

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 1

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Umweltbelange ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert worden. Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte dabei angepasst an die FNP-Darstellungssystematik vorrangig durch die Auswertung der Bestandsaufnahmen und Bewertungen des gesamtstädtischen Berliner Landschafts- / Artenschutzprogramms, des Umweltatlas, spezifischer Fachpläne (z.B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan) und des Bodenbelastungskatasters sowie der im Rahmen der Beteiligung der einschlägigen Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten Stellungnahmen. Darüber hinaus konnte auch auf bezirkliche Informationen aus der Begründung und dem Umweltbericht zu den Bebauungsplanentwürfen 3-60 und 3-60a sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan 3-60a zurückgegriffen werden.

Die Durchführung der Planung kann sich wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Mit der Umsetzung der FNP-Änderung sind voraussichtlich umfangreiche Umweltauswirkungen verbunden. Es sind einige positive Auswirkungen (insbes. für die Biotopvernetzung und Erholungsfunktionen), überwiegend aber nachteilige Auswirkungen im Gebiet zu erwarten. Erhebliche Verschlechterungen ergeben sich in erster Linie durch großflächige Neuversiegelungen als Folge der baulichen Inanspruchnahme. Dies gilt, auch wenn der größte Teil des Änderungsbereichs bereits als Bahngelände genutzt wurde und überwiegend geringwertige Böden beansprucht werden.

Mit der Flächenversiegelung werden insbesondere Vegetationsverluste und damit erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen auftreten, die voraussichtlich nicht vollständig im Änderungsbereich kompensiert werden können.

Durch die Neuschaffung kompakter, aber strukturreicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld (Entwicklung eines Grünzugs parallel zur Bahnlinie) ergeben sich einige positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Erholungsfunktionen, die anteilig die negativen Auswirkungen im Änderungsbereich kompensieren können. Die verbleibenden, nicht im Gebiet oder im direkten Umfeld ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen können durch die Inanspruchnahme externer Kompensationsflächen (Ökokonto) ausgeglichen und ersetzt werden. Für die gefährdete Kreuzkröte kann auf der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden, um die Population in direkter Nähe zu den derzeitigen Hauptvorkommen zu erhalten.

Die großflächige Bebauung der stadtklimatisch bedeutsamen Brachflächen wird sich voraussichtlich negativ auf das örtliche Stadtklima und die Durchlüftungssituation im Änderungsbereich und den umliegenden Siedlungsgebieten auswirken. Mit klimaangepassten Maßnahmen wie einer günstigen Anordnung von Baukörpern und Freiflächen kann jedoch eine gute Durchlüftung erreicht werden und die Grüngestaltung zum Erhalt eines angenehmen Stadtklimas beitragen.

Der markante Charakter der innerstädtischen Brachfläche wird sich mit Planumsetzung vollständig verändern. Die prägenden denkmalgeschützten Gebäude nördlich der Heinersdorfer Brücke sollen nachgenutzt und Sichtbeziehungen möglichst aufgegriffen werden, dennoch wird insbesondere ihre identitätsstiftende Eigenart nicht mehr im Zusammenhang ihrer Ursprungsfunktion wahrnehmbar sein.

Die zu erwartenden erheblichen Lärmbelastungen, die aus der unmittelbaren Lage an der Bahntrasse und der Autobahnnahe resultieren, können mittels geeigneter Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) aufgefangen werden. Mögliche Zielkonflikte mit Klimaanpassungsmaßnahmen sind frühzeitig auf der Ebene des Bebauungsplans zu minimieren.

