

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

Der Senat von Berlin
- Stadt I B 20 Koop 4 -
Tel.: 90139-5883 (ab 26.08.2024 Tel.: 90173-5883)

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über die Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

A. Problem

Aus der Bedarfssituation für Wohnungsbau, Veränderung örtlicher Rahmenbedingungen und der Weiterentwicklung von teilträumlichen Planungszielen ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern. Indem der FNP ständig auf diese Veränderungen eingeht, erfüllt er seine stadtentwicklungspolitische Funktion als eine wesentliche Grundlage für die Steuerung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

B. Lösung

Änderung des Flächennutzungsplans und Neubekanntmachung gemäß § 6 Abs. 6 BauGB.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungspläne) erfolgen. Diese sind Grundlage für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

D. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde eine umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen und zu dem Verfahren jeweils eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

E. Auswirkungen auf den Klimaschutz

In Folge der Vorlage ist zu erwarten, dass auf nachgeordneten bzw. anderen Planungsebenen und in diesen nachgelagerten behördlichen Genehmigungen Entscheidungen getroffen werden, die eine Zunahme von Treibhausgasemissionen in folgenden Handlungsfeldern bewirken können: beim Energieverbrauch von Gebäuden und Anlagen sowie beim Verkehr. Konkret zu bewerten sind die Auswirkungen bei der Umsetzung der vorbereitenden Planung und zu vermeiden durch technische Maßnahmen entsprechend der gesetzlichen Anforderungen.

G. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

H. Gesamtkosten

Keine.

I. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger ist die FNP-Änderung mit den Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen sowie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

J. Flächenmäßige Auswirkungen

Entsprechen Inhalt der Vorlage.

K. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Senat von Berlin
- Stadt I B 20 Koop 4 -
Tel.: 90139-5883 (ab 26.08.2024 Tel.: 90173-5883)

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -
über eine Änderung des Berliner Flächennutzungsplans (FNP Berlin)

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt der vom Senat am 20.08.2024 beschlossenen Änderung des Berliner Flächennutzungsplans zu.

I. **Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow**
(Ifd. Nr. 05/16, Bezirk Pankow)

Anlage:

FNP-Änderungsdarstellung mit Begründung und Umweltbericht (Änderungsblatt);
Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Anregungen (Stellungnahmeblatt,
nicht Beschlussgegenstand)

II. Das Abgeordnetenhaus stimmt zu, den FNP Berlin zeitnah neu bekannt zu machen. In diese Neubekanntmachung sind alle bis dahin wirksamen FNP-Änderungen aufzunehmen.

A. Begründung:

Der FNP bildet als integrales gesamtstädtisches Planungsinstrument Berlins eine wesentliche Grundlage für Nutzungsentscheidungen und Investitionssteuerung. Auf der Ebene des FNP erfolgt die Abwägung aller öffentlichen und privaten Nutzungsansprüche an den gesamten Stadtraum über örtliche Interessen hinaus. Der FNP schafft damit die räumlichen Voraussetzungen für eine langfristige Daseinsvorsorge der Stadt unabhängig von sich kurzfristig verändernden konjunkturellen Schwankungen.

Auf Grund der Wohnungsnotlage, entsprechend weiterentwickelten teilräumlichen Planungszielen und veränderten Rahmenbedingungen resultiert die Notwendigkeit zur Änderung des FNP in einem Teilbereich. Indem der FNP kontinuierlich aktuell gehalten und lokal fortgeschrieben wird, kann er seine stadtplanerische Steuerungsfunktion wahrnehmen. In anderen gesamtstädtisch bedeutsamen Planungen wie z.B. den Stadtentwicklungsplänen und den Planwerken entwickelte Zielvorstellungen werden mit teilräumlichen Planungszielen verknüpft, im Beteiligungsverfahren zur Diskussion gestellt und so als gesamtstädtische Zielaussagen der Abwägung unterzogen.

Die Planungsziele der Änderung des FNP mit Begründung und Umweltbericht sind den Plan-darstellungen und den Erläuterungen der Änderungsblätter zu entnehmen, ebenso wie die Beteiligungsschritte der Planungsträger sowie der Öffentlichkeit.

Der in der Anlage vorgelegten Änderung des Berliner FNP beigelegt ist die Information über die Stellungnahmen zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen, die nicht berücksichtigt werden konnten (Stellungnahmeblatt/ Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB).

Die Änderungen des FNP werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses wirksam. Die Bürgerinnen und Bürger, die sich an der öffentlichen Auslegung beteiligt haben, erhalten eine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen.

B. Rechtsgrundlagen:

Für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses:

§ 246 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578).

Für den Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans:

§§ 1, 1a und 5 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Für das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans:

§§ 1 bis 6 des Baugesetzbuchs (BauGB); § 11 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen.

D. Gesamtkosten:

Keine.

Der Flächennutzungsplan entwickelt als vorbereitender Bauleitplan gegenüber Behörden und Trägern öffentlicher Belange unmittelbare Bindungswirkung. Die rechtsverbindliche Wirkung gegenüber Dritten wird durch die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) erfolgen. Die FNP-Änderung schafft die Grundlage für Investitionen im Wohnungsmarkt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:

Keine.

Im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger ist die FNP-Änderung mit Nachbargemeinden, -ämtern, -kreisen und -regionen sowie darüber hinaus im Rahmen der Mitwirkung der Berliner Bezirke und Hauptverwaltungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung abgestimmt worden. Die regionalplanerische Unterrichtung gemäß Artikel 11 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages ist erfolgt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen:

Entsprechend Inhalt der Vorlage (Anlage).

H. Auswirkungen auf die Umwelt:

Entsprechend Inhalt der Vorlage (Anlage).

Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren rechtlichen Auswirkungen gegenüber Dritten. Im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die umwelt- und ressourcenschonende Zuordnung von Nutzungen vorgenommen.

Im Rahmen von Änderungen des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umweltprüfung (einschließlich Alternativenbetrachtung und Klimacheck), auf deren Basis ein Umweltbericht erstellt wird. Darin sind die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt incl. klimaschutzrelevanter Aussagen enthalten und es werden Maßnahmen benannt, die sich positiv auf den Klimaschutz auswirken können. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene der Projektumsetzung getroffen.

Die Prüfung der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist entsprechend den generalisierten Darstellungen des FNP erfolgt und eine Prognose für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die Eingriffstiefe konkret zu bewerten und im Rahmen der Abwägung über Vermeidung und Ausgleich abschließend zu entscheiden. Ausgleichsmaßnahmen, die nicht am Ort des Eingriffs umgesetzt werden können, sind vorrangig unter Berücksichtigung der im Erläuterungsbericht benannten Räume für Ersatzmaßnahmen bzw. auf den prioritären Flächen der Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu realisieren.

I. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Entsprechend Inhalt der Vorlage (Anlage).

In Folge der Vorlage ist zu erwarten, dass auf nachgeordneten bzw. anderen Planungsebenen und in diesen nachgelagerten behördlichen Genehmigungen Entscheidungen getroffen werden, die eine Zunahme von Treibhausgasemissionen in folgenden Handlungsfeldern bewirken können: beim Energieverbrauch von Gebäuden und Anlagen, beim Verkehr sowie im Handlungsfeld Stadtgrün. Auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung sind dazu noch keine präzisen Bewertungen möglich.

Maßnahmen zur Vermeidung dieser Zunahme, die über die bereits in der Umweltprüfung und im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans benannten Maßnahmen hinausgehen, können erst auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren bzw. durch andere Planungs- und Entscheidungsprozesse (z.B. generelle Beeinflussung der Verkehrsmittel und -träger in Berlin bzw. technische Fortschritte) oder andere Steuerungsinstrumente im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen erreicht werden. Diese Maßnahmen liegen jedoch außerhalb der Steuerungsmöglichkeiten durch diese Abgeordnetenhausvorlage.

J. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:

Mit der Vorlage wird die Änderung der generalisierten Darstellung der geplanten Nutzung in einem Teilbereich des Flächennutzungsplans vorbereitet. Gleichstellungspolitische Auswir-

kungen der Vorlage sind nicht gegeben, sie bietet keine Grundlage für verdeckte Benachteiligungen, Beteiligungsdefizite oder die Verfestigung tradierter Rollen.

Berlin, den 20.08.2024

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

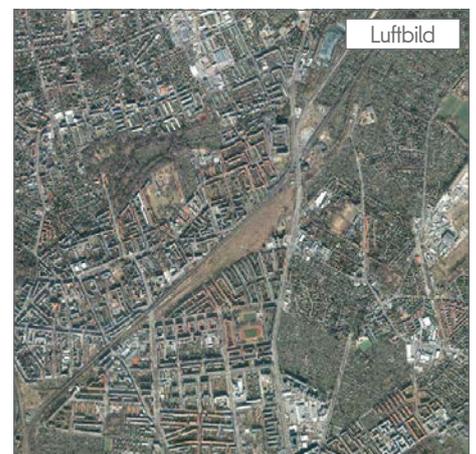
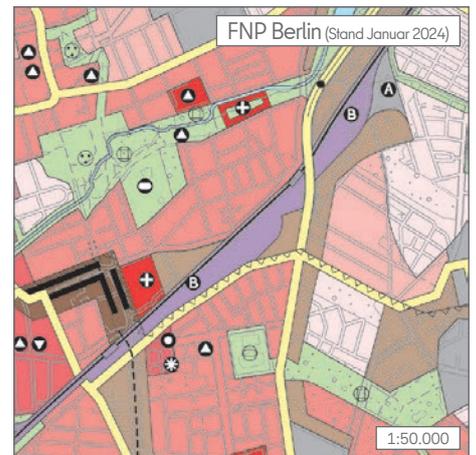
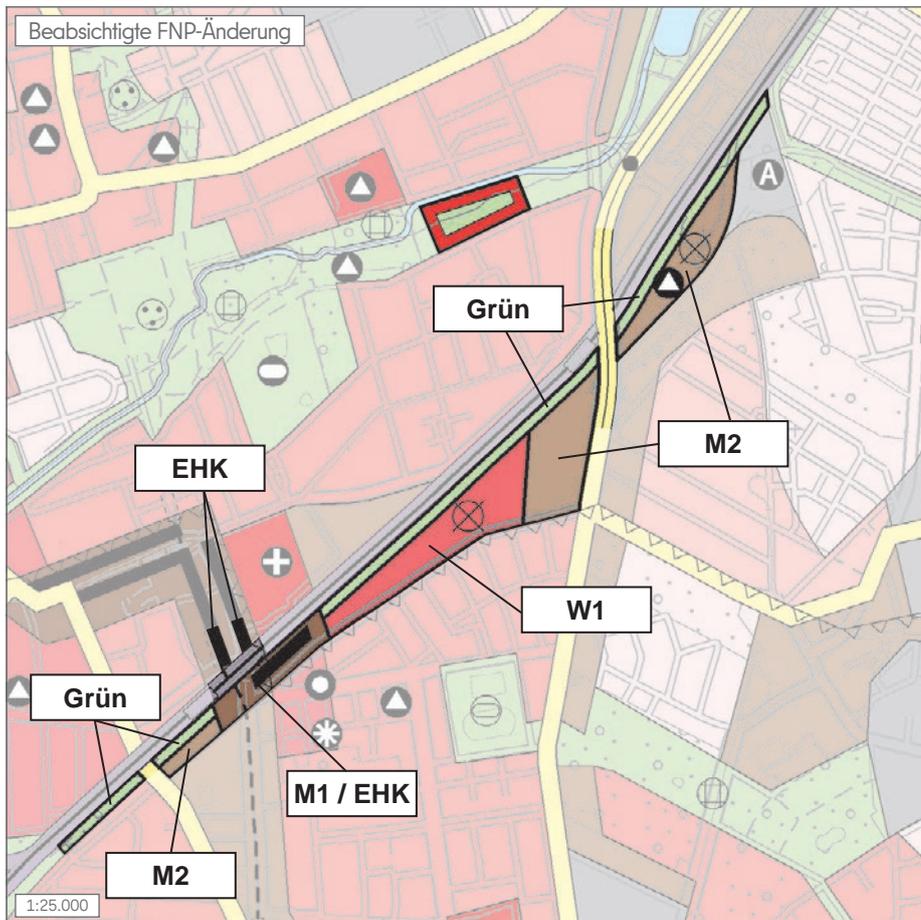
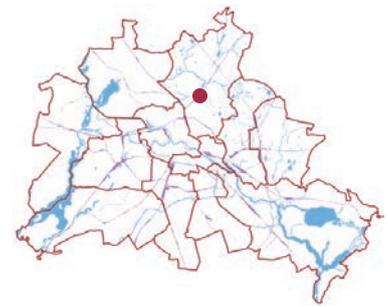
Senator für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow

Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Standardänderung*



- **Städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung eines neuen Stadtquartiers**
- Vorbereitung einer integrierten Nachnutzung von insgesamt 40 Hektar ehemaliger Bahnfläche im Ergebnis umfassender Abstimmungen
- Mobilisierung von Wohnungsbauflächen in Erweiterung des Kissingenviertels einschließlich ergänzender Nutzungen für die Realisierung eines urbanen durchmischten Stadtquartiers
- Erweiterung des Hauptzentrums Pankow im Bereich Berliner Straße/ Granitzstraße und Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration im Bereich Prenzlauer Promenade
- Schaffung der insgesamt notwendigen Infrastruktur (u. a. Integration von zwei Schulen, Straßenbahnverlängerung, Radverbindung, Freiraumzusammenhang)

* Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Begründung

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Planungsanlass und gesamtstädtische Einordnung

Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow an der Granitzstraße wird seit Jahren nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt und ist 2014 und 2019 größtenteils - bis auf kleine Teilflächen für erforderliche technische Anlagen - eisenbahnrechtlich freigestellt worden (gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz). Es besteht daher ein Planungserfordernis.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachnutzung, eine strukturelle Neuordnung und eine städtebauliche Verknüpfung mit der umgebenden Stadtstruktur geschaffen werden.

Aufgrund seiner Ausdehnung und seiner Lage im Stadtgefüge erweist sich dieses Areal als besonders geeignet für die Entwicklung eines neuen gemischten Stadtquartiers mit umfangreichem Wohnungsneubau einschließlich notwendiger Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus bietet es Potenziale für die Erweiterung des Hauptzentrums Pankow auch mit Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie die Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration und nicht störender Gewerbe- und Mischnutzungen beiderseits der Prenzlauer Promenade und somit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Konkreter Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf der Fläche des Rangierbahnhofs in Abstimmung mit Bezirk und Senat eine geordnete Nachnutzung zu entwickeln. Im Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses ist vorgesehen, ein urbanes Stadtquartier, ergänzenden zentrenrelevanten Einzelhandel insbesondere im Bereich des Hauptzentrums Pankow sowie eine Fachmarkttagglomeration mit dem Schwerpunkt Möbel/Einrichtung zu realisieren.

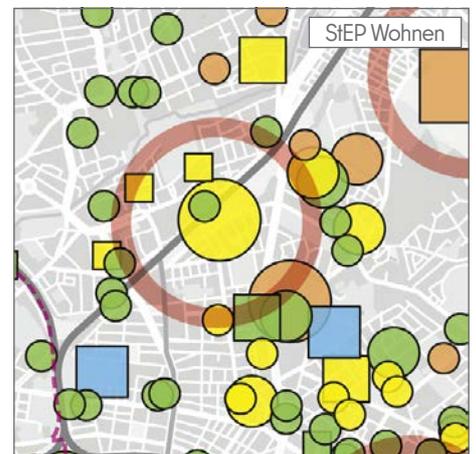
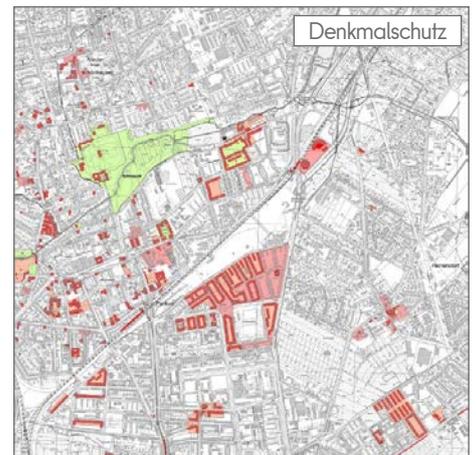
Der Bezirk hat dazu im Jahr 2020 das Bebauungsplanverfahren 3-60 eingeleitet und weitere Verfahrensschritte durchgeführt. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ist jedoch aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nur teilweise entwickelbar; es bedarf daher einer FNP-Änderung.

Die allgemeine Baulandknappheit sowie die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt erfordern dringend, geeignete Flächenpotenziale für Wohnen und Mischnutzungen zu aktivieren. Durch die Nutzung von gut erschlossenen und in die Siedlungsstruktur integrierten Flächen wird dem gesamtstädtischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen und dem Wohnraumangel entgegengewirkt.

