufgabe. Neben größeren vernetzten und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen können auch kleinere Freiräume für die Quartiersbildung vorgesehen werden (z. B. Quartiersparks, Spielplätze und Stadtplätze). Die im Bereich A gemäß Grundsatzvereinbarung vorgesehene Grünfläche ist in die Gesamtkonzeption der Grün- und Freiflächen mit einzubeziehen. Grün- und Freiflächen können auch eine übergeordnete Bedeutung für die Grünraumversorgung und die Biotopverbundplanung im bezirklichen Kontext einnehmen (siehe auch Abschnitt 4.11 – Ökologisches Gesamtkonzept).

Zur Aufgabenstellung gehört entsprechend eine erste Einschätzung zur Bewältigung der Eingriffsregelung im anschließenden Bebauungsplanverfahren.

Bei der Grünflächenkonzeption ist zur Umsetzung des Beschlusses der Pankower Bezirksverordnetenversammlung „Idyllisches Pankow für Wildbienen“ zu prüfen, inwiefern Dachflächen, bestimmte (Rand-)Bereiche von Grünflächen oder Bereiche des 5 m breiten Biotopverbundstreifens für Wildblumen ausgewiesen werden können, die seltener gemäht werden. Die Bereiche sind so auszuwählen, dass möglichst keine Flächenkonkurrenz mit Erholung, Sport, etc. entsteht. Des Weiteren ist das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) und die Biotopverbundplanung 2016 des Bezirks bei der Grünflächenplanung zu berücksichtigen. Die beschlossene Biotopverbundplanung 2016 des Bezirks Pankow von Berlin ist grundsätzlich im B-Planverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere ist für diese Ausschreibung eine abweichende Breite des Biotopverbundstreifens von 5 m in den Be-

reichen B bis D festgelegt worden. Im Bereich E ist die Breite des Biotopverbundstreifens gemäß Anlage 17 in der Masterplanung zu übernehmen. Im Bereich A ist ebenfalls ein 5 m breiter Biotopstreifen vorzusehen, der jedoch wie Teile des Panke-Trails auch auf Teilen des hier breiteren Böschungsbereichs der Bahnflächen liegen kann.

Im Rahmen der Gesamtkonzeption wohnungsnaher Grünflächen inkl. Spielplätze, Flächen für den Artenschutz und Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung können auch Vorschläge für multifunktionale Freiflächen erarbeitet werden, sofern die Vereinbarkeit mehrerer Funktionen gegeben ist („Multicodierung“ von Flächen, vgl. Abschnitt 4.7).

4.7 Arten und Naturschutz

Die Grundsätze zur Förderung von Arten (Animal Aided Design), insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden und an die urbanen Strukturen angepassten Tieren, ist in die Planung zu implementieren. Die Möglichkeit, ein Angebot an Lebensräumen auf dem Gelände auch in den bebauten Bereichen zu entwickeln und den Austausch der Arten untereinander zu stärken, ist auszuschöpfen.

Die Multicodierung von Außenanlagen, etwa von Regenrückhaltebecken und Erholungsflächen, mit einer Funktion als Lebensraum und zur Stärkung des Biotopverbundes, sind aufzuzeigen. Dabei sind der Verbund und die Konnektivität von Flächen auf dem Grundstück selbst ebenfalls zu berücksichtigen. Querungshilfen unter Infrastrukturtrassen zur Vernetzung angrenzender Bereiche sollen in die Planung mit einfließen.

Besonders wertvolle Alt-Bäume und Baumbestand mit einem hohen Wert für die landschaftliche Prägung sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sie sind den Ergebnissen der Bestandserfassung zu entnehmen (vgl. **Anlage 16a**).

Die Fassadenbegrünung von Gebäuden und baulichen Anlagen stellt im hoch verdichteten urbanen Bereich eine Möglichkeit dar, um einen klimatischen Ausgleich zu schaffen. Insbesondere die Dachbegrünung hat eine hohe Bedeutung zur Klimaoptimierung und zur Regenwasserrückhaltung im verdichteten Quartier und stellt darüber hinaus ein Lebensraumangebot für Insekten und Vogelarten dar.

Der Bahndamm stellt einen Verbund zwischen Innenstadt und dem Stadtrand Richtung Buch für Tier- und Pflanzenarten dar. Hier ergeben sich besondere Herausforderungen für die Planung der Verkehrsanbindungen und der Biotopvernetzung

des Geländes. Nach Möglichkeit sollen Biotopverbindungen zu Grünflächen des bebauten Quartiers hergestellt werden.

