

## **B E S C H L U S S**

### **B e z i r k s a m t P a n k o w v o n B e r l i n**

Beschlussgegenstand: Geordnete städtebauliche Entwicklung nordöstlich des Bahnhofs Wilhelmsruh einleiten

Beschluss-Nr.: VIII-1344/2020 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 25.03.2020 Verteiler:  
- Bezirksbürgermeister  
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)  
- Leiter des Rechtsamtes  
- Leiter des Steuerungsdienstes  
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

An die  
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:  
VIII-0845

## **Vorlage zur Kenntnisnahme für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 13 BezVG**

### **2. Zwischenbericht**

#### **Geordnete städtebauliche Entwicklung nordöstlich des Bahnhofs Wilhelmsruh einleiten**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

In Erledigung des in der 25. Sitzung am 14.08.2019 angenommenen Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung – Drucksache Nr.: VIII-0845 –

Die BVV möge beschließen:

„Die BVV Pankow ersucht das Bezirksamt, eine Neugestaltung der Fuß- und Radwegführung zwischen der Hertzstraße/Fontanestraße und dem planfestgestellten neuen Bahnhofsbereich Berlin-Wilhelmsruh der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist es Ziel der BVV Pankow, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und für das Areal, welches im Flächennutzungsplan in diesem Bereich als allgemeines Wohngebiet vorgesehene ist, Baurecht zu schaffen.

Für diesen Zweck sieht die BVV Pankow in der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Hertzstraße, Fontanestraße, Kopenhagener Straße und dem planfestgestellten neuen NEB-Bahnhofsbereich Berlin-Wilhelmsruh das geeignete Planungsinstrument und ersucht das Bezirksamt um die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Im Bebauungsplanverfahren soll auch ermittelt werden, ob und wie in der künftigen Bebauung die Stadtteilbibliothek Wilhelmsruh untergebracht werden kann.

Mit der NEB und ggf. weiteren Grundstückseigentümern ist zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist darüber hinaus zu prüfen, ob (nachträglich) ein nördlicher Bahnsteigzugang zum S-Bahnsteig bzw. zum Bahnsteig der NEB geschaffen werden kann.“ –

wird gemäß § 13 Bezirksverwaltungsgesetz berichtet:

### Städtebauliche Entwicklung Wohnen/Geruchsimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-18 „Wilhelmsruher Tor“ wurden im Mai 2016 die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt, in denen Stellungnahmen mit Hinweisen zu Geruchsbelästigungen von den Fachämtern sowie auch Bürgern eingereicht wurden. Da die eingereichten Stellungnahmen und Hinweise im Bebauungsplanverfahren zu prüfen sind, war es erforderlich, eine Rasterbegehung zur Beurteilung von Geruchsimmissionen (im Folgenden kurz „Geruchsgutachten“) entsprechend Geruchsimmissions-Richtlinie durchzuführen. Diese wurde Ende 2017 durch das Stadtentwicklungsamt Pankow in Auftrag gegeben und durch einen Fachgutachter ausgeführt. Die Begehungen fanden im Zeitraum von Februar 2018 bis Februar 2019 statt. Die Ergebnisse wurden anschließend mit den Fachämtern ausgewertet. Die Konsequenz, der aus der im Gutachten festgestellten Belastung, ist, dass die Planung einer Wohnnutzung unter dem bauplanungsrechtlichen Anspruch, der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, nicht möglich ist. Der Bereich zwischen Kopenhagener Straße und Hertzstraße liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Die geplanten Wohnbereiche haben nur 130 m Luftlinie Abstand vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 3-18, sodass von den gleichen Auswirkungen der Geruchsimmissionen ausgegangen werden kann. Daher ist eine Entwicklung zum Wohnen nicht mehr möglich, es müssen alternative kompatible Nutzungen gefunden werden.

Am 14. Januar 2020 wurden die Eigentümer, NEB und Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh, über den Sachverhalt informiert. Eine Information über das Gutachten für die Öffentlichkeit wird vorbereitet.

Die Möglichkeit einer Durchwegung, vom S-Bahnhof Wilhelmsruh zur Hertzstraße, ist von den Einschränkungen nicht betroffen und weiterhin möglich.

### Landschaftsplanerische Belange/Mauerweg

In dem Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 3-15b ist zur Sicherung des Mauergrünzuges auch die Ausweitung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) geplant. Nach Gesprächen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow wird in den weiteren Planungen für den Mauergrünzug/Landschaftsschutzgebiet ein ca. 50m bis 80m breiter Streifen benötigt. In diesem Zusammenhang ist auch die Wiederinbetriebnahme der NEB-Stammstrecke von Belang.

Da für Teilbereiche der NEB-Strecke ein Planfeststellungsverfahren notwendig ist, sind Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen durch die NEB nachzuweisen. Dies würde sich in dem Bereich zwischen Hertzstraße und Bahnhof Wilhelmsruh auf Grund der Nutzungseinschränkungen durch die Geruchsimmission anbieten.

### Weiteres Vorgehen

Für den Bereich nördlich des Bahnhofes Wilhelmsruh sollen städtebauliche Überlegungen und alternative Nutzungen gefunden werden. Hierzu wird im Fachbereich Stadtplanung eine Konzeption entwickelt. Inwieweit ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **Haushaltmäßige Auswirkungen**

keine

## **Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen**

keine

## **Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung**

keine

## **Kinder- und Familienverträglichkeit**

Entfällt

Sören Benn  
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und  
Bürgerdienste