Beschreibung des Änderungsbereichs

Der rund 40 ha große Änderungsbereich liegt zentral im Bezirk Pankow und erstreckt sich auf der südöstlichen Seite der Stettiner Bahn vom Umfeld des Bahnhofs S+U Pankow bis zum Umfeld des Bahnhofs S Pankow-Heinersdorf; konkret umfasst er die Fläche zwischen der Maximilianstraße im Westen und dem Wildentengraben im Osten. Der Änderungsbereich zeichnet sich durch seine direkte Nähe zum nordwestlich der Bahntrasse gelegenen Hauptzentrum Pankow (Breite Straße/ Berliner Straße) aus. Unmittelbar südlich angrenzend erstreckt sich die vornehmlich in den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete denkmalgeschützte Wohnanlage Kissingenviertel. Die Fläche ist somit sehr gut in die Stadtstruktur integriert. Sie verfügt mit den zwei Bahnhöfen sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien über eine sehr gute Erschließung durch den öf-

Ergänzende Planungsunterlagen





Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

fentlichen Personennahverkehr. Mühlenstraße (B 96a), Berliner Straße, Granitzstraße und Prenzlauer Promenade (Heinersdorfer Brücke) als Zubringer der Bundesautobahn (BAB) 114 erschließen das Gebiet auch für den motorisierten Verkehr. Ergänzend ist für das Stadtquartier eine neue Straßenbahn-Trasse vorgesehen, die im Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 als vordringliche Maßnahme die Stadtteile Pankow, Heinersdorf und Weißensee verbinden soll. Durch diese Maßnahme zur Stärkung des Umweltverbundes wird die Mobilitätswende forciert.

Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs liegt überwiegend brach und ist bis auf dauerhaft erforderliche technische Betriebsanlagen (Kabel u. Sicherungssysteme) bereits eisenbahnrechtlich freigestellt. Aufgrund der langjährigen „Nicht-Nutzung“ hat sich hier ein Biotop für die einzige in Berlin vorkommende Population der Kreuzkröte und andere geschützte Arten (wie z. B. Zauneidechse) entwickelt.

Östlich der Heinersdorfer Brücke gibt es mehrere denkmalgeschützte Bahnbetriebsgebäude (Denkmalensemble Betriebswerk Pankow) und einige kleingärtnerische Nutzungen (nicht landeseigene KGA Feuchter Winkel West mit 39 Parzellen sowie einige wenige Parzellen der ebenfalls nicht landeseigenen KGA Grabenwinkel). Westlich der Brücke liegt an der Granitzstraße der Verwaltungssitz des Regionalbereichs Ost der Deutschen Bahn AG.

Außerhalb des Änderungsbereichs setzen sich im Nordosten die kleingärtnerischen Nutzungen fort (Kleingartenanlagen Feuchter Winkel, Dreieck Nord und Grabenwinkel). An der Asgardstraße/ Romain-Rolland-Straße befindet sich ein BSR-Recyclinghof, der im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt und mit dem Lagesymbol Abfall gekennzeichnet ist. Westlich der Berliner Straße ist die Umgebung heterogener und neben Wohn- auch durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen sowie einzelnen Kleingartenparzellen (nicht landeseigene KGA Famos) geprägt.

Übergeordnete und gesamtstädtische Planungen

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) ist der Änderungsbereich Bestandteil des Gestaltungsraums Siedlung und liegt somit aus landesplanerischer Sicht im Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung.

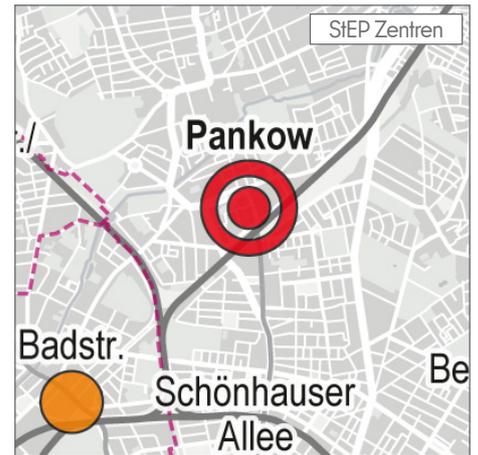
Die Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke geht von einem weiter anhaltenden Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2040 aus. Die Prognose berücksichtigt dabei auch die Zuwanderung von Schutzsuchenden.

Bereits 2016 wurde in den Richtlinien der Regierungspolitik die zügige Planung und Entwicklung von zunächst 11 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet beschlossen. Im Rahmen einer gesamtstädtischen Überprüfung, welche weiteren Standorte für eine städtebauliche Entwicklung geeignet sind, wurde die Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow als ein neues Stadtquartier im 1. Bericht (06/2018) zur „Zügigen Entwicklung neuer Stadtquartiere“ aufgenommen. Dem entsprechend ist die Fläche im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 (2019), der strategischen stadtplanerischen Grundlage für die gesamtstädtische Wohnungsbauentwicklung, als einer der großen Wohnungsbaustandorte ausgewiesen.

In den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik wurde das Ziel verankert, den Wohnungsbau mit höchster Priorität voranzubringen. Die neuen Stadtquartiere bilden somit einen wichtigen Baustein der gesamtstädtischen Wohnungsbaustrategie.

Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist vorgesehen, die bisher nicht nutzbare Fläche für den innerstädtischen Wohnungsbau zu nutzen

Ergänzende Planungsunterlagen



**Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow** - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

und in das Netz der öffentlichen Räume der Stadt einzubinden. Die notwendige soziale, verkehrliche und Freiraum-Infrastruktur soll entwickelt werden.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 wird für das Hauptzentrum Pankow ein mittlerer Handlungsbedarf sowohl bezüglich des Einzelhandels als auch des Städtebaus festgestellt.

Westlich der Heinersdorfer Brücke ist im o. g. StEP Zentren eine Fachmarkttagglomeration vorgesehen. Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030 wird für diese Fläche eine Nutzungsänderung zur gewerblichen Baufläche angestrebt, die endgültige Klärung erfolgt jedoch im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens.

Mit der beabsichtigten Erweiterung des Hauptzentrums Pankow wird den Zielen des StEP Zentren 2030, insbesondere der Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur Berlins, Rechnung getragen. Dies gilt ebenso für die geplante Fachmarkttagglomeration, die aus der beabsichtigten Darstellung einer gemischten Baufläche M2 auf den nachfolgenden Planungsebenen entwickelt werden kann.

Im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) sind die Verlängerung der U-Bahn Linie U2 vom Bahnhof S+U Pankow bis Pankow Kirche sowie die Verlängerung der Linie U9 vom Bahnhof U Osloer Straße bis zum Bahnhof S+U Pankow als Langfristmaßnahmen enthalten und werden planerisch berücksichtigt.

Zur Förderung der Mobilitätswende sowie zur Erschließung des neuen Stadtquartiers ist ein Ausbau des Straßennetzes zwischen der bisherigen Endhaltestelle an der Romain-Roland-Straße und dem Bahnhof S+U Pankow vorgesehen. Der Neubau dieses Teilabschnitts der Straßennestrecke Pankow-Heinersdorf-Weißensee, die durch das neue Stadtquartier führen wird, ist im Maßnahmenkatalog des StEP MoVe bis zum Jahr 2026 eingeordnet und wird in der FNP-Themenkarte Straßennetz dargestellt (siehe Planausschnitt unter „Ergänzende Planungsunterlagen“).

Die Granitzstraße hat eine wichtige Erschließungsfunktion in diesem Raum, die sie auch unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Entwicklung in vollem Umfang erfüllen wird. Jedoch wird die Planung, die Granitzstraße über die Berliner Straße hinaus nach Süden zu verlängern, nicht weiterverfolgt. Durch den Wegfall dieser Verlängerung kann die bestehende Granitzstraße nicht mehr die Netzfunktion zwischen Prenzlauer Promenade und Mühlenstraße erfüllen und wird aus diesem Grund im FNP nicht länger als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine Verlängerung der Granitzstraße bis zur Mühlenstraße wird aus stadt- und verkehrsplanerischen Gründen nicht weiterverfolgt.

Darüber hinaus ist nach gegenwärtigem Stand der verkehrlichen Planungen am östlichen Rand des Änderungs-

bereichs eine übergeordnete Hauptverkehrserschließung als Anschluss an die BAB 114 („Verkehrslösung Heinersdorf“), sog. Netzelement N4 vorgesehen. Eine Darstellung im FNP kann jedoch auf Grund des Netzzusammenhanges des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Sie ist nicht Gegenstand dieses FNP-Änderungsverfahrens und wird im Zusammenhang mit den Planungen für den Blankenburger Süden betrachtet.

Gebietsbezogene Planungen

Auch die bezirklichen Planungskonzepte sehen die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs als Standort für Wohnungsbau und Einzelhandel vor:

Im Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow (2016) ist dort ein künftiger Entwicklungsschwerpunkt und prioritärer Wohnbaustandort ausgewiesen.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (2016) sieht unter Berücksichtigung der Verträglichkeit eine Erweiterung des Zentrums Pankow vor, um es als starkes Hauptzentrum zu qualifizieren. Eine Fachmarkttagglomeration ist auf dem Areal des ehemaligen Regierbahnhofs Pankow ebenfalls ausgewiesen.

In mehrjährigen Untersuchungsphasen und Planungsprozessen wurden die Potenziale der ehemaligen Bahnflächen hinsichtlich verschiedener Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Logistik, Einzelhandel sowie Freiflächen untersucht und bewertet. Der Planungsprozess wurde vom Bezirk Pankow gemeinsam mit allen relevanten Senatsverwaltungen durchgeführt.

Auf der Grundlage der in mehreren Werkstattverfahren, einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit, erarbeiteten Grundsätze für die Nachnutzung des Rangierbahnhofs Pankow wurde die Entwicklung eines urbanen durchmischten Stadtquartiers nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vereinbart. Mit dem neuen Quartier soll eine städtebaulich qualitätsvolle Verbindung der Pankower Bereiche nördlich und südlich der verbleibenden Bahntrasse und insgesamt ein Bedeutungsgewinn für das Hauptzentrum Pankow erreicht werden.

Im Ergebnis wurden folgende Entwicklungsziele als nachhaltig erkannt:

- Erweiterung des Hauptzentrums Pankow im Bereich Berliner Straße / Granitzstraße
- Erweiterung des Wohngebiets Kissingenviertel
- Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration im Bereich Prenzlauer Promenade
- Schaffung der insgesamt notwendigen verkehrlichen und schulischen Infrastruktur
- Schaffung der notwendigen Freiraum-Infrastruktur.



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Im Werkstattverfahren wurde außerdem als Ergebnis festgestellt, dass die verkehrliche Erschließung mit Hilfe ergänzender Infrastruktur realisiert werden könnte. Eine Verkehrsuntersuchung, welche die konkrete verkehrliche Erschließung betrachtet, ist abgeschlossen. Ebenfalls wurde die Vereinbarkeit von Wohnnutzungen mit den Lärmschutzanforderungen aus den bestehenden und die Fläche berührenden, bzw. kreuzenden Verkehrsanlagen geprüft.

Auch die städtebauliche Verträglichkeit der Einzelhandelsentwicklung ist untersucht worden, insbesondere die genaue Größenordnung der zentrenrelevanten Sortimente hinsichtlich der Auswirkungen innerhalb des Hauptzentrums wie auch gegenüber umliegenden Zentren.

Die Fachmarkttagglomeration an der Prenzlauer Promenade soll ohne zentrenrelevante Kernsortimente realisiert werden. Die Erschließung des gesamten Quartiers soll vorrangig mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds (Fuß-, Rad- und öffentlicher Nahverkehr) erfolgen. Dies ist Gegenstand der vertiefenden Verkehrsuntersuchung, in der besonders der Liefer- und Kundenverkehr des Möbelfachmarktstandorts und der Erweiterung des Hauptzentrums, die Ver- und Entsorgung sowie das mit ca. 2.000 Wohneinheiten verbundene Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden.

Planungsziele und Inhalte der Änderung

Das ehemalige Bahngelände ist auf Grund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders geeignet für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten. Zusammen mit den günstigen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten bietet es das Potenzial zur Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartiers. Verbunden ist damit eine grundlegende Umstrukturierung des Areals.

Konkretes Ziel für den Änderungsbereich ist die Mobilisierung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage, die dem Planungsziel des Vorrangs der Innenentwicklung entspricht. Die Entwicklung als gemischtes Stadtquartier basiert auf einem abgestimmten städtebaulichen Konzept (Masterplan Pankower Tor, 2021), welches im Ergebnis des durchgeführten Werkstattverfahrens erarbeitet wurde. Anknüpfend an die Bestandssituation legt es die Nutzungsverteilung und innere Erschließung fest. Es ist eine Grundlage für den Bebauungsplan und diese FNP-Änderung.

- An der Berliner Straße/ Granitzstraße ist die Entwicklung eines ergänzenden Zentrumsbereichs als Verbindung zum Hauptzentrum Pankow vorgesehen. Zukünftig wird dort gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration statt Bahnfläche dargestellt; die Einzelhandelskonzentration wird beiderseits der Berliner Straße bis zur Einzelhandelskonzentration des Hauptzentrums über die Bahntrasse hinweg verlängert.
- Östlich anschließend ist zwischen Bahntrasse und Granitz-

straße ein dichtes, urbanes und sozial durchmischtes Quartier geplant. Es soll fußgängerfreundlich erschlossen und mit den auf beiden Seiten der Bahntrasse liegenden Nachbarschaften verbunden werden. In Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung soll ein Anteil von 30% der geplanten Wohnnutzung als miet- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet werden. Dieser Bereich wird als Wohnbaufläche W1 statt Bahnfläche dargestellt.

- Westlich der Prenzlauer Promenade befindet sich der Verwaltungssitz des Regionalbereichs Ost der Deutschen Bahn AG, der bestehen bleibt. Dieser Bereich war bereits als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Diese gemischte Baufläche M2 wird nun im Norden bis zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf erweitert und umfasst auch den Standort für eine Fachmarkttagglomeration.
- Auf der Teilfläche östlich der Heinersdorfer Brücke ist das dortige denkmalgeschützte Ensemble mit seinen Einzeldenkmälern auf den nachfolgenden Planungsebenen bestandsverträglich zu entwickeln. Außerdem soll die Möglichkeit eröffnet werden, einen Schulstandort zu integrieren. Es erfolgt eine Darstellungsänderung von Bahnfläche zu gemischter Baufläche M2 mit einem Lagesymbol Schule. Diese Darstellung bietet darüber hinaus ein breites Spektrum weiterer Nutzungsmöglichkeiten, die auf der nachfolgenden Planungsebene entwickelt und konkretisiert werden können.
- Weiterhin wird eine neue durchgehende übergeordnete Grünverbindung parallel zur Bahntrasse dargestellt. Damit wird die Lücke zwischen den dargestellten übergeordneten Grünverbindungen im Norden am Wildenten-graben und im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“ (LSG-52), Höhe Maximilianstraße, geschlossen, um die Wegebeziehungen, den Biotopverbund und die Freiraumsituation zu verbessern. Zur Versorgung der im Planungsraum defizitären Grünversorgung und aus den Bedarfen der geplanten Entwicklung sind wohnungsnahe Freiflächen als Bestandteil der generalisierten Bauflächenkulisse vorgesehen, die auf den nachfolgenden Planungsebenen entwicklungsfähig sind. Die unterbrochene Darstellung im Bereich der neuen gemischten Baufläche M1 (erweiterter Zentrumsbereich) ist rein darstellungssystematisch bedingt. Die in generalisierter Breite dargestellte Grünverbindung kann auf den nachfolgenden Planungsebenen verschiedene Parkanlagen integrieren, wie im städtebaulichen Konzept sowie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Ebenso können weitere bestehende oder neue kleinere Freiflächen und Biotope als integraler Bestandteil der Wohn- und Mischbauflächen auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden. So könnten beispielsweise Ersatzhabitate für Kreuzkröten entwickelt werden. Die übergeordnete Grünverbindung wird als Grünfläche statt Bahnfläche bzw. Wohnbaufläche W2 (zwischen Ma-



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

ximilian- und Mühlenstraße) dargestellt.

- Die Erschließung des gesamten Quartiers soll überwiegend mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbunds (Fuß, Rad, Öffentlicher Nahverkehr) erfolgen.

Im weiteren Prozess der verbindlichen Bauleitplanung ist die Ausgestaltung des Erschließungssystems für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Verkehr zu konkretisieren. Unter der Annahme, dass dies ohne dauerhafte Verschlechterung der projektbezogenen und übergeordneten Verkehre gelingt, wird auf die Darstellung der Granitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße verzichtet. Zur konkreten Ausgestaltung sind verkehrliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden.

Der Verzicht auf die Darstellung der Granitzstraße als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes verdeutlicht die geänderten priorisierten Planungsziele, ohne die bestehende verkehrliche Funktionsfähigkeit einzuschränken.

Aus Gründen der Darstellungssystematik werden daher die angrenzenden Bauflächen (Wohnbauflächen sowie gemischte Baufläche M1 und M2) geringfügig vergrößert und statt übergeordneter Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die nicht länger im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Trasse umfasst neben der bestehenden Granitzstraße auch eine bislang geplante Verlängerung westlich der Berliner Straße bis zur Mühlenstraße. Dieser Bereich zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße wird daher als gemischte Baufläche M2 und M1 statt übergeordneter Hauptverkehrsstraße und Bahnfläche dargestellt. Damit einher geht eine Erweiterung der bestehenden Mischnutzung (M2) und des geplanten Zentrumsbereichs (M1).