4.7.1 Zielarten und Habitatstrukturen

Arten, die an den urbanen Lebensraum angepasst sind, sollen besonders an den geplanten Bebauungsstrukturen berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus), höhlen- und nischenbewohnende Brutvogelarten (Haussperling, Star, Mauersegler, Haus- und Gartenrotschwanz), Wildbienen (Sand- und Mauerbienen), Heuschrecken (Blauflügelige Ödlandschrecke) und Reptilen (Zauneidechse). Einzuplanende Strukturen sind:

Grüne Dächer

Dachbegrünungen bieten Möglichkeiten, um das Mikroklima des Stadtquartieres zu verbessern, die Kanalisationen zu entlasten und ein Angebot als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Ziel ist es, einen hohen Prozentsatz an Dächern extensiv und intensiv zu begrünen. Möglichkeiten zur Förderung des Lebensraumangebotes für verschiedene Arten durch die Substratdicke und die Verwendung von heimischen Pflanzenarten sind zu prüfen.

Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung stellt neben der gestalterischen Aufwertung ebenfalls eine Möglichkeit zur besseren Durchgrünung von Quartieren sowie zur Verbesserung des Lebensraumangebotes für Insekten und Brutvögeln dar. Die Verwendung erdgebundener Fassadenbegrünung ist dabei grundsätzlich zu bevorzugen.

Fenster, Glasfronten

Bei der Gebäudegestaltung ist die Problematik des Vogelschlags zu beachten. Große spiegelnde und durchsichtige Glasflächen können eine Gefahr darstellen.

Grüne Innenhöfe

Innenhöfe können ein lärmgeschützter Erholungsbereich sein und steigern bei entsprechender Gestaltung die Aufenthaltsqualität. Aber auch für Tier- und Pflanzenarten können Gebüsch- und Heckenpflanzungen, Sand- und Wiesenflächen aber auch Wasserspiele eine Anreicherung des Lebensraumangebotes bilden.

Öffentliche Grünflächen	Die Funktion von öffentlichen Grünflächen als Verbunds- und Trittsteinbiotope für Arten soll mitgedacht werden. Teilbereiche der Grünanlagen sollen so ausformuliert werden, dass Sie eine besondere Funktion als Teillebensraum beinhalten und Flächen miteinander vernetzen, ohne dabei die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion für Menschen zu mindern.
Gehölzstrukturen	Die Verwendung von gebietstypischen Arten soll bevorzugt geplant werden. Bestehende Gehölze sollen nach Möglichkeit mit in die Planung einbezogen werden. Bäume haben durch ihre Verschattung eine wichtige Funktion bei einer klimaangepassten Planung eines Stadtquartiers und sollten daher grundsätzlich im gesamten Bereich infrastrukturbegleitend und auf geeigneten Standorten mitgeplant werden.

4.7.2 Zielarten und Strukturen in den Quartieren

A Grünfläche mit Durchwegung	Zielarten/-gruppen: Brutvögel (gebüschbewohnende), Insekten, Zauneidechsen, Fledermäuse Strukturen: Pionierwald, Saumbereiche
B Urbanes Stadtquartier mit hoher Wohndichte und Einzelhandelszentrum, Büro und Bibliothek/Galerie	Zielarten/-gruppen: Brutvögel (gebäudebewohnende), Fledermäuse, Insekten Strukturen: Künstliche Gebäudequartiere, Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegrünung, Multicodierung von Regenrückhaltebecken und Straßenbegleitgrün
C Urbanes sozial gemischtes Wohnquartier	Zielarten/-gruppen: Brutvögel (gebäudebewohnende und gebüschbewohnende), Fledermäuse, Insekten, Zauneidechsen Strukturen: Künstliche Gebäudequartiere, Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegrünung, Multicodierung von Regenrückhaltebecken und Straßenbegleitgrün, Öffentliche Grünflächen, Saumbereiche
D Schulstandort	Zielarten/-gruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Insekten, Zauneidechsen Strukturen: Bäume, Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung, Multicodierung von Regenrückhaltebecken

E Möbelhaus und Bürogebäude	Zielarten/-gruppen: Brutvögel (gebäudebewohnende), Fledermäuse, Insekten Strukturen: Künstliche Gebäudequartiere, Dach- und Fassadenbegrünung, Multicodierung von Regenrückhaltebecken und Straßenbegleitgrün
A-E Biotopverbund und Fahrradschnellweg parallel der Bahn	Zielarten/-gruppen: Zauneidechsen, Insekten, Brutvögel. Strukturen: Durchgängiger, besonnter Offenlandstreifen entlang der Bahn zwischen Lärmschutzwand und Fahrradschnellweg (Panketrail), mit einer Lebensraumfunktion und Funktion als Nahrungs- und Ruhestätten für die genannten Zielarten, ergänzt durch ein sog. Trittsteinhabitat in Bereich B mit einer Fläche von ca. 1.000 m² und auf gesamter Länge in den Bereichen A bis D ein 5 m breiter Biotopverbundstreifen (vgl. **Anlage 3** – Funktionsplan und **Anlage 22**) sowie im Bereich E in der Breite gemäß **Anlage 17**.