Aufgrund der geplanten Umnutzung zu einem urbanen, durchmischten Stadtquartier einschließlich sozialer Infrastruktur- und Handelseinrichtungen ist mit einer deutlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Erschließung sowie dem Vorrang der Verkehrssicherheit und der gleichberechtigten Teilhabe aller am Verkehr Teilnehmenden, sind die zu erwartenden begrenzten zusätzlichen Belastungen beim motorisierten Individualverkehr vertretbar.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 2

Der tatsächliche Umfang der möglichen Umweltauswirkungen hängt von den Festsetzungen der für die Umsetzung der Planungsziele angestrebten bezirklichen Bebauungspläne ab. Vor Umsetzung der Planung sind ggf. weitere Untersuchungen erforderlich.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bezogen sich zusammenfassend auf folgende Punkte und Themenbereiche:

- Ablehnung der Änderung insgesamt
- Vollständige oder teilweise Ablehnung der Neubebauung aufgrund der Umweltauswirkungen
- Beachtung des Biotop- und Artenschutzes einschließlich entsprechender Maßnahmen
- Beachtung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung/ keine weitere Versiegelung
- Prüfung von Grünverbindungen/ Freiraumversorgung
- Nutzungsaspekte/ Abgrenzung von Bauflächen
- Ablehnung der Einzelhandelskonzentration
- Verkehrsaspekte zur Erschließung und Anbindung sowie zur FNP-Darstellung
- Übergeordnete Radwegverbindung/ Panke-Trail
- Soziale Infrastruktur
- Begründung / Umweltbericht

Die Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt bzw. abgewogen:

Angesichts der allgemeinen Baulandknappheit und der angespannten Lage am Berliner Wohnungsmarkt kann den Forderungen, auf die bauliche Inanspruchnahme des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow vollständig oder teilweise zu verzichten, nicht gefolgt werden. Vielmehr ist es dringend erforderlich, geeignete Flächenpotenziale für Wohn- und Mischnutzungen zu aktivieren. Das neue Stadtquartier ist aufgrund seiner Lagegunst und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr attraktiv für Wohnungssuchende. Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche werden negative Umweltauswirkungen, die mit der Erschließung neuer Wohnquartiere in Randlagen einhergehen, minimiert; dem gesamtstädtischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung wird entsprochen. Die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung vorgesehene kompakte Bebauung des Areals ermöglicht eine sparsame Flächenversiegelung und entspricht damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) kennzeichnet die Fläche für das geplante Stadtquartier als einen der Räume mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz: Aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr und die vorgesehene Einbindung in das Radverkehrsnetz erweist sich das Gebiet als geeignet für die Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege, eine Zielsetzung, die auch der StEP Klima verfolgt. Hier wird im Sinne einer doppelten Innenentwicklung eine bauliche Verdichtung, aber auch eine Aufwertung der Grün- und Freiräume sowie anderer klimaschutz- und klimaanpassungsrelevanter Faktoren angestrebt.

Die mit der Umsetzung der Planung erforderlich werdenden Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen erfolgen teils im Plangebiet, teils außerhalb auf Flächen des Berliner Ökokontos im Rahmen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption.

Im Bebauungsplanverfahren können aus den dargestellten FNP-Bauflächen untergeordnete Grünflächen auch im Zusammenhang mit dem ebenfalls dargestellten Grünzug entwickelt werden, z. B. für Erholungszwecke, aber auch für den Erhalt oder Ersatz einzelner Biotope und Habitats, wie für die streng geschützte Kreuzkröte.

Die konkrete Bewältigung des Eingriffs, der Nachweis erforderlicher Ersatzflächen sowie Klima-, Biotop- und Artenschutz-Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren zu klären. Auf FNP-Ebene werden diese Belange zumindest teilweise berücksichtigt, können jedoch nur eingeschränkt dargestellt werden.

Die Stellungnahmen bezüglich der Grün- und Freiraumdefizite wurden mit der Darstellung der neuen

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 3

übergeordneten Grünverbindung auf FNP-Ebene ebenfalls teilweise berücksichtigt. Die geforderte Qualifizierung der Grünverbindung kann nur im Bebauungsplanverfahren erfolgen; im FNP ist eine Qualifizierung nicht darstellungsfähig.

Dem Vorschlag, gemischte Bauflächen statt einer klaren Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen darzustellen, wird nicht gefolgt, da sich aus allen im FNP dargestellten Bauflächen im Bebauungsplan kleinteilig auch andere als die dargestellten Nutzungen entwickeln lassen. Die Darstellung der Wohnbaufläche bleibt jedoch unverändert, da sie das vorrangige Ziel des neuen Stadtquartiers verdeutlicht und zudem darauf verweist, dass in diesem Bereich höhere Anforderungen an den Immissionsschutz (Lärm- und Luftbelastungen) bestehen.