- Die geplante neue Straßenbahnverbindung Pankow-Heinersdorf-Weißensee ist Bestandteil des ÖPNV-Bedarfsplans und wird in ihrer konkreten Trassenführung in einer Nebenzeichnung in dieser Begründung dargestellt. Die dargestellte langfristig geplante Verlängerung der U-Bahnlinie 2 bleibt von der FNP-Änderung unberührt.

Rechte, die aus dem Bundesfernstraßengesetz herrühren, werden von der FNP-Änderung nicht beeinträchtigt. Zur Sicherung der Rechte im Zusammenhang mit der Bundesautobahn mit all ihren Bestandteilen im Bereich der Heinersdorfer Brücke sind auf den nachfolgenden Planungsebenen geeignete Regelungen festzusetzen. Die Darstellung, die den Beginn der Autobahn markiert (Mittellinie), wurde an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Mit der FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Stadtquartiers geschaffen. Die umweltrelevanten Aspekte werden in der Umweltprüfung betrachtet. Konkrete Regelungen zur Vermeidung von Nutzungs- und Immissionskonflikten, zur Beach-

tung der Luftaustauschbahnen, zur Organisation des ruhenden Verkehrs sowie zur Berücksichtigung des Klima-, Boden-, Natur- und Artenschutzes sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu treffen. Der Umweltbericht zeigt Lösungsmöglichkeiten auf, die zu konkretisieren sind.

Aufgrund der ehemaligen Nutzungen und der vorliegenden Hinweise aus dem Bodenbelastungskataster erfolgt eine Kennzeichnung der Wohnbaufläche W1 und der nördlichen gemischten Baufläche M2 mit dem Symbol schadstoffbelastete Böden (Verdachtsfläche).

Es ändert sich zudem der räumliche Bezug zu den Zielen der Raumordnung Z 1.1 städtische Zentren, Z 1.2 regional bedeutsame Festlegung übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz gemäß FNP-Signatur und Z 1.3 - regional bedeutsame Festlegung Bahnflächen gemäß FNP-Signatur (Textliche Darstellung Nr. 1 des FNP).

Außerhalb des Änderungsbereiches auf der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil entfällt das Lagesymbol Krankenhaus für das ehemalige Krankenhaus an der Panke, da die entsprechende Nutzung nicht mehr besteht.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Ausgehend von den dargelegten Planungszielen und -inhalten wird durch die Änderung des FNP mit folgenden wesentlichen Auswirkungen gerechnet:

Mit der beabsichtigten Bebauung der ehemaligen Bahnfläche erfolgt eine deutliche Umstrukturierung der Nutzungen. Das perspektivisch gemischt genutzte Areal trägt zur langfristigen Deckung von benötigten Flächenbedarfen für Wohn-, Einzelhandels-, Misch- und Infrastrukturnutzungen bei. Das geplante neue Stadtquartier schafft ein dringend benötigtes Angebot an Wohnungen, womit ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes insbesondere in dem stark wachsenden Bezirk Pankow geleistet wird. Durch unterschiedliche Wohnformen und eine differenzierte Gestaltung der Mieten kann eine soziale Durchmischung des Gebietes erreicht werden. Mit einem 30%igen Anteil an gefördertem Wohnraum wird das Angebot auch im Segment von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum erhöht.

Die hohe Dichte ermöglicht eine urbane städtebauliche Entwicklung und wird damit zu einer Veränderung des Stadtbildes in diesem Raum führen. Durch die Öffnung der gesamten Fläche für die Bevölkerung und die geplanten Durchwegungsmöglichkeiten können eine städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung und Aufwertung der Fläche in Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtraum erfolgen. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wird neue Bedarfe an sozialer, verkehrlicher und Freiraum-Infrastruktur erzeugen, die auf den nachfolgenden Planungsebenen ermittelt und durch die geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen, Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen sowie Grün- und

**Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow** - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Freiflächenanlagen abgedeckt werden können. Diese sollen auch dazu beitragen, bestehende Defizite zu verringern und werden der in der Umgebung wohnenden Bevölkerung zu Gute kommen.

Gleiches gilt auch für die neue übergeordnete Grünverbindung entlang der Bahntrasse, mit der neben einer besseren Wegebeziehung auch eine Verbesserung der Freiraumversorgung und des Biotopverbundes erwartet wird.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der Durchführung der Planung sind voraussichtlich positive wie nachteilige Veränderungen für die Umwelt verbunden. Sie werden im Umweltbericht unter Punkt 2 dargelegt.

Verfahrensdurchführung

Die Änderung des FNP wird im Standardverfahren gem. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Parallel zur Änderung des FNP hat der Bezirk das Bebauungsplanverfahren 3-60 eingeleitet, dessen Geltungsbereich weitgehend mit dem FNP-Änderungsbereich übereinstimmt. Nach der öffentlichen Auslegung der FNP-Änderung 2022 hat der Bezirk den Bebauungsplan geteilt (Bebauungspläne 3-60a, 3-60b und 3-60c).

Das FNP-Änderungsverfahren 05/16 Nachnutzung ehemaliger Rangierbahnhof Pankow wurde am 31.05.2016 eingeleitet. Planungsanlass war die gesamtstädtische Zielsetzung, in großem Umfang innerstädtische Wohnbauflächen zu mobilisieren sowie zentrenrelevanten Einzelhandel in Ergänzung zum Hauptzentrum Pankow und eine Fachmarkt-agglomeration zu etablieren. Das Änderungserfordernis bestand insbesondere darin, eine adäquate Flächenverteilung und Nutzungsabgrenzung zwischen den beabsichtigten Nachnutzungsformen auf dem Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow vorzunehmen.

Auf der Bahnfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs wurden dargestellt:

- im Bereich Berliner Straße/ Granitzstraße eine gemischte Baufläche M1 mit Einzelhandelskonzentration als Erweiterung des Hauptzentrums Pankow,
- östlich anschließend eine Wohnbaufläche W1 für das geplante Stadtquartier,
- westlich der Prenzlauer Promenade/ Heinersdorfer Brücke eine gewerbliche Baufläche für die Fachmarkt-agglomeration,
- östlich der Heinersdorfer Brücke eine gemischte Baufläche M2 mit Lagesymbol Schule, die neben der ehemaligen Bahnfläche auch die bislang als gewerbliche Baufläche mit dem Lagesymbol Abfall, Abwasser umfasst,
- östlich der Mühlenstraße eine gemischte Baufläche M2 mit Lagesymbol Schule.

- Aufgabe der Darstellung der Granitzstraße und ihrer geplanten Anbindung an die Mühlenstraße als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes,
- Kennzeichnung der Wohnbaufläche W1 sowie der gemischten Baufläche M2 östlich der Heinersdorfer Brücke mit dem Symbol „schadstoffbelastete Böden“.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung, die vom 26.09. - 28.10.2016 stattfand, wurden mehr als 100 Stellungnahmen zu folgenden Belangen abgegeben: Darstellung, Abgrenzung und Dichte der Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, soziale und verkehrliche Infrastruktur, Zentrumsentwicklung und Einzelhandel, Denkmalschutz, Grünflächenausstattung und Umweltauswirkungen.

Die Prüfung der Belange hat die Notwendigkeit zusätzlicher fachlicher Untersuchungen und erheblichen weiteren Abstimmungsbedarf deutlich gemacht. Dies ist im Rahmen des Planungsprozesses erfolgt. Die Abwägung hat zu folgenden Darstellungsänderungen gegenüber dem Vorentwurf geführt:

- Erweiterung der Wohnbaufläche W1 nach Osten für das geplante Stadtquartier entsprechend dem in den letzten Jahren weiter gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen
- westlich der Prenzlauer Promenade Darstellung einer zugunsten der Wohnbaufläche verkleinerten gemischten Baufläche M2 für die Fachmarkt-agglomeration, weitere Mischnutzungen und nicht störendes Gewerbe, die den Schutzanspruch des Wohnquartiers berücksichtigt, statt gewerblicher Baufläche
- östlich der Heinersdorfer Brücke Fortführung der gemischten Baufläche M2 und Verkleinerung der Ausdehnung um den Bereich des Abfallstandorts, der nun - wie vor der FNP-Änderung - als gewerbliche Baufläche mit dem Lagesymbol Abfall, Abwasser dargestellt wird und damit nicht länger Teil der Änderungskulisse ist; damit wird den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gefolgt
- westlich der Berliner Straße entfällt das Lagesymbol Schule entsprechend der geänderten Fachplanung (kein übergeordneter Schulstandort gemäß FNP-Darstellungssystematik)
- zusätzliche Darstellung einer neuen durchgängigen übergeordneten Grünverbindung parallel zur Bahntrasse, die einen vielfach vorgebrachten Belang aus der frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung aufgreift. Diese erweitert den Bereich der Änderung in südwestlicher Richtung bis zum Landschaftsschutzgebiet LSG-52 (Maximilianstraße) statt bis zur Mühlenstraße und in nordöstlicher Richtung bis zum Wildentengraben.
- Verlängerung der Darstellung der Einzelhandelskonzentration südlich der Bahntrasse in Richtung Nordosten mit dem Ziel der Stärkung des Zentrumsbereichs am Bahn-



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

hof S+U Pankow.

Diese Darstellungsänderungen entsprechen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, das im Herbst 2021 als Siegerentwurf aus einem konkurrierenden Workshopverfahren für den parallel laufenden Bebauungsplan 3-60 hervorging. Die FNP-Änderung schafft den planerischen Rahmen für die Umsetzung der abgestimmten Planungsziele.

2. Umweltbericht

2.1 Rechtsgrundlage

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

2.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung

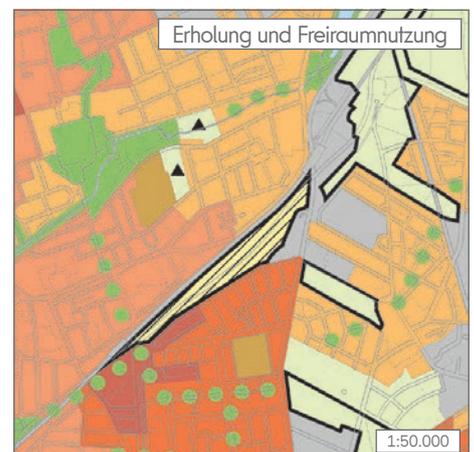
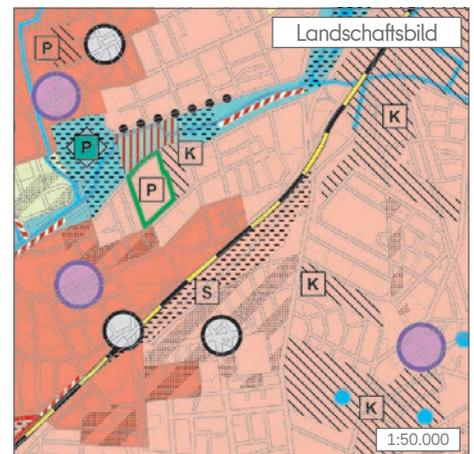
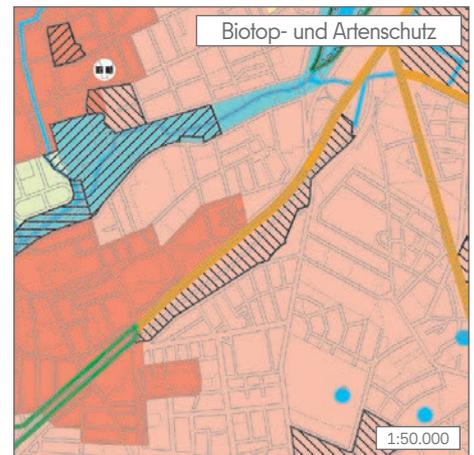
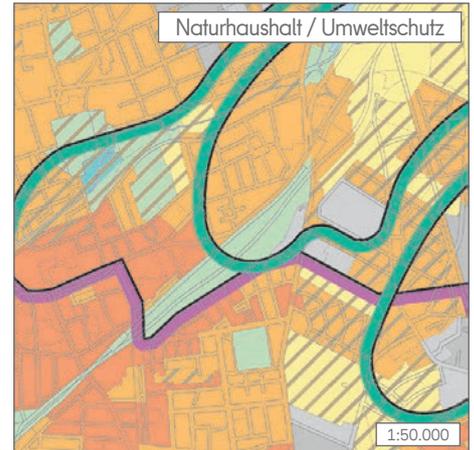
Mit der vorliegenden FNP-Änderung soll gemäß den Zielsetzungen der Innenentwicklung innerhalb eines größeren Siedlungszusammenhangs die Nachnutzung des seit Jahren brachliegenden Geländes des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow vorbereitet werden. Wesentliche Ziele der FNP-Änderung sind die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung eines neuen Stadtquartiers durch Mobilisierung von Wohnbauflächen südöstlich angrenzend an das Kissingenviertel, die Erweiterung des Hauptzentrums Pankow und Integration einer Fachmarkttagglomeration sowie die Schaffung der insgesamt notwendigen Infrastruktur (u.a. Integration von Schulen, Straßenbahn, Radverbindung). Ferner beinhaltet die Änderung die Zielsetzung der Stärkung des Freiraum- und Biotopverbunds durch Darstellung einer durchgängigen übergeordneten Grünverbindung parallel zur Bahntrasse, die den Wildentengraben im Norden mit dem Landschaftsschutzgebiet „ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“ (LSG-52) im Süden verbindet. Die bisher überwiegende Darstellung von Bahnflächen soll daher in Wohnbaufläche W1, gemischte Bauflächen M1 mit Einzelhandelskonzentration und M2 sowie Grün geändert werden. Die Rahmensetzungen des FNP ermöglichen es, die Flächen auf den nachfolgenden Planungsebenen hinsichtlich Funktionalität, städtebaulicher Struktur, Bebauungstypologie und Freiraumversorgung differenziert zu entwickeln. Hierzu werden parallel Bebauungsplanverfahren geführt (B-Plan 3-60, die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Frühjahr 2022, anschließend wurde der Bebauungsplan geteilt und als 3-60a, b und c fortgeführt). Zudem kann über die Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden, dass ein Teil der neuen Wohnungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit sozialverträglichen Mieten errichtet wird.

Ausführlichere Aussagen zu Inhalten und Planungszielen der FNP-Änderung sind Teil 1 der Begründung zu entnehmen.

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

Wesentliche Grundlagen sind auf der Ebene des FNP insbesondere die Aussagen der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms (LaPro) und Informationen aus dem Umweltatlas sowie spezifische Fachpläne (z. B. Lärmaktionsplan, Luftreinhalteplan). Ferner sind übergeordnete umweltbezogene Zielsetzungen des Landes Berlin zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung einbezogen. Die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange wird in Kap. 2.5.1 dargelegt (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei

Teilpläne des LaPro (1. Ausgabe 2016)





Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Durchführung der Planung). Im LaPro sind bereits grundlegende Ziele der umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanungen integriert, beispielsweise aus den gesetzlichen Regelungen zum Natur-, Boden- und Wasserschutz, dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0, der Strategie Stadtlandschaft, aus Entwicklungskonzepten der Berliner Forsten, der Gewässerpflege oder der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt, so dass diese nicht immer gesondert aufgeführt werden. Die standardmäßig verwendeten Quellen sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren verzeichnet, fallspezifische Quellen werden im Umweltbericht direkt genannt.

Abiotische Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima)

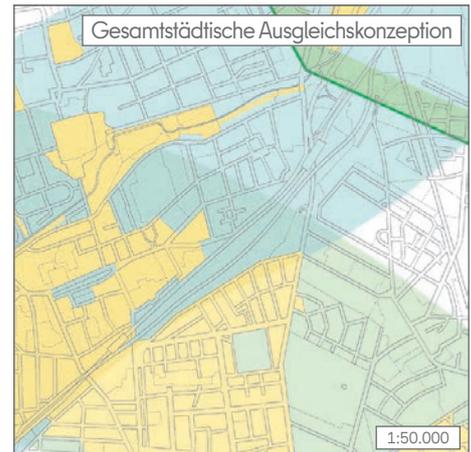
Für die abiotischen Schutzgüter sind insbesondere die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Berliner Bodenschutzgesetzes (BlBodSchG), der Bodenschutzklausel des BauGB, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Berliner Wassergesetzes (BWG) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) einschließlich seiner Verordnungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der weitgehenden Überprägungen durch Bahnnutzungen besitzt der Großteil der Böden im Änderungsbereich lediglich eine geringe Schutzwürdigkeit. Böden mit hoher Schutzwürdigkeit, die auch nach Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz des LaPro als Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit verzeichnet sind, liegen - wie auch ein Abschnitt mittlerer Schutzwürdigkeit - lediglich kleinräumig im nordöstlichen Änderungsbereich zwischen dem ehemaligen Betriebswerk Pankow und der ehemaligen Industriebahn. Ein weiterer kleiner Abschnitt mittlerer Schutzwürdigkeit befindet sich auf der südlichsten bahnbegleitenden Teilfläche.