4.8 Fahrradparkhaus (Bereich A)

Das Fahrradparkhaus für 1.000 Fahrräder mit der Möglichkeit einer Erweiterung auf ca. 2.000 Fahrradabstellplätze soll in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn mit Anschluss an den geplanten Panke-Trail und die Berliner Straße geplant werden. Bei der Planung sind sowohl die unterschiedlichen Höhenniveaus, insbesondere des Panke-Trails, der die Berliner Straße überbrücken sollte, und der Berliner Straße, als auch das Gleichrichterwerk der BVG zu berücksichtigen (vgl. **Anlage 23**). Weitere Rahmenbedingungen und Anforderungen sind dem Mobilitätskonzept in **Anlage 5** zu entnehmen.

4.9 Medientechnische Erschließung

Alle erforderlichen Medien liegen in den umgrenzenden Straßen an. In sämtlichen Gebäuden (Bereiche A, B und C) sind ausreichende Räumlichkeiten für haustechnische Installationen (z. B. Übergabe-/Hausanschlussräume) und Energietechnik auszuweisen.

4.10 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Wo immer möglich muss Niederschlagswasser unter Beachtung des Grundwasser- und Gewässerschutzes über technische Anlagen bewirtschaftet werden, sofern die erforderlichen Voraussetzungen, wie Altlastenfreiheit der Versickerungsbereiche (vgl. **Anlage 11** und Abschnitt 3.1 – Topografie, Baugrund, Bodenbelastungen), ausreichende Flurabstände, ge-

eignete Durchlässigkeiten der anstehenden Böden vorliegen oder verdunstet werden.

Hierfür müssen ausreichend große öffentliche und private Flächen vorgeschlagen werden. Niederschlagswasser kann auch durch Dachbegrünungen zurückgehalten, durch entsprechende Dachaufbauten bei Starkregen auf dem Dach zwischen gespeichert, verzögert abgegeben oder verdunstet werden.

Für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen sind ggf. geeignet große Versickerungsmulden im Straßenraum vorzusehen.

Neben wasserwirtschaftlichen Aspekten (Grundwasserschutz, Gewässerschutz) sollten bei der Entwurfsbearbeitung auch die Belange des Stadtklimas (Kühlung durch Verdunstung) und des Naturschutzes (Biodiversität, Dämpfung von Trockenphasen) berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Konzeption von Grün- und Freiflächen könnte der am tiefsten gelegene Bereich durch Wasseransammlung der Regenwasserbewirtschaftung und/oder als Kühlraum dienen. Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung werden als Teil der urbanen Stadtlandschaft und als visuelle Kulisse des Freiraumkonzepts angesehen. Auch bei der Regenwasserbewirtschaftung ist im Rahmen der Gesamtkonzeption der Grün- und Freiflächen die Vereinbarkeit mit anderen Freiflächenbedarfen dabei zu prüfen („Multicodierung“, vgl. Abschnitt 4.7).

4.11 Ökologisches Gesamtkonzept

Die Lösung der Planungsaufgabe soll dem Grundsatz folgen, dass die Umwelt und natürliche Ressourcen geschont werden, ein Höchstmaß an Umwelt- und Sozialverträglichkeit erzielt wird und dauerhaft gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen realisiert bzw. gesichert werden. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit, d. h. die gleichrangige Behandlung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele, sind bei Planung, Bau, Betrieb und Wartung sowie der Maßnahmenauswahl zu beachten.

Grundlage der Planung ist die Erarbeitung eines ökologischen Gesamtkonzepts und die Umsetzung in einem entsprechenden Stufenkonzept. Es wird ein ökologisches Gesamtkonzept erwartet, keine Addition von ökologischen Einzelmaßnahmen zum konventionellen Entwurf. Das bedeutet, dass die für ein Bauvorhaben vorgesehenen ökologischen Maßnahmen im Rahmen der Gesamtplanung schlüssig und in ihrem Zusam-

menhang untereinander ökologisch sinnvoll und wirksam sind, sowie im Einklang mit einem städtebaulich und architektonisch überzeugenden Konzept stehen müssen.

Das ökologische Gesamtkonzept soll insbesondere Aussagen beinhalten über den Umgang mit den Ressourcen Energie und Wasser, die Gestaltung der Gebäudeaußenflächen und Grundstücksfreiflächen und die Materialwahl sowie den Umgang mit Reststoffen bzw. Abfall. Diese Handlungsfelder sind vernetzt und in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten. Auswirkungen z. B. auf die Energie- und Wassereffizienz, die Umwelt, die Nutzer, die Biodiversität und die Betriebskosten von Gebäuden sind darzustellen und zu bewerten.

Detaillierte Informationen zur Erarbeitung eines ökologischen Gesamtkonzepts sind den Ökologischen Kriterien für Wettbewerbe/Projekte/Bauvorhaben (**Anlage 18**) zu entnehmen.