Der geforderte Verzicht auf ein neues Einkaufszentrum wird ebenfalls nicht berücksichtigt, da die beabsichtigte Erweiterung des Hauptzentrums Pankow dem Ziel dient, die Zentrenstruktur Berlins zu stärken. Neue Flächen für Handel, Freizeit, Kultur, Bildung, Gastronomie und Dienstleistungen für ein anspruchsvolles urbanes Stadtquartier mit hoher Nutzungsintensität sollen das bestehende Hauptzentrum ergänzen.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung konnte der geforderte Nachweis für den Verzicht der Granitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße erbracht werden. Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung erscheint es aus verkehrstechnischer Sicht und mit Blick auf eine stadtverträgliche Verkehrsabwicklung vertretbar, für den Kfz-Verkehr nur geringe zusätzliche Kapazitäten zu schaffen und stattdessen Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds und der Verkehrssicherheit Vorrang einzuräumen. Somit wird die Planung, die Granitzstraße nach Südwesten zu verlängern, stadt- und verkehrsplanerisch nicht weiterverfolgt. Da ohne diese Verlängerung die bestehende Granitzstraße nicht mehr die bisher im FNP dargestellte Netzfunktion zwischen Prenzlauer Promenade und Mühlenstraße erfüllen kann, wird sie nicht mehr als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt.

Davon unberührt bleibt die bestehende Granitzstraße Teil der FNP-Änderung und hat weiterhin eine Erschließungs- und Verbindungsfunktion nicht nur für das neue Stadtquartier, sondern auch für das bestehende Kissingenviertel. Eine vollständige Sperrung der Granitzstraße für den Kfz-Verkehr, wie in einer Stellungnahme gefordert, kann daher nicht berücksichtigt werden.

Die geforderte Umsetzung eines autoarmen Verkehrskonzepts für das neue Stadtquartier sowie die Schaffung von Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse können auf FNP-Ebene nicht dargestellt werden. Auf Bebauungsplan-Ebene liegt bereits ein Mobilitätskonzept mit Mobilitäts-Hubs, Multifunktionsstreifen und Quartiersgaragen vor, eine Querungsmöglichkeit der Bahntrasse ist im Bebauungsplanentwurf ebenfalls vorgesehen.

Auch die geforderte Prüfung einer alternativen Trasse für die geplante Radschnellverbindung Panke-Trail kann im FNP nicht dargestellt werden. Jedoch bietet die generalisierte FNP-Darstellung einer durchgehenden übergeordneten Grünverbindung in symbolischer Breite die Möglichkeit, eine Radschnellverbindung zu integrieren; diesem Planungsziel wird somit auf FNP-Ebene entsprochen.

Der Forderung, Flächen für den Ausbau des Schienennetzes zu sichern, wurde nicht gefolgt, da die in der FNP-Änderung überplanten Flächen bereits vor Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens nach einer entsprechenden Bedarfsprüfung von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden.

Bezüglich der sozialen Infrastruktur wird die Konkretisierung des Flächenbedarfs und des Schulstandorts gefordert. Mit dem Symbol Schule auf der M2-Baufläche östlich der Heinersdorfer Brücke wird die geplante Einrichtung einer übergeordneten Oberschule in diesem Raum berücksichtigt. Die Konkretisierung der sozialen Infrastrukturplanung (Schulen, Kitas, JFE, etc.) erfolgt auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen. Die ebenfalls geforderte Überprüfung der Belegung der Schul- und Kitaplätze ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung und kann nicht berücksichtigt werden.

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

Seite 4

In einigen Stellungnahmen werden Anpassungen und Ergänzungen für die Begründung gefordert. Sie wurden für die Themenbereiche „Denkmalschutz“ und „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ übernommen und die Beschreibung des Änderungsbereichs sowie redaktionelle Anpassungen zum "eisenbahnrechtlichen Status" und zur "Darstellung der Autobahn" ergänzt.