Für alle Flächen des Änderungsbereichs sieht das LaPro bei Nutzungsänderung gemäß FNP die Ziele und Maßnahmen für die neue Nutzung vor, hier anteilig Siedlungsgebiete (gemischte Nutzungen), Gewerbe sowie Grün- und Freiflächen. Ziele für Siedlungsgebiete beinhalten u.a. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und Strukturen wie z.B. Stadtbäume, die Integration kompensatorischer Maßnahmen bei Verdichtung sowie die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen. In Gewerbegebieten ist zudem der Boden- und Grundwasserschutz, die Förderung emissionsarmer Technologien und einer flächensparenden Bauweise einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Schutz des Umfeldes vor Immissionen von Bedeutung. Insbesondere bei Veränderungen für bisherige Grün- und Freiflächen nach LaPro ist die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen. Für Böden mit hoher Schutzwürdigkeit sind Eingriffe im Sinne eines Nettoverlusts an Fläche und Funktionen möglichst zu vermeiden. Dies ist sowohl für die Neubebauung wie auch bei einer möglichen Umstrukturierung oder Erweiterung der bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. Künftige wie bestehende Grün- und Freiflächen sind im Sinne des Naturhaushalts zu erhalten bzw. zu entwickeln, wobei ein Zurückhalten des Wassers in der Landschaft einem naturnahen Wasserhaushalt und eine klimaanangepasste Pflanzenverwendung wie auch die Vermeidung von Kaltluftabflussbarrieren dem Klimawandel Rechnung tragen sollen.

Die südliche Hälfte des Änderungsbereichs liegt im Vorsorgegebiet Klima nach LaPro, welches sich nach Süden erstreckt und - mit einigem Abstand zum Änderungsbereich - auch östlich sowie westlich/nordwestlich fortsetzt. Die Bahnbrachflächen des Änderungsbereichs westlich der Autobahn sind bis zur Mühlstraße bioklimatisch als Grün- und Freiflächen mit höchster klimaökologischer Schutzwürdigkeit eingestuft. Zudem überlagert der Änderungsbereich hier östlich parallel zur Bahntrasse den Wirkraum eines Leitbahnkorridors bzw. einer

Teilpläne des LaPro (1. Ausgabe 2016)





Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Kaltluftleitbahn Richtung Innenstadt. Die Siedlungsflächen im Umfeld sind bioklimatisch mehrheitlich mindestens als weniger günstig bis ungünstig klassifiziert. Die gewerblich genutzten Flächen im mittleren Änderungsbereich unmittelbar westlich der Autobahn sind als ungünstig eingestuft, ebenso der Hauptanteil der Teilflächen nordöstlich der Autobahn einschließlich des Recyclinghofs. Hier grenzen allerdings südlich wiederum klimatisch entlastende Freiflächen mit höchster Bewertung an. Die Freiflächen sollen - insbesondere in Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen mit klimatisch ungünstiger Situation - gemäß den Zielen des LaPro, des StEP Klima 2.0 und der Planungshinweiskarte Stadtklima aus Gründen des Bodenschutzes und der Grundwasserneubildung sowie aufgrund ihrer klimatischen Funktionen erhalten und entwickelt werden. Maßgeblich für Letzteres ist die Sicherung der klimatischen Ausgleichs- und Entlastungsfunktionen im Änderungsbereich selbst. Bauliche Eingriffe sollten demzufolge äußerst maßvoll und unter Berücksichtigung der Klimafunktionen erfolgen (u.a. weiterhin gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Siedlungsstrukturen, Erhöhung der Mikroklimavielfalt).

Zugunsten des Klimaschutzes ist neben der Sicherung einer guten Durchlüftung der Stadt und der Minderung des städtischen Wärmeinseleffekts auch das Ziel der Minimierung von Treibhausgasemissionen (insbesondere CO₂) bei der Entwicklung neuer Bauflächen einschließlich ihrer Wärme- und Energieversorgung in den Blick zu nehmen. Die Teilflächen des Änderungsbereichs westlich der Berliner Straße liegen zudem im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung gemäß LaPro, welches ebenfalls sämtliche angrenzenden Siedlungsflächen im Umfeld umfasst.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen, Tiere)

Für die Schutzgüter Flora und Fauna sind insbesondere die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beachtenspflichtig. Daneben sind die Vorgaben des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) und des BauGB sowie des Bundeswaldgesetzes (BWaldG), des Landeswaldgesetzes Berlin (LWaldG), der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) sowie der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO) und ggf. weiterer spezifischer Landesverordnungen zu berücksichtigen.

Der Großteil des Änderungsbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung liegt nach LaPro im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Hier gilt es, die Nutzungs- und Strukturvielfalt zu sichern, zusätzliche Lebensräume zu schaffen, örtliche Biotopverbindungen zu entwickeln und wertvolle Strukturen zu erhalten sowie Begrünungsmaßnahmen zu integrieren. Westlich der Berliner Straße beginnt gemäß LaPro der Innenstadtbereich. Für die dortigen Teilflächen gelten somit die zusätzlichen Zielsetzungen, möglichst Freiflächen zu erhalten, bauliche Verdichtungen zu kompensieren und die Nutzungs- und Strukturvielfalt zu sichern und die Umsetzung der Berliner Strategie

der Biologischen Vielfalt zu fördern.

Die Zielsetzung der Entwicklung bzw. Sicherung der Biotopvernetzungsfunction auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen gemäß Zielartenkonzept des LaPro gilt für den Großteil des Änderungsbereichs - mit Ausnahme der Flächen westlich der Berliner Straße und des nördlichsten Abschnitts der beiden nördlichen Teilflächen. Lineare Biotop(vernetzungs)funktionen sind in den Teilflächen nordöstlich des ehemaligen Betriebswerks entlang der Gewässer Heimdallgraben und Wildentengraben sowie unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend entlang der Bahnlinie und der ehemaligen Industriebahntrasse verzeichnet. Hier stehen laut LaPro die Pflege und Entwicklung flächiger und linearer, für die biologische Vielfalt bedeutsamer Vernetzungen für Arten der Gewässer, Uferbereiche und Böschungen an Gewässern im Vordergrund. Gemäß LaPro sollen Grünzüge, Bahnböschungen und breite, unbefestigte Straßenränder als Verbindungen gepflegt und entwickelt werden.

Gemäß Zielartenkonzeption des Biotopverbunds Berlin handelt es sich fast beim gesamten Änderungsbereich (bis auf den Abschnitt nördlich des ehem. Betriebswerkes) um potenzielle Kernflächen für die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) sowie in den Randbereichen kleinflächig für den Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) und das Gemeine Bluttröpfchen (*Zygaena filipendulae*). Derzeitige Kern- oder Verbindungsflächen liegen nicht im Änderungsbereich oder seinem direkten Umfeld.

Das „Nasse Dreieck“ - südwestlich angrenzend an den Änderungsbereich - ist Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-52 „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“. In nordöstlicher Fortsetzung entlang der Bahnlinie reicht jedoch ein Ausläufer als geplantes LSG laut LaPro in die südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs bis zur Berliner Straße hinein. Weitere Schutzgebiete oder flächenhafte Naturdenkmale befinden sich nicht im Änderungsbereich. Im weiteren Umfeld beginnt nordwestlich jenseits der Autobahn der Naturpark Barnim, der sich nach Norden fortsetzt.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insbesondere die Zielvorgaben des BNatSchG und des NatSchGBln sowie ggf. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Zum Landschaftsbild und zur Erholung enthält zudem das LaPro relevante Zielaussagen, das den Änderungsbereich (bis auf den Abschnitt westlich der Berliner Straße) als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen charakterisiert. Hier sieht das LaPro u.a. den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und die Quartiersbildung durch raumbildende Strukturen sowie die Ent-



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

wicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten einschließlich begrünter Straßenräume vor. Es ordnet den Abschnitt zwischen Berliner Straße und Heinersdorfer Brücke (zentraler Teil des Änderungsbereichs) als prägende bzw. gliedernde Grün- und Freifläche des Gestalttyps Stadtbrache ein. Die Flächen im Änderungsbereich nördlich des ehemaligen Betriebswerks sind als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freiflächen des Gestalttyps Kleingärten gekennzeichnet, die sich nördlich sowie östlich und südöstlich dieser Teilfläche über die angrenzenden Kleingartenstrukturen fortsetzen.

Südöstlich grenzt an den Änderungsbereich mit der denkmalgeschützten Wohnanlage Kissingenviertel eine besondere Siedlungsgrünstruktur bzw. ein besonderer Siedlungszusammenhang an. Die nordwestlich verlaufende Bahnstrecke ist aufgrund ihrer das Landschaftsbild prägenden örtlichen Wirkung als Bahnanlage besonderer Gestaltqualität verzeichnet, der Garbátyplatz am S-Bahnhof Pankow sowie auch der Kissingenplatz südöstlich des Änderungsbereichs sind als Stadtplätze mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung vermerkt.

Der zentrale Bahnbrachenbereich („sonstige Freifläche“) ist im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro als „sonstige Verkehrsfläche im Nutzungswandel“ gekennzeichnet. Hier sollen quartiersbezogene erholungswirksame Freiraumstrukturen mit Aufenthaltsqualität geschaffen und Freiraumverbindungen sowie Wegebeziehungen hergestellt werden. Für den Abschnitt nördlich des ehemaligen Betriebswerks Pankow („Kleingarten“) innerhalb des Änderungsbereichs ist eine gemäß FNP angestrebte Nutzungsänderung eingezeichnet. Die für solche Flächen formulierten Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete bestehen unter Erholungsgesichtspunkten vorrangig in der Anlage zusammenhängender Grünflächen bzw. Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, privater und halböffentlicher Freiräume und der Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen. Der Abschnitt westlich der Prenzlauer Promenade (Bürogebäude der DB Netz AG, Regionalbereich Ost) und der Bereich nordöstlich der Heinersdorfer Brücke (ehemalige Betriebswerk Pankow) sind als „sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ vermerkt. Auf solchen Flächen sollen Konzepte zur Erholungsnutzung und Erschließung der Flächen für Erholungspotenziale sowie Wegeverbindungen entwickelt werden. Zudem sollen neben Baumpflanzungen und Dach- und Fassadenbegrünungen auch Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- oder Erholungsnutzung vorgesehen werden. Südlich anschließend parallel zur Bahnlinie ist ferner im LaPro ein bis zum „Nassen Dreieck“ reichender Grünzug eingetragen, der mit der FNP-Änderung aufgegriffen wird. In diesem Bereich liegen auch angrenzende Wohnquartiere, die bezüglich der Verbesserung der Freiraumversorgung mit höheren Dringlichkeitsstufen (I und II) bewertet wurden als jene nordwestlich der Bahnlinie (III, IV). Die Einschätzung der Versorgungssituation setzt sich je-

weils im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs vergleichbar fort; östlich der Prenzlauer Promenade ist die Dringlichkeit für die hiesigen Wohngebiete mit einer mittel-guten Stufe (II) angegeben.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus dem BImSchG, ergänzenden Rechtsverordnungen und anderen lärmtechnischen Regelwerken (DIN 18005, TA Lärm, 16. und 18. BImSchV) maßgebliche Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte. Zudem enthält der Lärmaktionsplan Berlin Schwellenwerte für den Umgang mit Umgebungslärm. Im Sinne des Schutzes der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls gesetzliche Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub einzuhalten, wie es auch der Berliner Luftreinhalteplan anstrebt. Im Änderungsbereich bestehen verkehrsbedingt teils deutlich erhöhte Lärmbelastungen, die im Wesentlichen von der nordwestlich angrenzenden Bahnlinie, von der auf Höhe des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf zwischen den Änderungsteilflächen verschwenkenden Heinersdorfer Brücke (Prenzlauer Promenade, BAB114) und von der das Gebiet südöstlich begrenzenden Granitzstraße ausgehen. In etwas geringerem Umfang, doch immer noch nennenswert, gilt dies im Süden auch für Lärmbelastungen von der Berliner Straße und der Mühlenstraße. Sämtliche verkehrlichen Lärmeinwirkungen können sich weit über die Freiflächen ausbreiten. Vom Gewerbe im Änderungsbereich sowie Gewerbe- und Industriestandorten im Umfeld (BSR-Recyclinghof) gehen tagsüber ebenfalls Lärmimmissionen aus, die jedoch gegenüber den Verkehrslärmemissionen nicht ins Gewicht fallen. Für den angrenzenden Recyclingstandort an der Asgardstraße sind zudem je nach Witterung und Windrichtung geruchliche Einflüsse nicht auszuschließen.

Die Siedlungsflächen im Änderungsbereich und im Umfeld sind laut Umweltgerechtigkeitskarte überwiegend als Bereiche hoher thermischer Belastung und mit hoher bis sehr hoher Lärmbelastung sowie südöstlich des Änderungsbereichs zudem mit schlechter bis sehr schlechter Grünversorgung eingestuft.

Der südlichste Teil des Änderungsbereichs liegt im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung (LaPro). Erhöhte Luftschadstoffbelastungen sind allerdings in den entsprechenden Umweltatlaskarten nicht verzeichnet; sämtliche Verkehrswege innerhalb und im Umfeld des Änderungsbereichs sind in dieser Hinsicht als gering belastete Straßen eingestuft.

Schutzgutübergreifende Ziele

Der Änderungsbereich gehört nicht zum Freiraumverbund des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und tangiert keine Überschwemmungsgebiete; er befindet sich jedoch fast vollständig innerhalb der Freiraumachsen bzw. des Parkrings der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) des LaPro. Die Teilflächenabschnitte südwestlich der Berliner Straße



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

überlagern sich mit Prioritären Flächen und Maßnahmen (Ausgleichspotenzial) der GAK.

An weiteren Fachplänen trifft für die vorliegende Änderung der Kleingartenentwicklungsplan 2030 folgende Aussagen: im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs sind mind. anteilig die Kleingartenanlagen (KGA) Grabenwinkel und Feuchter Winkel West zu verorten. Hier angrenzend an den Änderungsbereich liegen die KGA Feuchter Winkel Ost und Dreieck Nord. Im südlichsten Teil des Änderungsbereichs südwestlich der Mühlenstraße befindet sich zudem ein Teil der kleinen KGA Famos. Sie sind gemäß Kleingartenentwicklungsplan 2030 als „sonstige KGA“ klassifiziert. Eine besondere Entwicklungszielsetzung ist damit nicht verbunden; für die sonstigen Kleingärten kommt nach FNP eine andere Nutzung in Frage. Eine Ausnahme bilden einzelne Kleingartenabschnitte der KGA Dreieck Nord unmittelbar außerhalb des Änderungsbereichs, denen eine sogenannte „langfristiger Nutzungsperspektive“ eingeräumt wird. Diese landeseigenen Flächen sollen auf Möglichkeiten anderweitiger Nutzungen frühestens ab 2030 überprüft werden.

2.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Realnutzung (Fläche)

Der insgesamt rund 40 ha große Änderungsbereich liegt südöstlich der Stettiner Bahn und erstreckt sich überwiegend zwischen den S-Bahnhöfen Pankow und Pankow-Heinersdorf. Er setzt sich aus neun Teilflächen zusammen, die vorrangig Brachen auf ehemaligen Bahnflächen umfassen. Im nördlichen Abschnitt sind ferner Kleingärten und Büronutzungen, im südlichen Bereich kleinflächig Mischnutzungen enthalten.

Abiotische Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima)

Der Änderungsbereich liegt geologisch und morphologisch auf der Barnim-Hochfläche im Bereich der subglazialen Rinne des Panketals. Die natürlich anstehenden, bereichsweise von fein- und mittelkörnigen Sanden durchzogenen und überdeckten Geschiebemergel- und Geschiebelehne aus bindigen Grundmoränenbildungen wurden durch die jahrzehntelange Bahnnutzung mit flächigen Aufschüttungen überformt; die ansonsten ebene Topografie wird entsprechend kleinräumig beeinflusst. Die Böden im Änderungsbereich haben oberflächlich überwiegend eine gute Durchlässigkeit, die in den unterlagernden Horizonten stark abnimmt. Nordöstlich der Autobahn sind vorwiegend Braunerden (teils vergleht) sowie Parabraunerden anzutreffen, im zentralen Änderungsbereich handelt es sich vorwiegend um Syrosete, Regosole und Pararendzinen. Südlich der Mühlenstraße liegen Regosol-, Pararendzina- und Hortisolböden vor. Die Böden werden laut Planungshinweiskarte Bodenschutz überwiegend mit einer geringen Schutzwürdigkeit bewertet, die einzigen Ausnahmen bilden ein kleiner Abschnitt nördlich des

ehemaligen Betriebswerks (hohe Schutzwürdigkeit) und der bahnbegleitende südlichste sowie nördlichste Abschnitt des Änderungsbereichs zwischen Bahnlinie und Heinersdorfer Brücke (mittlere Schutzwürdigkeit). Bodendenkmale sind für den Änderungsbereich nicht bekannt.

Bis auf die Teilfläche zwischen Maximilian- und Mühlenstraße sind für den gesamten Änderungsbereich aufgrund der Vornutzungen im Bodenbelastungskataster diverse Altlastenverdachtsflächen vermerkt. Die Gleisanlagen und Gebäude auf dem 1997 stillgelegten Gelände des ehem. Rangierbahnhofs Pankow wurden zurückgebaut, für verschiedene Teile des Änderungsbereichs erfolgten bereits in den 1990er Jahren orientierende bzw. historische Erkundungen zur Ermittlung der räumlichen Verteilung ggf. vorhandener Schadstoffe im Boden. Hierbei wurden punktuelle Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und Schwermetallen sowohl in Auffüllungshorizonten als auch teils oberflächennah festgestellt. Zur Konkretisierung der Erkenntnisse sowie zur Beurteilung des Baugrundes wurden in jüngerer Vergangenheit Untersuchungen zu Altlasten und Grundwasser in den Jahren 2014 bzw. 2016 westlich der Berliner Straße sowie nordöstlich der Heinersdorfer Brücke im Bereich des ehemaligen Betriebswerks durchgeführt. Für letztere Flächen erfolgten weitere Baugrund- und Detailuntersuchungen Anfang 2021; der zentrale Änderungsbereich (Bahnbrachen) wurde 2018/2019 untersucht (orientierende Erkundung).

