

# ZUM STAND DES PROJEKTES NEUN MONATE NACH DEM BÜRGERDIALOG

von [Moderation SG](#) am 24.09.2019

Wie steht es um das Projekt Pankower Tor? Und warum ist auf dem Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs noch immer nichts zu sehen? Das dürften sich viele Pankowerinnen und Pankower in den vergangenen Monaten, die seit dem Bürgerdialog im Spätherbst 2018 verstrichen sind, gefragt haben.

Seither ist kontinuierlich an den Planungen gearbeitet worden. Dennoch verzögert sich das Verfahren. Lesen Sie im Folgenden, woran momentan gearbeitet wird und welche Gründe die Verzögerungen haben.

## **Die Grundsatzvereinbarung als Arbeitsgrundlage**

Arbeitsgrundlage für das Projekt Pankower Tor ist, dies dürften vielen bekannt sein, die im April 2018 zwischen den Projektpartnern Land Berlin und Krieger Handel SE geschlossene Grundsatzvereinbarung. Diese sieht für das Gelände des früheren Rangierbahnhofs unter anderem Folgendes vor: Zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße eine Grünfläche mit Durchwegung und ein Fahrradparkhaus für 1.000 Fahrräder am U-Bahnhof Pankow, östlich der Berliner Straße ein anspruchsvolles urbanes Stadtquartier zur Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow mit einem Einzelhandelsstandort und ca. 500 Wohnungen, östlich davon ein urbanes und sozial gemischtes Wohnquartier mit mind. 1.500 Wohnungen, westlich der Prenzlauer Promenade ein Fachmarktstandort für Möbel und zwischen Wohnquartier und Fachmarktstandort ein Schulstandort mit einer mindestens dreizügigen Grundschule. Von den insgesamt ca. 2.000 Wohnungen sollen nach dem aktuellen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 30 % als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau umgesetzt werden. Die angrenzenden Quartiere sollen durch Fuß- und Radwege mit dem neuen Stadtquartier vernetzt werden. Zur Erschließung des Quartiers wird eine direkte Straßenanbindung an die Prenzlauer Promenade geplant.

## **Verzögerungen im Planungsprozess**

Die planerische Umsetzung dieser verabredeten Planungen erfolgt, wie auf der Informationsveranstaltung am 23. November 2018 dargelegt, in mehreren Teilschritten. Als wichtiger Meilenstein war seinerzeit ein konkurrierendes Workshopverfahren angekündigt worden. An dessen Ende wird ein Masterplan für das Pankower Tor stehen. Diese Masterplanung ist ein zentrales Scharnier zwischen der Grundsatzvereinbarung einerseits und dem Bebauungsplanverfahren andererseits. Die Auslobung des konkurrierenden Workshopverfahrens als nächster Schritt im Planungsprozess steht aktuell noch aus.

Was begründet die aufgetretenen Verzögerungen? Das konkurrierende Workshopverfahren, an dem verschiedene Architektur- und Planungsbüros teilnehmen werden, kann erst dann für das Bebauungsplanverfahren verwertbare Ergebnisse liefern, wenn die grundlegenden Rahmenbedingungen geklärt und festgezurrt sind. Dazu gehören bspw. Fragen der übergeordneten Verkehrsanbindung, der Verkehrsführung im Quartier, der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandels und die Erfordernisse des Umwelt- und Artenschutzes, die als rechtliche und technische Setzungen schon in die städtebaulichen Entwürfe

einfließen sollen und alle Teilplanungen betreffen. Doch bei den vorab zu erarbeitenden Gutachten und Untersuchungen kam es zu Zeitverzug.

### **Die Vielfalt der Gutachten und Untersuchungen**

Einen Anteil an den Verzögerungen hat das 2018 in Kraft getretene Berliner Mobilitätsgesetz. Mit diesem Gesetz erhielt das Vorhaben Pankower Tor neue planungsrechtliche Verpflichtungen, die erstmals in eine Form zu bringen und zwischen den Projektbeteiligten abzustimmen waren. Dies führte zu einigen Unsicherheiten bei den Planern und insbesondere den Behörden und zu einem steigenden Abstimmungsbedarf darüber, welche Maßgaben an ein Mobilitätskonzept für das Pankower Tor anzulegen sind. Die Beauftragung für dieses Mobilitätskonzept ist am 28. August 2019 erfolgt. Mit Ergebnissen wird spätestens im Januar 2020 gerechnet.

Machbarkeitsstudien gab es in den vergangenen Monaten auch zur Tramführung und zur Radschnellverbindung Panke-Trail. Während es bei der Straßenbahnplanung auf übergeordneter Ebene um Trassenführungen der Tangentialstrecke Pankow-Heinersdorf-Weißensee ging, zeichnet sich beim Panke-Trail schon konkret ab, dass eine geradlinige Führung entlang der Bahn mit einer Brücke über die Berliner Straße favorisiert werden könnte.

Ein weiterer Aspekt, der vor dem Workshopverfahren zu klären ist, ist die Verträglichkeit des zur Berliner Straße gelegenen Einzelhandelsstandortes und des Möbelfachmarktstandortes an der Prenzlauer Promenade. Beantwortet wird diese Frage mithilfe einer Verträglichkeitsuntersuchung, die „sortimentsscharf“ untersucht und berechnet, ob und in welcher Form die Planung städtebaulich verträglich ist und welche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsstandorte innerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten wären. Und noch etwas hat sich geändert: Bislang gab es in der Frage, wie der Einzelhandelsstandort an der Berliner Straße städtebaulich gestaltet wird, einen Dissens zwischen den Projektpartnern: Die Firma Krieger Handel SE bevorzugte eine geschlossene Bauweise (d.h. eine geschlossene Shoppingmall), das Land Berlin eine offene Bauweise. Die Krieger Handel SE hat sich nun bereit erklärt, eine offene Bauweise umzusetzen und strebt dabei eine kleinere Verkaufsfläche als ursprünglich vorgesehen an. Das sind wichtige Grundsatzentscheidungen für das kommende Workshopverfahren, zudem entsprechen sie auch den vielfach geäußerten Anregungen aus dem Bürgerdialog. Auch zum Schulstandort gibt es neue Überlegungen: In der Grundsatzvereinbarung ist festgehalten, dass es im mittleren Teil der Fläche, zwischen Wohnen und Fachmärkten, einen Grundschulstandort geben wird. Allerdings ist der Schulbedarf in der betreffenden Schulregion deutlich größer. Die Pankower Bezirksverordnetenversammlung hat sich in einem Beschluss zusätzlich für eine Gemeinschaftsschule ausgesprochen. Der Bezirk sucht daher nach Lösungen für einen Gemeinschaftsschulstandort außerhalb des Hauptgeländes des Pankower Tors. Untersucht werden dafür die Ostfläche des Pankower Tors östlich der Prenzlauer Promenade sowie Flächen im Umfeld des Pankower Tors.

### **Ausblick: Konkurrierendes Workshopverfahren**

Die Auslobung des konkurrierenden Workshopverfahrens wird stattfinden, sobald alle dafür notwendigen Gutachten vorliegen und deren Ergebnisse zwischen den Projektpartnern, einschließlich dem Senat, abgestimmt wurden. Dies wird nicht vor Januar 2020 der Fall sein. Im Rahmen dieses Workshopverfahrens wird dann – wie angekündigt – auch erneut ein Bürgerdialog stattfinden.