Die Aussagen zur Granitzstraße, die zwar im FNP nicht länger als Teil des übergeordneten Straßennetzes dargestellt wird, jedoch weiterhin Teil des Änderungsbereichs bleibt, werden in der Begründung und im Umweltbericht harmonisiert und verdeutlicht. Die entsprechende Forderung wird somit berücksichtigt.

3. Begründung für die Änderungsplanung im Hinblick auf geprüfte Alternativen

Bei der FNP-Änderung geht es innerhalb eines größeren Siedlungszusammenhangs um die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow, welcher sich aufgrund der Größe und der sehr guten ÖPNV-Erschließung in besonderer Weise für die Innenentwicklung von Wohn-, Infrastruktur- und Einzelhandelsnutzungen eignet. Insbesondere angesichts des weiterhin anhaltend hohen Wohnraumbedarfs innerhalb der wachsenden Stadt Berlin kann auf die mit der FNP-Änderung angestrebte Nachnutzung und Nutzungsmischung nicht verzichtet werden. Andere Entwicklungsalternativen, wie etwa ein Verzicht auf eine bauliche Inanspruchnahme und eine Entwicklung als Grünfläche, wurden deshalb nicht weiterverfolgt.

In einem Werkstattverfahren wurden die Entwicklungsmöglichkeiten zur zukünftigen Nutzung des Geländes unter Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert. Im Ergebnis besteht Einigkeit über die Notwendigkeit und zugleich die Chance, an diesem Ort die Stadt nachhaltig fortzuentwickeln, die Barriere „Bahn“ zu überwinden und die Stadt räumlich, funktional und sozial zusammenwachsen zu lassen.

Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Flächenabgrenzungen und -nutzungen geprüft. So wurde die Darstellung der Flächennutzungen angrenzend bis zur Bahnlinie gegenüber der Darstellung einer durchgängigen übergeordneten Grünverbindung parallel zur Bahntrasse geprüft; in der aktuellen Planung wird nunmehr die Grünverbindung berücksichtigt. Sie verknüpft die bereits dargestellten Grünverbindungen nördlich und südlich des Änderungsbereichs und trägt so zu einer Verbesserung des Biotopverbunds und der Erholungssituation bei. Ihre künftige Darstellung verdeutlicht die entsprechenden Zielsetzungen im FNP.

Als weitere Alternative wurde die Darstellung des Bereichs westlich der Heinersdorfer Brücke als gewerbliche Baufläche geprüft, entsprechend der für die geplante Entwicklung als Fachmarkttagglomeration passenden Darstellungskategorie. Die Entscheidung, diesen Bereich in der aktuellen Änderungsplanung als gemischte Baufläche M2 darzustellen, ermöglicht ebenfalls die Entwicklung als Fachmarkttagglomeration, setzt nun aber die Priorität auf nicht störendes Gewerbe und berücksichtigt so besser die Schutzwürdigkeit des angrenzenden neuen Stadtquartiers. Ferner werden weitere, im Werkstattverfahren geplante Nutzungen ermöglicht (Wohn- und Büronutzung).

Zeitweise wurde der Bereich des BSR-Recyclinghofs an der Asgardstraße in die Änderung einbezogen und eine Darstellung als gemischte Baufläche M2 geprüft, die im weiteren Planungsverlauf auf Grund der zunehmenden Nutzungsintensität und den damit verbundenen Lärm- und Luftemissionen wieder verworfen wurde.

Auf der gemischten Baufläche M2 östlich der Heinersdorfer Brücke soll mit der FNP-Darstellung der Standort für eine übergeordnete Oberschule in diesem Raum gesichert werden. In einer Machbarkeitsstudie konnte jedoch der ursprünglich angedachte Standort in den dort befindlichen Denkmälern nicht bestätigt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezogen auf den Änderungsbereich wurden nicht weiterverfolgt, weil die Planungsziele auf dieser Basis nicht oder nicht in gleichem Maße realisiert werden können. Die beabsichtigte Änderungsplanung trägt den bereits vorliegenden sonstigen Planungen (StEP Zentren, StEP Wohnen, Neue Stadtquartiere) am besten Rechnung.