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind überwiegend als auffüllungstypisches Schadstoffbild einzuordnen, wenngleich sie nur stichprobenartig gewonnen wurden und keine flächendeckenden Aussagen ermöglichen. Um die Ausbreitungen der erkundeten Schadensherde eingrenzen zu können, sind weitere Detailuntersuchung notwendig. Im Abschnitt zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße wurden punktuell grenzwertüberschreitende PAK-Konzentrationen mit Prüfwertüberschreitungen für Wohnnutzungen gemäß BBodSchV bezüglich des Wirkungspfades Boden - Mensch im Auffüllungshorizont festgestellt. Auf der zentralen Bahnbrache zwischen Berliner Straße und Heinersdorfer Brücke wurden in den Auffüllungshorizonten an einigen Punkten Überschreitungen des Beurteilungswertes für PAK-Gehalte nach Berliner Liste für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser und ein erhöhter Gehalt an MKW an einer Stelle ermittelt. Für den Wirkungspfad Boden - Mensch wurden an drei Proben überschreitende Stoffkonzentrationen festgestellt, jeweils einmal für den Parameter Blei, MKW und Benzo(a)pyren. Östlich der Heinersdorfer Brücke wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen sowohl oberflächlich wie auch in tieferen Lagen (4 m und 8 m unter GOK) punktuell Überschreitungen für mindestens je einen Parameter der Beurteilungswerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch und der Nutzungsart Kinderspielflächen ermittelt. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser ergeben sich Überschreitungen der Prüfwerte nach Berliner Liste an 42 Proben. Dies betrifft überwiegend die Parameter PAK, MKW und einzelne Schwermetalle im Bereich der ehemaligen Tankstelle und der heu-



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

tigen Kleingartenanlage „Feuchter Winkel Ost“. Für den Änderungsbereich kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zwar keine flächige Belastung nachzuweisen ist, jedoch relevante Gefährdungspotenziale für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Mensch bestehen.

Im Änderungsbereich besteht Kampfmittelverdacht mindestens auf den ehemaligen Bahnflächen für nicht sondierte Anhaltspunkte in ehem. Bombentrümmern, Erdlöchern, Deckungen, Splittergräben und einem Löschteich (Luftbildanalyse); diesbezügliche Untersuchungen fanden - bis auf die Freimessung der Bohrpunkte der Bodenuntersuchungen - noch nicht statt. Fachbehördlich wird dringend eine Kampfmitteluntersuchung empfohlen.

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereichs noch seines näheren Umfelds. Der Grundwasserflurabstand im Gebiet beträgt durchschnittlich 4-7 m, variiert jedoch lokal deutlich von teils 0,5 m bis zu maximal 30 m. Durch die oberflächennah anstehenden bindigen Böden ist in einzelnen Bereichen temporär mit auftretendem Schichten- und Sickerwasser zu rechnen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, die sich insbesondere an der Verweilzeit des Sickerwassers vor Eintritt ins Grundwasser bemisst, ist im Bereich niedriger Flurabstände sehr hoch.

Das Grundwasser wurde im Änderungsbereich bisher nur sehr kleinräumig bzw. stichprobenhaft untersucht: Grundwasserbeprobungen des ehemaligen Betriebswerks im Jahr 2016 an drei Stellen erbrachten keine nennenswerten Belastungen. Bei den Untersuchungen im Jahr 2018 (CDM 2019) wurden auch im zentralen Änderungsbereich stichprobenartig drei Grundwasserproben genommen und dabei an einer Stelle am östlichen Rand etwa in nordwestlicher Verlängerung der Karlstadter Straße (GWM/RKS12/18) erhöhte Werte für Trichlormethan bzw. den Summenparameter LHKW ermittelt. Der sanierungsbedürftige Schadenswert (SSW) wurde nicht überschritten, jedoch gutachterlich eine Nachuntersuchung empfohlen. Das bei Untersuchungen östlich der Heinersdorfer Brücke an sechs Messstellen im Jahr 2021 analysierte Grundwasser zeigte jedoch im Umfeld der ehemaligen Tankstelle insbesondere für die Parameter Blei, Zink, MKW und PAK sanierungsbedürftige Gehalte.

Bei den Freiflächen des Änderungsbereichs westlich der Autobahn handelt es sich um stadtklimatisch bedeutsame Entlastungsflächen mit höchster Schutzwürdigkeit, die insbesondere im zentralen Bereich der Brache aufgrund eines überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstroms und der hier bestehenden Kaltluftleitbahn nach Südwesten für die bioklimatische Entlastung der Siedlungsflächen im Umfeld relevant sind. Die teils versiegelten Bereiche des ehemaligen Betriebswerks sowie die Gewerbe- und Siedlungsflächen im Osten und Südosten des Änderungsbereichs sind als bioklimatisch mit schwachem Wärmeinseleffekt belastet eingestuft, die umliegenden Siedlungsflächen als mittel bis hoch belastet. Die Kaltluft der Freiflächen wirkt in diese Teile des Ände-

rungsbereichs sowie in alle bebauten Bereiche des direkten Umfeldes mindestens randlich hinein und sorgt hier für eine Kaltluftzufuhr in inversionsarmen Nachtsituationen. Parallel zur Bahnlinie ist im nördlichen Änderungsbereich in der Planungshinweiskarte Stadtklima auch eine Kaltluftleitbahn nach Südwesten eingetragen; für die hiesigen Kleingärten sowie jene im Umfeld ist eine klimarelevante Funktion in der Klimanalysekarte verzeichnet.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen, Tiere)

Im Jahr 2019 erfolgten eine terrestrische Biototypenkartierung des Änderungsbereichs sowie floristische und faunistische Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien, Reptilien und Wirbellosen (Schmetterlinge, Heuschrecken und Holzkäfer). Zudem wurden die Kartierungsergebnisse des Baumbestands der Jahre 2012 bis 2015 im Sinne der BaumSchVO überprüft und aktualisiert. Ferner wurden Strukturkartierungen bzgl. der Lebensraumeignung für Wildbienen sowie der Bäume und Gebäude (Vögel, Fledermäuse, altholzbewohnende Käferarten) durchgeführt. Einzelne kleinflächige Bereiche innerhalb des Änderungsbereichs wurden dabei nicht untersucht; dies betrifft die Bürogebäude an der Granitzstraße (DB Netz AG), die südlichste Teilfläche jenseits der Mühlenstraße und die südöstliche Teilfläche zwischen Berliner und Mühlenstraße. Die KGA Feuchter Winkel West wurde nicht vollständig begutachtet.

Der langgestreckte Änderungsbereich lässt sich von seiner Nutzungs- und Vegetationsstruktur her grob in drei Bereiche gliedern: Den zentralen Hauptteil machen die Brachflächen des ehemaligen Rangierbahnhofs aus, an die sich südlich kleinräumig Bahnböschungsabschnitte und Siedlungsbereiche anschließen. Nördlich der Heinersdorfer Brücke setzt sich die Brache (ehem. Betriebswerk) zunächst fort, jedoch mit deutlich kleinteiligerem Erscheinungsbild und höherem Versiegelungsanteil, bevor Kleingärten den nördlichen Abschluss des Gebiets bilden.

Die südlichen Teilflächen bis zur Berliner Straße umfassen neben Siedlungsbestand eine schmale Bahnbrache mit ruderalen Hochstauden- und Halbtrockenrasen und einem entsprechend linienhaften, böschungsbegleitenden Pionierwaldbereich sowie durch Sukzession zugewachsene Gleisschotterbereiche. Die zentrale Brachfläche ist durch die ehemalige Nutzung als Bahnanlage und den großflächigen Rückbau geprägt. Alle Pflanzengesellschaften haben daher eine stark anthropogen beeinflusste, ruderalen Ausprägung. Der Rückbau der Gleisanlagen und der Zweckgebäude sowie gezielte Artenschutzmaßnahmen (Amphibien) sorgten für eine leichte Reliefierung des Geländes, die aufgrund der Bodenverhältnisse zu einem Mosaik an zahlreichen temporären Kleinstgewässern und sandigen Trockenbereichen sowie teils dauerhaft vernässeten Bereichen führt. Der überwiegende Teil der Vegetation ist durch natürliche Prozesse aufgewachsen und bietet mit



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

großen, zusammenhängenden ruderalisierten Offenlandbereichen sowie durch Sukzession entstandenen Laubgebüsch und Birken-Pionierwald aus überwiegend Jungbäumen das typische Bild einer innerstädtischen Brachfläche. Diese weist jedoch auch noch Relikte der ehemaligen Nutzung auf, etwa technische Anlagen, Rückbauflächen, Schotter- und Sandhaufwerke und Gleisschotterflächen. Auf den Teilflächen nordöstlich der Heinersdorfer Brücke werden die denkmalgeschützten Rund- und Ringlokschuppen mit Drehscheibe sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude von kleinteiligen Rückbauflächen und aufgelassenen Gleisanlagen umgeben, die vielfältige mosaikartige offene bzw. halboffene Vegetation und Pionierwald-Sukzessionsstadien prägen. Der sich nach Norden aus dem Gelände fortsetzende, aufgelassene Bahndamm wird von einem voll aufgewachsenen, vielschichtigen Ahorn-Pionierwald begleitet, an den sich überwiegend Kleingartenanlagen mit typisch kleinteiliger Vegetationsstruktur anschließen.

Einzelne, teils markante Altbäume sind ebenfalls trotz Beräumung auf dem Gelände erhalten (vermutlich anteilig gepflanzt). Die seit 2012 als Solitär in der Nähe des Ringlokschuppens am Standort bekannte, gefährdete Schwarzpappel (*Populus nigra*) ist zwar nicht gesetzlich geschützt, hat jedoch eine sehr hohe Schutzpriorität im Sinne des Berliner Florenschutzes. Besonders zu erwähnen ist zudem das Vorkommen dreier in Berlin vom Aussterben bedrohter Florenschutz-Arten (Sparrige Flockenblume (*Centaurea diffusa*), Vogesen-Rose (*Rosa dumalis*) und Kleines Tausendgüldenkraut (*Centaureum pulchellum*)), von denen letzteres ebenfalls nach BArtSchV besonders geschützt ist. Als Erstnachweis auf den Flächen im Jahr 2019 wurden ferner die beiden ebenfalls gesetzlich geschützten Arten Raue Nelke (*Dianthus armeria*) und Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) festgestellt. Die über die gesamte Brachfläche verteilt vorkommenden temporären Kleingewässer stehen unter Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG. In einem größeren temporären Kleingewässer im nördlichen Teil der zentralen Brachfläche wurde zudem ein umfangreicher Bestand des Kleinen Tausendgüldenkrauts festgestellt.

Im Rahmen der Fledermaus-Erfassungen im Jahr 2019 und ergänzend 2021 wurden im Untersuchungsgebiet mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie seltener der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) und dem Braunen oder Grauen Langohr (*Plecotus auritus* bzw. *austriacus*) mindestens sechs Fledermausarten nachgewiesen. Quartierpotenzial für Fledermäuse wurde bisher an über 30 Bäumen im Änderungsbereich festgestellt, wobei sich die meisten im Bereich der Kleingartenanlage im Nordosten und im Umfeld der Lokschuppen befinden. Quartierpotenzial an Gebäuden besteht bei den Lokschuppen und dem angrenzenden ehemaligen Verwaltungsgebäude sowie auch an den Lauben

in den Kleingartenlagen. An sechs Standorten östlich der Heinersdorfer Brücke konnte im Zuge der Kartierung auch eine aktive Quartiernutzung beobachtet werden. Eine besondere Bedeutung als Jagdgebiet von Zwergfledermaus und Großem Abendsegler hat die Kleingartenanlage „Am Feuchten Winkel“ aufgrund des reichhaltigen Nahrungsangebots. Der Bereich des ehemaligen Betriebswerks einschließlich der östlich angrenzenden Kleingärten sowie der östliche Bereich der übrigen Bahnbrachen im Änderungsbereich werden von den beiden Arten ebenfalls als Jagdhabitat genutzt, jedoch in geringerer Intensität. Gerichtete Flugbewegungen wurden vor allem von der Zwergfledermaus beobachtet, welche entlang von Wegen, Gebäuden oder Gehölzen verlaufen. Die Bedeutung des Änderungsbereichs für Fledermäuse kann zusammenfassend im Norden (Kleingärten, ehem. Betriebswerk) als hoch und nach Süden abnehmend für die Brachflächen als mittel sowie jenseits der Berliner Straße als gering eingestuft werden.

Bei der Brutvogelkartierung im Jahr 2019 wurden 50 Vogelarten nachgewiesen, davon 38 brütend, wobei das Untersuchungsgebiet im Norden teils über den Änderungsbereich hinausging und auch angrenzende vogelreiche Randbereiche (Kleingärten) beinhaltete. Darüber hinaus wurden Vertreter der Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) mit großen Revieransprüchen häufiger im Gebiet umherstreifend oder bei der Nahrungssuche bzw. Jagd beobachtet. Dies legt Großreviere der Arten im Änderungsbereich nahe, wobei die Brutstandorte sich mit hoher Wahrscheinlichkeit außerhalb des Untersuchungsgebiets im näheren Umfeld befinden. Als bemerkenswert einzustufen ist das Brutvorkommen des sowohl in Berlin als auch bundesweit vom Aussterben bedrohten, in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführten Brachpiepers (*Anthus campestris*) mittig auf der zentralen Brachfläche in einem vegetationsfreien bis schütter bewachsenen Bereich mit sandig-lehmigem bis schottrigem Substrat; der Brachpieper wurde hier bereits in vorherigen Untersuchungen festgestellt. Der ebenfalls vom Aussterben bedrohte Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*) wurde bei der faunistischen Untersuchung 2019 nicht nachgewiesen, jedoch liegt ein Brutnachweis aus früheren Jahren vor. Ein Vorkommen sollte angesichts geeigneter Habitatstrukturen somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als weitere Anhang-I-Art der Vogelschutzrichtlinie kommt der Neuntöter (*Lanius collurio*) ebenfalls auf der zentralen Brache vor (3x Brutverdacht, 1x Brutzeitfeststellung). Außerdem wurden hier in der offenen Ruderalflur die gefährdeten Arten Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*; 6x Brutverdacht) und Feldlerche (*Alauda arvensis*; 4 Brutpaare) sowie nordwestlich des Ringlokschuppens der Bluthänfling (*Carduelis cannabina*; 1x Brutverdacht) festgestellt. Der deutschlandweit gefährdete Star (*Sturnus vulgaris*; 19 Brutpaare) wurde mit mehreren Brutnachweisen im Bereich des ehemaligen Betriebswerks sowie mit Brutverdacht an mehreren Stellen im Gehölzstreifen entlang der Granitzstraße,



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

nahe den Bahngleisen sowie am aufgelassenen Bahndamm im Norden und einmal im südlichen Änderungsbereich nordöstlich der Mühlenstraße nachgewiesen. Im nördlichen Änderungsbereich erfolgte ein Brutnachweis für den nach BArtSchV streng geschützten Mäusebussard (*Buteo buteo*; Gehölzbestand des aufgelassenen Bahndamms).

An Arten der deutschlandweiten Vorwarnliste kamen ferner im nördlichen Änderungsbereich der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*; 14x Brutverdacht) und am Ringlokschnappen der Haussperling (*Passer domesticus*; 19 Brutpaare) sowie als in Berlin auf der Vorwarnliste geführt einmal die Bachstelze (*Motacilla alba*) zwischen den beiden Lokschnappen vor. Darüber hinaus wurden als in Berlin maximal mittelhäufige Arten mit kurzfristig stark rückläufigem Bestandstrend Dorngrasmücke (*Sylvia communis*; 8x Brutverdacht), Fitis (*Phylloscopus trochilus*; 31x Brutverdacht) und Girlitz (*Serinus serinus*; 3x Brutverdacht) ermittelt. Insgesamt sind als für Vögel besonders bedeutsame Lebensräume die weiträumige offene bis halboffene Ruderalfläche der zentralen Brache des Änderungsbereichs sowie die Gehölzbereiche und halboffenen Gartenanlagen nordöstlich der Autobahn einschließlich Nistplatzpotenzial der Gartenlauben hervorzuheben.

Im Ergebnis der Amphibien-Untersuchungen wurden die vier Arten Kreuzkröte (*Epidalea calamita*), Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) nachgewiesen, wobei frühere Untersuchungsergebnisse einbezogen wurden. Hervorzuheben ist die in Berlin vom Aussterben bedrohte, gemäß BArtSchV streng geschützte Kreuzkröte, die deutschlandweit auf der Vorwarnliste steht. Im Änderungsbereich liegt ihr einziges Berliner Vorkommen, entsprechend hat das Untersuchungsgebiet insgesamt eine sehr hohe Bedeutung für Amphibien und im Besonderen für die Erhaltung dieser Art (Kenntnisse über örtliche Vorkommen einer fortpflanzungsfähigen Kreuzkrötenpopulation am Standort liegen seit 2006 vor). Die Teilbereiche sind jedoch unterschiedlich zu bewerten: In den Kleingärten des nördlichen Änderungsbereichs wurden im Zuge der Strukturkartierung im Jahr 2021 einige potenzielle Habitatstrukturen für Amphibien in Form von Gartenteichen ermittelt, teilweise mit Nachweis einzelner Teichmolche und Teichfrösche. Auf der untersuchten bahnbegleitenden Teilfläche südwestlich der Berliner Straße wurden keine Amphibien festgestellt, der Bereich hat keine Bedeutung als Lebensraum der Artengruppe. Nordöstlich der Autobahn im Bereich des ehemaligen Betriebswerks ist das Betonbecken der Lokomotivdrehzscheibe dagegen von hoher Bedeutung (Nachweise von Kreuzkröte, Teichmolch und Teichfrosch), insbesondere in Verbindung mit den vorhandenen optimalen Landlebensräumen und Winterquartieren. Dieses Teilgebiet ist somit von hoher Bedeutung für Amphibien. Südlich davon belegen Nachweise von Kreuzkröten im Landhabitat die Funktion der Flächen unterhalb der Heinersdorfer Brücke sowie unmittelbar südlich angrenzend als Verbundelement. Auf der großen Brachfläche wurden in

15 untersuchten Kleingewässern vier Arten nachgewiesen, wobei in vier Gewässern die Kreuzkröte festgestellt wurde. Optimaler Landlebensraum inkl. Winterquartiere ist ausreichend vorhanden; der zentrale Änderungsbereich ist somit von sehr hoher Bedeutung.

An Reptilien wurden bei Untersuchungen 2019 die Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Blindschleiche (*Anguis fragilis*) jeweils einschließlich Reproduktionserfolg sowie 2021 die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen. Alle drei Arten stehen auf der Vorwarnliste für Berlin, die Zauneidechse wird zudem in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt und ist somit gesetzlich streng geschützt. Im Bereich des ehemaligen Betriebswerks erfolgten die meisten Zauneidechsen-Nachweise, hier wurde auch die Blindschleiche festgestellt, während die Ringelnatter im Bereich der nördlichen Kleingärten vorkam. Im übrigen Änderungsbereich wurde die Zauneidechse ebenfalls vor allem in den offenen bzw. halboffenen, strukturreichen Ruderalflächen der großen Brachflächen sowie auf den Teilflächen zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße nachgewiesen, wenngleich in geringerer Anzahl, als anhand der Habitatstrukturen zu erwarten gewesen wäre. Zusammenfassend betrachtet hat das Untersuchungsgebiet dennoch eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für Reptilien, insbesondere angesichts der Lage parallel zur Bahnstrecke, die einen bedeutenden Migrationskorridor im Biotopverbund darstellt.

Die Untersuchung der Wirbellosenfauna ergab, dass der Änderungsbereich insbesondere für Heuschrecken eine sehr hohe Bedeutung hat und in Teilbereichen großflächig einen für Wildbienen und -wespen besonders hochwertigen Lebensraum darstellt.

Auf Flächen mit entsprechender Habitateignung wurden insgesamt 15 Heuschreckenarten nachgewiesen, von denen fünf als wertgebend einzustufen sind. Sechs der Arten sind auf überwiegend trockene und spärlich bewachsene Lebensräume spezialisiert. Hervorzuheben sind die beiden Arten Italienische Schönschrecke (*Calliptamus italicus*) und Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caeruleus*), die beide deutschlandweit als stark gefährdet und in Berlin als ausgestorben bzw. vom Aussterben bedroht gelten. Ferner wurden der in Berlin als gefährdet eingestufte Heide-Grashüpfer (*Stenobothrus lineatus*) sowie die Vorwarnliste-Arten Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caeruleus*) und Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*) festgestellt.

Von den insgesamt nachgewiesenen 17 Tagfalter-Arten sind der in Berlin gefährdete und deutschlandweit stark gefährdete Violette Feuerfalter (*Lycaena alciphron*) sowie der in Berlin zwar ungefährdete, jedoch deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführte Kurzschwänzige Bläuling (*Cupido argiades*) hervorzuheben. Angesichts der Lebensraumeignung lag bei Untersuchung der Falter besonderes Augenmerk auf den streng geschützten Arten Großer Feuerfalter



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

(*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), für die allerdings keine Vorkommen nachgewiesen werden konnten. Grundsätzlich ist jedoch aufgrund der bekannten arttypischen Bestandsschwankungen nicht ausgeschlossen, dass die letztgenannte Art in Folgejahren im Untersuchungsgebiet auftritt.

Der Artengruppe der Wildbienen kommt eine Schlüsselfunktion für den Erhalt einer hohen Biodiversität zu, während sie gleichzeitig stark bedroht sind. Aufgrund der Biotopstrukturen ist von einem großen Potenzial des Änderungsbereichs als Lebensraum für Wildbienen auszugehen. Der gesamte Änderungsbereich weist Niststrukturen und Nahrungshabitate für Wildbienen und -wespen (nachfolgend zusammengefasst) auf, die sich jedoch in Größe und Wert deutlich unterscheiden. Die meisten Lebensräume erfüllen für Wildbienen eine Doppelfunktion, weil sie Nahrungsquelle und Nistplatz oder Quelle für Nistmaterial zugleich sind. Insgesamt sind die Teilflächen zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße und die südliche Hälfte der zentralen Brache als Lebensräume sehr hoher Bedeutung einzustufen. Die Kleingartenanlagen im nördlichen Änderungsbereich sowie die Wiesen- und Halbtrockenrasenbereiche erfüllen eine hochwertige Doppelfunktion (Nahrungshabitat und Niststruktur), während die übrigen Teilflächen ein insgesamt mittleres Lebensraumpotenzial für Wildbienen aufweisen.

Die im Rahmen der Strukturkartierung für das Vorkommen von Altholzkäfern als geeignet identifizierten Bäume wurden spezifisch auf mögliche Hinweise auf Vorkommen des Heldbocks (*Cerambyx cerdo*; arttypischen Schlupflöcher und Fraßgänge) oder des Eremiten (*Osmoderma eremita*; Mulmhöhlen) untersucht. Im Ergebnis wurden fünf Bäume mit Verdacht ermittelt, von denen an drei Bäumen im Änderungsbereich und einem weiteren im östlichen Randbereich ein Vorkommen des Eremiten nicht ausgeschlossen werden kann. Sie befinden sich zwischen den beiden denkmalgeschützten Lokschruppen sowie östlich des Ringlokschruppen an der Straße Am Feuchten Winkel.

Im Jahr 2019 erfolgten keine dezidierten Untersuchungen auf Libellen-Vorkommen, es wurden jedoch einzelne Beobachtungen im Untersuchungsgebiet gemacht: So wurden an jeweils zwei Stellen auf der zentralen Brachfläche die besonders geschützten, jedoch in Berlin ungefährdeten Arten Großer Blaupfeil (*Orthetrum cancellatum*) und Frühe Heidelibelle (*Sympetrum fonscolombii*) sowie nahe des Ringlokschruppen die Blutrote Heidelibelle (*Sympetrum sanguineum*) gesichtet. An weiteren Tierarten wurden 2019 zwei Fuchsbauten im Süden der zentralen Brache festgestellt, wobei an dem Bau nahe der Bahnlinie auch drei Jungtiere und weiter nördlich auf der Brache ein adulter Fuchs (*Vulpes vulpes*) beobachtet wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die den Hauptteil des Änderungsbereichs ausmachende innerstädtische Brache in Berlin als Gesamtfläche in Größe und Zusam-

menhang eine Besonderheit darstellt. Naturschutzfachlich ist der Fläche daher aufgrund der Ausprägung insbesondere der großflächigen Offen- und Halboffenbereiche sowie der Mosaikzusammensetzung der kleinflächigen Biotope, der weitgehenden Störungsarmut und der Bedeutung als Lebensraum für seltene und streng geschützte Tierarten ein hoher Wert beizumessen. Nicht zuletzt ist sie auch aufgrund ihrer Lage und langgestreckten Form mit nördlicher und südlicher Fortsetzung parallel zu den Bahngleisen relevant für den Berliner Biotopverbund (insbes. Reptilien und Insekten).

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Der langgestreckte Änderungsbereich lässt sich im Hinblick auf sein Erscheinungsbild grob in vier Bereiche gliedern: Den nicht öffentlich zugänglichen Hauptteil machen die zentralen, weitläufigen Brachflächen des ehemaligen Rangierbahnhofs aus, an die sich südlich kleinräumig Siedlungsbereiche und ebenfalls unzugängliche Bahnböschungsabschnitte anschließen. Nördlich der Heinersdorfer Brücke setzt sich die hier von markanten ehemaligen Bahnbauwerken geprägte, deutlich dichter mit Gehölzen bewachsene Brache zunächst fort, bevor Kleingärten den nördlichen Abschluss des Gebiets bilden.

Die den Änderungsbereich hauptsächlich bestimmende, zentrale Bahnbrache, die sich östlich parallel zur Bahnlinie zwischen Berliner Straße und der nach Norden ansteigenden Heinersdorfer Brücke (Beginn der BAB 114) erstreckt, weist das typische Erscheinungsbild eines aus der Nutzung gefallenen Bahngeländes auf. Hier wurde vor einigen Jahren die Vegetation abgeschoben, wodurch sich großflächig ruderaler Wiesen und Staudenfluren entwickelt haben, aus denen teils Sandhügel ragen und Rohbodenstellen sichtbar sind; stellenweise sind auch alte Gebäudedefundamente und Versiegelungen verblieben, zudem gibt es je nach Witterungsphasenweise zahlreiche temporäre Kleinstgewässer. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Größe und ihres Charakters eine besondere Eigenart. Den Rahmen dieser Offen- und Halboffenlandschaft bilden randlich heterogene Gehölzbestände unterschiedlichen Alters. Die zentrale großflächige Gehölzfreiheit und die entsprechend weithin mögliche Sicht vermitteln dabei einen ganz eigenen Charakter. Die hohen Bürogebäude des Standorts der DB Netz AG an der Granitzstraße sind ebenfalls entsprechend weit auf der Brachfläche wahrnehmbar und lassen den Kontrast zwischen urbaner Bebauung und ruderaler Vegetation noch deutlicher hervortreten. Auch das ehemalige Betriebswerksgelände mit den beiden markanten Lokschruppenruinen und den umfangreich belassenen bahntechnischen Anlagen besitzt deutlich identitätsstiftende Aspekte und eine besondere Eigenart. Die nördlich angrenzenden, typisch strukturierten Kleingartenanlagen werden vom ehemaligen, mittlerweile gehölzdominierten Bahndamm geteilt, welcher selbst aufgrund des dichten Baumbestands auch optisch als Barriere wirkt. Die auf der anderen Seite unmittelbar an



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

den Änderungsbereich angrenzende, funktional-technisch strukturierte und überwiegend versiegelte Fläche des BSR-Recyclingstandorts wirkt somit optisch derzeit kaum auf den Änderungsbereich ein. Die kleinen und kleinteilig strukturierten Teilflächen im südlichen Änderungsbereich umfassen im Wesentlichen bahnbegleitende, linienhafte Ruderal- und Gehölzbiotope und angrenzende Bestandsbebauung.

Innerhalb bzw. entlang des Änderungsbereiches bestehen keine nennenswerten öffentlichen Erholungsflächen oder entsprechende Wegeverbindungen, das Gros der Flächen selbst ist nicht für die öffentliche Erholung nutzbar. Die Kleingartenanlagen im Norden des Änderungsbereichs sowie im direkten Umfeld erfüllen private bzw. halböffentliche Erholungsfunktionen. Ansonsten wird der Änderungsbereich von Verkehrsstrassen gerahmt bzw. es grenzt Siedlungsbebauung mit typisch innerstädtischer Dichte an.

Die im Änderungsbereich verkehrsbedingt deutlich erhöhten Lärmbelastungen entstehen besonders durch die begleitende Bahnlinie, die im nördlichen Änderungsbereich quer verschwenkende Heinersdorfer Brücke (BAB 114) bzw. Prenzlauer Promenade und durch die das Gebiet südöstlich begrenzende Granitzstraße. Darüber hinaus wirken Lärmbelastungen – wenn auch die Änderungsteilflächen etwas geringer betreffend, so doch immer noch nennenswert – von der Berliner Straße und der Mühlenstraße ein. In unmittelbarer Nähe der Straßen liegt die Summe des gesamten anfallenden Verkehrslärms (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) bei Werten von > 70-75 dB(A) und im überwiegenden Änderungsbereich bei > 65-70 dB(A). Dies gilt auch nachts: Auf den Fahrbahnen und dem Bahndamm werden z.T. Werte von bis > 65-70 dB(A) und in deren unmittelbarem Umfeld > 60-65 dB(A) erreicht und sinken bis auf wenige kleinflächige Ausnahmen im Nordosten und Südosten nirgends unter >55-60 dB(A). Von den gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich sowie den Gewerbe- u. Industriestandorten im Umfeld (BSR-Standort Asgardstraße) gehen tagsüber ebenfalls Lärmimmissionen aus. Sämtliche Lärmeinwirkungen können sich weit über die Freiflächen ausbreiten. Eine signifikant erhöhte verkehrsbedingte Luftbelastung ist derzeit dennoch nicht für die Straßen im Änderungsbereich verzeichnet.

Garten- oder Bodendenkmale sind nicht im Änderungsbereich vorhanden, die nordöstlichen Teilflächen des Änderungsbereichs östlich der BAB 114 umfassen jedoch das denkmalgeschützte Ensemble des Betriebswerks Pankow mit den Einzelbaudenkmalen des Ringlokschuppens (1901-1906), des Rundlokschuppens (1893) und des Sozialgebäudes (1960-1961) sowie Drehscheibe (1921) und Schienenanlage (1960-1961); im Herbst 2021 erfolgte eine behördlich angeordnete Notsicherung der hiesigen Denkmalbausubstanz (insbes. Dachreparaturen). Im Umfeld befindet sich östlich dieser Teilfläche Ecke Romain-Rolland-Straße/Frithjofstraße das geschützte Pumpwerk Heinersdorf von 1910. An der nordwestlich des Änderungs-

bereichs verlaufenden Bahntrasse liegen ferner die Bau- und Denkmale des S-Bahnhofs Pankow einschließlich Wohnhaus von 1912-1914 sowie des S-Bahnhofs Pankow-Heinersdorf mit Empfangsgebäude, Brückensteg, Treppenaufgang und Bahnsteig von 1913-1916. An der südöstlichen Seite der Granitzstraße beginnt die denkmalgeschützte Wohnanlage des Kissingenviertels von 1925-1936 mit diversen Einzelbaudenkmalen. An die Teilfläche westlich der Mühlenstraße schließt sich südöstlich eine denkmalgeschützte Wohnanlage mit Innenhof von 1928-1930 und 1932 bzw. 1954-1955 an der Maximilian-, Brixener und Dolomitenstraße an. Markante Sichtbeziehungen gibt es zwischen dem großen Bracheareal und den S-Bahnhöfen sowie der begleitenden Bahnstrecke, darüber hinaus sind einzelne Gebäude insbesondere nordwestlich der Bahnlinie anteilig zu sehen. Die Denkmalsubstanz im Bereich des ehemaligen Betriebswerks innerhalb des Änderungsbereichs ist aufgrund der markanten Rundbauweise und Gesamtstruktur inkl. noch bestehender Bahnanlagen (Rund- und Ringlokschuppen, Drehscheibe) in diesem Abschnitt charakterbildend sowie teils ebenfalls aus einiger Entfernung sichtbar.

Die Bestandsbebauung in den Siedlungsflächen des Änderungsbereichs einschließlich Leitungsverläufen stellen zu berücksichtigende Sachgüter dar. Die weiterhin betriebenen Gleise und Bahnanlagen sind als unmittelbar angrenzend ebenfalls zu berücksichtigen.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Änderungsbereich soll ein neues Stadtquartier mit vorrangig Wohnnutzungen und sozialer Infrastruktur, ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandel sowie eine Fachmarkt-agglomeration einschließlich Schul- und Sportnutzungen entwickelt werden. Die Umsetzung dieser Planungen wird voraussichtlich umfangreiche Auswirkungen auf die Umwelt mit sich bringen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf Ebene des FNP nur grob abgeschätzt werden können. Im Zuge der Planungskonkretisierung werden weitere Untersuchungen sowie Auswirkungsprognosen durchgeführt und für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bedarfsgemäße Kompensationsmöglichkeiten erörtert.

2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der vorgesehenen FNP-Änderung kann sich nach jetzigem Planungsstand wie folgt auf die Umwelt auswirken:

Abiotische Schutzgüter (Fläche, Boden, Wasser, Klima)

Mit Umsetzung der geplanten geänderten FNP-Darstellung wird sich der Versiegelungsanteil sowie der Anteil bebauter Fläche im Gebiet stark erhöhen; es ergeben sich großflächige Neuversiegelungen, wenngleich dies überwiegend geringwertige Böden betrifft (großflächig anthropogen überformte ehemalige Bahnflächen) und nur ein



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

kleinräumiger Verlust von Böden besonderer Leistungsfähigkeit (nordwestlicher bzw. nördlichster Bereich der Kleingartenanlagen) zu erwarten ist. Neuversiegelungen wirken sich nachteilig auf die Bodenfunktionen und mittelbar auf den Wasserhaushalt aus und beeinträchtigen somit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. In der dieses Änderungsverfahrens betreffenden Größenordnung sind ebenfalls Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das örtliche Stadtklima und eine Verstärkung des Wärmeinseleffekts zu erwarten.

Durch eine bodenschonende Baustellenorganisation und die anteilige Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Rahmen von Neuversiegelungen auf den nachfolgenden Planungsebenen verringert werden. Bei der Bau durchführung sind grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vorzusehen. Mit der Neuversiegelung kann sich eine Veränderung der Grundwasserspende ergeben, die jedoch bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den neuversiegelten Flächen über angrenzende Freiflächen voraussichtlich auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden kann. Geeignete Maßnahmen zur weitgehend lokalen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie Retentionsgründächer und ein hoher Anteil teilversiegelter Flächen werden im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert. Aufgrund des Versiegelungsumfangs zu erwartende Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt können somit voraussichtlich durch eine noch zu erstellende Entwässerungskonzeption zur Planungskonkretisierung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Hier sollten auch Aspekte einer klimaangepassten Entwässerungsplanung (Versickerung und Regenwasserrückhalt in der Fläche, Ausnutzung des Kühlungseffekts von Wasser) berücksichtigt werden. Bei Entsiegelungen bzw. Bodeneingriffen im Gebiet ist die bekannte bzw. vermutete Boden- bzw. Grundwasserbelastungssituation zu berücksichtigen: Bei den bisherigen Untersuchungen war zwar keine flächige Belastung nachzuweisen, es bestehen jedoch relevante Gefährdungspotenziale für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Mensch. Im Planungsverlauf sind mindestens für sensiblere Nutzungsbereiche weitere Untersuchungen durchzuführen, insbesondere vor dem Hintergrund hoher PAK-Gehalte, welche an einigen Stellen zu einer Einstufung > Z2 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) führen. Belastete Böden sind je nach Nutzungszielsetzung vor Umsetzung der Planung entsprechend durch unbelastetes Material zu ersetzen und fachgerecht zu entsorgen. Zur Gefährdungsabschätzung bzgl. Grundwasser sind ebenfalls weitere Untersuchungen erforderlich (insbes. ehem. Tankstellenumfeld und Bereich der GWM/RKS12/18). Hier sind laut fachgutachterlicher Bewertung vor Umsetzung der Planung standortbezogene Sanierungsmaßnahmen des Grundwassers erforderlich.

Bauarbeiten sind in enger Abstimmung mit den zuständigen

Fachbehörden ggf. gutachterlich zu begleiten, um Risiken zu vermeiden. Trotz vorsorgender und vermeidender Maßnahmen werden durch die Neuversiegelung in der Summe jedoch erhebliche Auswirkungen auf den Boden verbleiben, die voraussichtlich nicht vollständig im Gebiet aufgefangen werden können, sondern durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs kompensiert werden sollten - beispielsweise durch Entsiegelungsmaßnahmen (soweit möglich) und multifunktional durch extensiv gepflegte, teils kleinräumig abwechselnd strukturierte und teils größere zusammenhängende Offenlandbereiche.

Die Quartiersentwicklung wird zudem erhebliche Veränderungen des lokalen Mikroklimas mit sich bringen und zum städtischen Wärmeinseleffekt beitragen; das gegenwärtige Freilandklima wird sich in Richtung Siedlungsklima verschieben und den Luftaustausch mit dem angrenzenden Landschaftsraum verändern. Insbesondere die im Änderungsbereich angestrebten großformatigen Baukörper südwestlich der Heinersdorfer Brücke können sich negativ auf die Durchlüftung und das Stadtklima auswirken. Es sind bei der angestrebten großflächigen baulichen Entwicklung auf stadtklimatisch sehr bedeutsamen Freiflächen erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas und der Durchlüftungssituation zu erwarten. Sowohl für das bestehende, vorbelastete Siedlungsumfeld als auch für den bioklimatischen Komfort in den neuen Wohnquartieren ist diese Veränderung als problematisch einzustufen. Eine frühzeitige Berücksichtigung klimatischer Aspekte ist daher unerlässlich und kann maßgeblich zur Reduzierung erheblicher Auswirkungen sowohl für den Naturhaushalt als auch im Sinne der Gesundheitsvorsorge des Menschen beitragen. Den zu erwartenden örtlichen Veränderungen ist durch eine kompakte Bauweise, klimagerechte Baustruktur und Baukörperstellung, klimatisch vorteilhafte Gebäudegestaltung und Dach- und Fassadenbegrünung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung klimatisch ausgleichender Freiflächen in den neuen Wohnquartieren und die Minimierung der Versiegelung nicht überbauter Flächen entgegenzuwirken. Ebenfalls sind die für den Kaltluftstrom relevanten Korridore von Bebauung bzw. Strömungshindernissen zur Minderung erheblicher Auswirkungen freizuhalten. Südöstlich parallel zur Bahnlinie wird bereits auf Ebene des FNP ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt, der die Lücke zwischen der im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung am Wildentengraben im Norden und dem LSG-52 im Süden schließt, um die Wegebeziehungen, den Biotopverbund und die Freiraumsituation zu verbessern. Im Rahmen der Planungskonkretisierung sind jedoch darüber hinaus weitere Grünräume einzuplanen, um erhebliche klimatische Verschlechterungen zu reduzieren. Die Aspekte einer klimagerechten Gesamtkonzeption sind auch bei der Freiraumgestaltung und -vernetzung zu berücksichtigen. Die diesbezüglichen Möglichkeiten sind im weiteren Planungsprozess eng mit den Fachbehörden abzustimmen. Angesichts der umfangreichen Neubebauung und damit einhergehenden Veränderungen des Lokalklimas erscheint



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

eine vollständige Vermeidung erheblicher Auswirkungen nicht möglich. Mittels einer klimaökologischen, modellgestützten Analyse der Planungsziele könnten die konkreten Auswirkungen sowie das Erfordernis weiterer Maßnahmen besser abgeschätzt werden.

Ferner sind die Zielsetzungen des Klimaschutzes zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen bei der Planungskonkretisierung aufzunehmen, auch hinsichtlich der Verkehrsorganisation.

Biotische Schutzgüter (Pflanzen, Tiere)

Die FNP-Änderung soll eine kompakte Siedlungsentwicklung mit Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Zentrumsfunktionen einschließlich sozialer, grüner und verkehrlicher Infrastruktur sowie großflächigem Einzelhandel auf Brachflächen ermöglichen, die gegenwärtig Lebensraumfunktionen insbesondere für teils sehr spezialisierte Offen- und Halboffenlandarten sowie Besiedler von Pionierlebensräumen bieten. Auch die kleinteilig strukturierten Kleingärten im Norden des Änderungsbereichs mit angrenzenden Gehölzflächen sind als Lebensraum von Bedeutung. Mit Umsetzung der durch den FNP ermöglichten Quartiersentwicklung und Verkehrsanbindungen werden sich weite Teile des Änderungsbereichs in ihren Lebensraumfunktionen deutlich verändern, wenngleich im FNP ein durchgängiger übergeordneter Grünzug als Verbundelement dargestellt werden soll. Für die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen großflächigen Brachen ist jedoch von einem vollständigen Verlust ihres gegenwärtigen Charakters auszugehen. Da der besondere Wert u.a. in der großflächig zusammenhängenden Ausprägung der Brachen liegt und die Gebietsentwicklung einem Teilerhalt entgegensteht, ist für die meisten spezialisierten Arten gleichfalls mit einem umfassenden Lebensraumverlust zu rechnen.

Für den Großteil des Änderungsbereichs liegen bereits umfassende Untersuchungsergebnisse zu Lebensraumfunktionen, Vegetation und Tieren vor. Die bisherigen Erkenntnisse lassen die großflächige Betroffenheit der Lebensräume von Amphibien, Reptilien, Vögeln und Fledermäusen sowie Wirbelloser erwarten, die umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen u.a. außerhalb des Änderungsbereichs und teils artenschutzrechtliche Ausnahmen erfordern.

Bei der Gebietsentwicklung sollten wertvolle Einzelstrukturen wie Altbäume nach Möglichkeit erhalten und ggf. in neue, strukturreiche Freiflächen integriert werden. Durch Berücksichtigung der Ausgangsqualitäten (Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Verortung von Erschließungsstraßen sowie der Freiflächen und ihrer Gestaltung können Baumfällungen und Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden Freiflächen des Quartiers für siedlungsaffine Arten erhalten und gefördert werden. Auch die örtlichen Funktionen des Biotopver-

bunds sind dabei in den Blick zu nehmen und bestehende Qualitäten als vernetzende Elemente zu integrieren bzw. Verbindungen neu zu schaffen. Bei der Gesamtkonzeption sind insbesondere bezüglich der verkehrlichen Infrastruktur mögliche Barrierewirkungen für die Tierwelt wie auch für den Menschen zu berücksichtigen.

Die über die gesamte Brachfläche verteilt vorkommenden temporären Kleingewässer sind neben ihrer Bedeutung als Lebensraumelement auch selbst gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope, die voraussichtlich nicht oder nur in geringem Anteil erhalten bleiben können. Für die punktuellen Vorkommen besonderer Pflanzenarten sollten die Möglichkeiten einer Umsiedlung geprüft werden, sofern ihr Erhalt am Standort nicht sichergestellt werden kann. Bei Beeinträchtigung oder Verlust geschützter Biotope ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG gegeben sind und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Ein adäquater Ersatz könnte im Rahmen der angestrebten CEF-Maßnahmenherstellung für die Kreuzkröte und für andere betroffene Arten auf der Ostfläche (s.u.) im Änderungsbereich geschaffen werden.

Im Sinne der Vermeidung sind die bereits genannten wertvollen Strukturen möglichst in ihrer Funktionsfähigkeit – auch als Lebensraumbestandteile für Tiere inkl. Nahrungsflächen – zu erhalten und in die Gestaltung zu integrieren. Die künftigen Grünflächen sollten sämtlich strukturreich gestaltet und mit heimischen, für die Insektenfauna förderlichen Pflanzenarten ausgestattet sowie über lineare Strukturelemente miteinander vernetzt werden. Insbesondere der Randstreifen entlang der Bahn sollte als Rückzugsraum für geschützte Arten sowie zur Stärkung des Biotopverbundes als naturnahe Freifläche in ausreichender Breite erhalten bleiben. Für die künftigen Grünanteile des neuen Stadtquartiers ist jedoch der mögliche Konflikt naturschutzfachlicher Anforderungen mit denen der Erholungs- und Wegenutzung zu beachten: Einschränkungen der Lebensraumfunktionen durch erhöhten Nutzungsdruck bzw. eine entsprechende Scheuchwirkung in künftigen Freiflächen sind für einige Arten als wahrscheinlich anzunehmen. Durch eine Bauzeitenregelung sind die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen. Ganzjährig sind die für Fledermäuse geeigneten Strukturen unmittelbar vor Abriss bzw. Rodung auf aktuellen Besatz zu untersuchen und ggf. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Je nach örtlichem Vorkommen und Betroffenheit nach Planungskonkretisierung sind ggf. weitere Anpassungen bei der Bauvorbereitung und artspezifische Schutzmaßnahmen inkl. frühzeitiger Schutzzäunung im Bauablauf zu treffen (z.B. für Amphibien und Reptilien), um unabsichtliche Tötungen und weitere Lebensraumverluste zu vermeiden. Dies ist jedoch nur



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

bei sichergestelltem (Teil-)Erhalt der Habitate oder einzelner Amphibienartenvorkommen im Gebiet bzw. bei erfolgreicher Neuschaffung von Kreuzkröten- bzw. Zauneidechsenlebensräumen auf Teilflächen im Änderungsbereich sinnvoll.

Trotz der möglichen Minderungs-, Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet können mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere nicht vermieden werden. Insbesondere sind mit der Plandurchführung maßgebliche Veränderungen und Verlust der Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Tierarten zu erwarten. Wenngleich die Kompensation der unvermeidbaren Vegetations- und Baumverluste sowie der Lebensraumbeeinträchtigungen siedlungsaffiner Arten voraussichtlich anteilig auch im Änderungsbereich bzw. im direkten Umfeld erfolgen kann, ist aufgrund der vollständigen Strukturveränderungen der Brachflächen mindestens für die spezialisierten Brutvogelarten des Offen- und Halboffenlandes mit umfangreichem externen Kompensationserfordernis sowie zumindest anteilig einem artenschutzrechtlichen Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu rechnen. Dies betrifft Revierverluste von Brachpieper, Sumpfrohrsänger, Feldlerche, Mäusebussard und Gelbspötter sowie weitgehende bis vollständige Habitatverluste für Bluthänfling, Neuntöter und Bachstelze. Essentielle Nahrungshabitate gehen voraussichtlich zudem für den Grünspecht und den Turmfalke verloren; auch bei zu erwartendem Vorkommen des Steinschmätzers wären dessen Lebensraumsansprüche nach Planungsumsetzung nicht mehr erfüllt und ein vollständiger Lebensraumverlust die Folge.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme kann jeweils nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden, u.a. durch Nachweis funktionsfähiger, geeigneter Kompensationsmaßnahmen (FCS - measures that ensure a Favorable Conservation Status). Die konkreten Möglichkeiten für eine im direkten Umfeld leistbare Kompensation (CEF-Maßnahmen - measures that ensure the Continued Ecological Functionality, sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) ohne Ausnahmeerfordernis wurden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Angesichts der Lebensraumspezialisierung der vorkommenden Arten im betroffenen Gebiet wurde die Bündelung der Kompensationsbedarfe erörtert und eine multifunktionale Wirksamkeit der Maßnahmen auch für weitere betroffene Tierarten angestrebt (s. nachfolgende Abschnitte). Für eine externe Kompensation (FCS-Maßnahmen) kommen Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK) in Frage; unter Federführung der Fachabteilung von SenMVKU wird derzeit in der nordöstlich am Stadtrand gelegenen Malchower Auenlandschaft eines der Leitprojekte zur Konkretisierung der GAK entwickelt. Für einige Brutpaare der von den Eingriffen voraussichtlich betroffenen Vogelarten des Offen- bzw. Halboffenlandes sollen Kompensationspoten-

ziale (FCS-Maßnahmen) im Rahmen der Ökokonto-Leitprojekte Hobrechtsfelde/Buch und Möllersfelde im Bereich „Westlich Karower Teiche“ genutzt werden.

Konflikte für die das Gebiet besiedelnden Fledermäuse sind hinsichtlich voraussichtlicher Quartiers(potenzial)verluste nordöstlich der Heinersdorfer Brücke sowie bezüglich intensiv genutzter Jagdhabitate sowohl im Umfeld der Baudenkmale sowie in den nördlichsten Kleingartenbereichen als auch auf der östlichen Seite der zentralen Brachfläche über die gesamte Länge zu erwarten. Die Jagdgebiete werden durch die neuen Siedlungsstrukturen merklich verändert. Da es sich jedoch um überwiegend siedlungsaffine Arten handelt, kann bei geeigneten Ersatzquartiersangeboten, Berücksichtigung struktureicher und insektenfreundlicher Grünflächengestaltung und einer fledermausfreundlichen Gebäudegestaltung (u.a. Quartiermöglichkeiten) und Beleuchtung die erhebliche Beeinträchtigung der Jagdhabitate voraussichtlich vermieden werden. Entsprechende Maßnahmen sind frühzeitig mit der Fachbehörde abzustimmen und in die Planung zu integrieren.

Bei unvermeidbarem dauerhaften Verlust von Nist- oder Quartiermöglichkeiten in Bäumen oder Gebäuden (ganzjährig geschützte Lebensstätten unabhängig von der aktuellen Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse) ist Ersatz zu schaffen und so dafür zu sorgen, dass die ökologische Funktion der Lebensstätte ohne zeitlichen Bruch und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang gewahrt bleibt (CEF-Maßnahmen). Die Umsetzung dieser artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen ist im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sicherzustellen. Sämtliche artenschutzrechtliche Aspekte wurden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und Lösungsmöglichkeiten erörtert.

Das einzige Kreuzkrötenvorkommen Berlins kann aufgrund der spezifischen Lebensraumsansprüche teilweise unmittelbar am Standort nicht erhalten werden. Da mit dem Verlust artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt würden, wäre eine Planumsetzung nur nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich. Diesbezüglich fanden bereits umfangreiche Abstimmungen mit Fachleuten und der Fachbehörde (SenMVKU) statt, in deren Folge neben externen Optionen auch Kompensationsmöglichkeiten im direkten Umfeld des derzeitigen Vorkommens auf der nordöstlichen Teilfläche des Änderungsbereichs erörtert und fachlich geprüft wurden. Nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde bietet die ausgewählte CEF-Fläche im Änderungsbereich hinreichenden Raum für eine langfristig überlebensfähige Lokalpopulation der Kreuzkröte, sofern die Fläche in einer den ökologischen Ansprüchen dieser Art vollauf genügender Weise gestaltet wird. In diesem Zusammenhang könnten - vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigung - auch die verlorengelassenen geschützten Kleingewässer ersetzt werden, da sie einen wichtigen Lebensraumaspekt der Kreuzkröte



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

bilden.

Angesichts der arttypischen Bestandsschwankungen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass die zum Zeitpunkt der Umsetzung bestehende Kreuzkrötenpopulation nicht vollständig auf der neuen CEF-Fläche unterzubringen sein wird. Für diesen Fall wurde unter Vorbehalt eine mögliche Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, um die verbleibende restliche Teilpopulation dennoch in geeignete Lebensräume außerhalb des Änderungsbereichs umzusiedeln. Eine wesentliche Voraussetzung ist der Nachweis funktionsfähiger, geeigneter Kompensationsmaßnahmen (FCS), begleitet durch ein behördlich zustimmungsfähiges Umsiedlungskonzept. Mit den bereits zu einem früheren Zeitpunkt diskutierten FCS-Flächen in Brandenburg (ehemalige Kiesgrube in Bralitz) sowie dem zugehörigen Umsiedlungskonzept von Oktober 2022 wird diese Voraussetzung erfüllt, so dass von einer angemessenen Kompensation ausgegangen werden kann.

Bei den weiteren festgestellten, besonders geschützten Amphibienarten Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch ist mit einem Lebensraumverlust zu rechnen, so dass hier gleichfalls eine angemessene (ggf. externe) Kompensation sicherzustellen ist.

Voraussichtlich kann auch der überwiegende Teil der Reptilienlebensräume nicht ohne Weiteres am Standort erhalten werden. Ein Teil der Lebensraumfunktionen kann ggf. im übergeordneten Grünzug parallel zur Bahnlinie (Biotopverbundstreifen) auch auf den südlichen Teilflächen entwickelt werden, sofern die entsprechenden Strukturen integriert und zu erwartende Nutzungskonflikte mit der Radverkehrsverbindung und sonstigen Erholungsnutzungen im Zuge der Planungskonkretisierung gelöst werden können. Im Zusammenhang mit der ebenfalls als Zauneidechsenhabitat fungierenden Bahnböschung kommt diesem Streifen eine wichtige Funktion für den Erhalt der über das Plangebiet hinausgehenden Habitatverbundfunktion der Bahnanlagen für die Zauneidechse zu. Bauvorlaufend sowie baubegleitend ist bei anteiligem Erhalt der Lebensräume im Gebiet eine Schutzzäunung vorzusehen. Unabhängig davon stellt der zu erwartende Lebensraumverlust eine erhebliche Beeinträchtigung für die Zauneidechse dar, der voraussichtlich nur anteilig innerhalb des Änderungsbereichs kompensiert werden kann. Für die südlich der Lokschruppen festgestellte Blindschleiche ist eine Kompensation der zu erwartenden Lebensraumverluste voraussichtlich im Zusammenhang mit der anteiligen Kompensation für die Zauneidechse im Plangebiet möglich. Eine vollständige Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch Maßnahmen im Gebiet voraussichtlich nicht erreicht werden, so dass für die verbleibenden Beeinträchtigungen der Zauneidechsen ggf. gleichfalls eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden und als Voraussetzung externe FCS-Maßnahmen entwickelt werden müssten - ebenfalls begleitet durch vorab hergerichtete Ausweich-

habitate und ein behördlich zustimmungsfähiges Umsiedlungskonzept. Hierfür werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-60a u.a. die Möglichkeiten der anteiligen Kompensation auf verschiedenen Flächen in Brandenburg vorrangig für die Zauneidechse und den Brachpieper geprüft.

Für Insekten haben die Brachflächen mit ruderalen Wiesen und Halbtrockenrasen sowie offenen Bodenstellen eine herausragende Bedeutung. Insbesondere für diverse Wildbienen- und -wespenarten gehen mit der Umgestaltung großflächig Lebensräume verloren, ebenso werden die im Gebiet festgestellten, stark gefährdeten Heuschreckenarten beeinträchtigt - u.a. sind potenzielle Kernflächen der nachgewiesenen Zielart des Biotopverbunds Blauflügelige Ödlandschrecke betroffen. Bei der Grünflächengestaltung parallel zum Bahndamm sowie in der Fortsetzung Richtung Süden zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße sollte daher besonders auf eine für Wildbienen förderliche Gestaltung geachtet werden, bei der auch Rohbodenstellen wichtige Strukturelemente darstellen. Dies ist ebenfalls für die ggf. in diesem Bereich zu fördernden Zauneidechsen und den Biotopverbund zuträglich (s.o.). Darüber hinaus sind extensiv gepflegte, insektenfreundlich gestaltete Bereiche in den neuen Freiflächen des Stadtquartiers zu entwickeln. Die gegenwärtige Insektenvielfalt einschließlich der spezialisierten Arten kann durch solche Maßnahmen angesichts der verlorengehenden Flächengröße allenfalls anteilig im Gebiet erhalten werden; geeignete Kompensationsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Auch für die vier festgestellten potenziellen Habitatbäume des Eremiten ist derzeit von einem Verlust und ggf. dem Erfordernis einer Ausnahme sowie geeigneter Maßnahmen auszugehen.

Wertvolle Strukturen im Änderungsbereich, die bei der Entwicklung neuer Grün- und Freiflächen berücksichtigt und sinnvoll in die Gestaltung integriert werden können, sollten unbedingt erhalten bleiben. Dies bezieht sich neben Offenlandstrukturen auch auf ältere Einzelbäume und solche mit Habitatstrukturen, beispielsweise im Bereich des ehemaligen Betriebswerks sowie in den Gehölzbeständen entlang der Granitzstraße. In den bisherigen Kleingartenbereichen im Norden sollte eine behutsame Entwicklung und der abschnittsweise Erhalt der strukturreichen Vegetation angestrebt werden. Erforderliche externe Maßnahmen sollten nach Möglichkeit grundsätzlich so konzipiert werden, dass sie die Lebensraumverluste für verschiedene Arten(gruppen) mit kompatiblen Lebensraumsprüchen kompensieren können und idealerweise ebenfalls einen Beitrag zur Biotopvernetzung leisten. Gemäß den Zielsetzungen des LaPro und der bezirklichen Verbundplanung sind hier besonders bahnbegleitende ruderale Strukturen in den Blick zu nehmen und die Vernetzungsqualität für die biologische Vielfalt sowie für Erholungsfunktionen miteinander abzugleichen. Es ist insgesamt dennoch davon auszugehen, dass die derzeit als hoch eingestufte biologische Vielfalt

**Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow** - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

im Gebiet durch die Planungsumsetzung deutlich eingeschränkt wird.

Der Änderungsbereich umfasst neben großflächigen Offenlandbrachen auch gehölzdominierte Vegetationsbestände wie Pionier- und Vorwälder, die forstrechtlich als Wald einzustufen sind; entsprechende Hinweise der Berliner Forsten liegen vor. Zum Bebauungsplan 3-60 wurde daher bereits eine erste walddrechtliche Bilanzierung erstellt. Zur Ermittlung des genauen Umfangs der Betroffenheit von Wald nach § 2 LWaldG sowie entsprechend vorzusehender Maßnahmen ist im weiteren Planungsverlauf die Abstimmung mit der Fachbehörde zu führen.

Da der Änderungsbereich bereits Suchräume und Ausgleichspotenziale für prioritäre Flächen und Maßnahmen gemäß GAK umfasst, die künftig anteilig baulich entwickelt werden sollen, besteht hier nur ein geringes Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort. Dennoch sollten vorrangig in den neu zu gestaltenden Freiflächen sowie im unmittelbaren Umfeld Maßnahmen angestrebt werden, die ggf. zur Minderung einzelner artenschutzrechtlicher Konflikte vorrangig für funktionserhaltende bzw. populationsstützende Wirkungen in Betracht kommen. Die konkreten Möglichkeiten zur Kompensation im Rahmen einzelner Leitprojekte der GAK (s.o.) sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter

In den Teilflächen im südlichen Änderungsbereich, die bereits bestehende Siedlungsnutzungen umfassen, sowie den bebauten Abschnitten im Norden (DB-Standort) sind voraussichtlich keine wesentlichen Ortsbildveränderungen zu erwarten. Der den Großteil des örtlichen Landschaftsbilds gegenwärtig prägende Strukturtyp der Stadtbrache wird sich bei Umsetzung der geplanten FNP-Änderung hingegen völlig verändern; die besondere Eigenart der Brache geht verloren. Die Planung sieht neu gestaltete Siedlungsflächen mit erholungswirksamen, gut erreichbaren und öffentlich zugänglichen Freiflächen vor, die als neues Stadtquartier sukzessive ein eigenes Ortsbild entwickeln sollen. Der Verlust der Eigenart und die deutliche Abnahme des Anteils an landschaftstypischen bzw. -prägenden Freiraumstrukturen haben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge.

Vorhandene, identitätsstiftende Sichtbeziehungen sollen nach Möglichkeit bei der Gestaltung aufgegriffen und ein harmonischer Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld erreicht werden. Mit der Bebauung ist jedoch eine Veränderung von Sichtbeziehungen und der Verlust gegenwärtig prägender Vegetationsbestände zu erwarten, insbesondere angesichts des vorgesehenen hohen Gebäudekomplexes südwestlich der Heinersdorfer Brücke. Für den südlichen Änderungsbereich sind ein stärker von

kleinteiligerem Einzelhandel geprägtes Ortsbild und für den zentralen Quartiersbereich vorrangig Wohnsiedlungen zu erwarten, wohingegen an der Prenzlauer Promenade/Heinersdorfer Brücke großformatiger Einzelhandel das Bild dominieren wird. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird aktuell u.a. überprüft, wie die Baudenkmale nördlich der Heinersdorfer Brücke nachgenutzt und in das neue Quartier integriert werden können. Ihre bislang prägende Raumwirkung wird voraussichtlich durch die geplante umgebende Bebauung und die neue Nutzung merklich verringert. Durch die Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den umliegenden Siedlungsstrukturen verbessert sich die Durchwegung und die Zugänglichkeit des Gebiets. Der Freiraumbedarf der neuen Wohngebiete soll im Änderungsbereich gedeckt werden; von der Entwicklung neuer öffentlicher Erholungsflächen wird auch das derzeit mit Grün unterversorgte Umfeld profitieren. Im nördlichen Änderungsbereich ergäbe sich aus einer baulichen Entwicklung eine grundlegende Veränderung gegenüber den derzeit vorherrschenden Kleingarten- und Pionierwaldstrukturen. Die Einbeziehung und bei Erfordernis adäquate Kompensation der betroffenen Bestandsnutzenden erfolgt begleitend im Planungsprozess; die Kompensation der verlorengehenden privaten Erholungsfunktionen sollte möglichst in unmittelbarer Nachbarschaft angestrebt werden. Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen der angestrebten Entwicklung auf das Landschaftsbild sollte der Erhalt einzelner markanter Bäume sowie prägender linearer Strukturen geprüft und nach Möglichkeit in die neue Gestaltung integriert werden.

Mit der Umsetzung der geplanten neuen Nutzungen sind üblicherweise zeitlich begrenzte Störungen für die Anwohnenden und Anliegenden verbunden (Bauphase), welche jedoch nicht als erheblich einzustufen sind. Durch die künftige Wohnbebauung sowie die Gemeinbedarfs- und Einzelhandelseinrichtungen wird dauerhaft zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr (insbesondere zu den Stoßzeiten) verursacht. Die örtliche Verkehrsinfrastruktur entspricht bereits gegenwärtig nicht mehr den Anforderungen und ist ergänzungsbedürftig. Im stark verkehrsbelasteten Planungsraum kommt einer leistungsfähigen Lösung für die künftige Verkehrsvernetzung hohe Bedeutung zu. Eine bereits vorliegende Verkehrsuntersuchung liefert dafür entsprechende Ansätze. Die konkreten verkehrlichen Auswirkungen der Quartiersentwicklung sind im Planungsprozess durch Verkehrsprognosen und ggf. klimatische sowie lufthygienische Prognosen zu begleiten, um in Abstimmung mit den Fachbehörden bei Erfordernis frühzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Die vorrangige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt zu einer Verringerung flächiger Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs bei. Ferner können beispielsweise Maßnahmen zur Verkehrlenkung und zur Förderung alternativer Mobilitätsangebote einbezogen werden. In jedem Fall ist auch künftig mit hohen Lärm- und erhöhten Luftschadstoffemissionen im Änderungsbereich zu rechnen; ebenfalls sind Licht- und Wärmeemissionen (Verlust des Freilandklimas) aufgrund der großflächigen



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Neubebauung und Nutzungsänderung zu erwarten. Erste schalltechnische Untersuchungen auf Grundlage der Masterplanung für das Gebiet bestätigen, dass insbesondere die intensive Lärmbelastung von der Bahnlinie sowie an der Heinersdorfer Brücke Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbauwerke und/oder abschirmende Bebauung erfordert. Für sensible Nutzungen in Gebäuden und die jeweils als Innenhöfe konzipierten, von umliegenden Geschossen abgeschirmten Dachgärten können durch die in einem Schallschutzkonzept zu konkretisierenden Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch voraussichtlich verhindert werden. Auf den Freiflächen lassen sich die zu erwartenden Schallimmissionen dennoch teils nicht unter 60 dB(A) am Tag reduzieren, was die Aufenthaltsqualität einschränkt. Die Maßnahmen stehen zudem ggf. in Konflikt mit den Zielen einer guten Durchlüftung des Quartiers. Bei der Planungskonkretisierung sind Immissionsschutzaspekte bezüglich Bauweise, Grundrissausrichtung sowie Baukörpergliederung und -anordnung in Abgleich mit den stadtklimatischen Erfordernissen zu berücksichtigen.

Durch die voraussichtlich aus Lärmschutzgründen erforderliche geschlossene Blockrandbebauung in Richtung Bahn und Granitzstraße, die begrünte lückenlose Schallschutzwand von 7 m Höhe parallel zur Bahnlinie und zwei zwanzigstöckige Bürokomplexe an der Heinersdorfer Brücke werden Sichtbeziehungen für einzelne Baudenkmale bzw. Gesamtanlagen verdeckt. Die Nachnutzungsmöglichkeiten der Baudenkmale im Gebiet werden in der Machbarkeitsstudie untersucht und die konkrete Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im weiteren Planungsprozess erörtert und fachbehördlich abgestimmt.

Zum Energieverbrauch, zur Nutzung erneuerbarer Energien bzw. fossiler Energieträger (Energie-/Wärmeversorgung) sowie zum tatsächlichen Verkehrsaufkommen (und ggf. Emissionssteigerungen) und damit bezüglich Treibhausgasemissionen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine konkreten Prognosen möglich. Eine energieeffiziente, klimasensible Bauweise und technische Infrastruktur haben jedoch gemäß den Klimaschutzzielen des Landes Berlin hohe Priorität und sind zur Minimierung möglicher Auswirkungen bei der konkreten Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Die Ebene des Flächennutzungsplans erlaubt ebenfalls noch keine konkreten Aussagen zu Art und Menge der zu erwartenden erzeugten Abfälle sowie zu einzusetzenden Techniken und Stoffen bei der Planumsetzung. Dies wird auf nachfolgenden Planungsebenen zu ermitteln sein; die gesetzlichen Vorgaben sind gemäß dem Stand der Technik zu berücksichtigen. Die Beseitigung des Abfalls erfolgt auch im neuen Stadtquartier gemäß den entsprechenden rechtlichen Vorgaben. Mit Auswirkungen hinsichtlich Licht, Wärme und Strahlung ist voraussichtlich für die neue Siedlungsbebauung des Stadtquartiers selbst sowie ggf. für die bereits bestehende Bebauung im direkten Umfeld zu rechnen. Diese können jedoch ebenfalls auf

FNP-Ebene nicht näher quantifiziert werden und sind auf der nächsten Planungsebene zu bewerten.

Fazit zu möglichen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der angestrebten FNP-Änderung kann durch die Öffnung der gesamten Fläche für die Bevölkerung und die geplanten Durchwegungsmöglichkeiten eine städtebaulich qualitätsvolle Weiterentwicklung in Verknüpfung mit dem umgebenden Stadtraum erfolgen. Auch die defizitäre Grünraumversorgung der bestehenden Wohngebiete wird sich mit der Umsetzung der landschaftsplanerischen Gestaltung des neuen Stadtquartiers verbessern. Für den Naturhaushalt im Änderungsbereich wird sich die Situation in der Summe deutlich weniger günstig darstellen als in der gegenwärtigen Situation. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist aufgrund folgender Aspekte zu rechnen:

- Großflächige Inanspruchnahme derzeit unversiegelter Böden und Freiflächen mit stadtklimatisch höchster Schutzwürdigkeit,
- Beeinträchtigung der klimatischen Entlastung des Umfeldes durch Bebauung der Freiflächen und Verringerung des Luftaustauschs, zudem mögl. Konflikte zwischen Zielsetzungen des Lärmschutzes (insbes. lärmabschirmende Baukörperhöhen und -anordnung) und der Sicherung einer angemessenen bioklimatischen Qualität und Durchlüftung des Quartiers (und Umfeldes)
- Vegetationsverluste (großräumige zusammenhängende Brachflächen mit Offen- bzw. Halboffenlandsstrukturen und temporären Kleingewässern (geschützt nach § 30 BNatSchG) sowie teils Vorkommen bes. Pflanzenarten; anteilig Wald nach § 2 LWaldG, Einzelbäume, lineare Gehölzstrukturen; strukturreiche Kleingärten),
- (teils grundlegende) umfangreiche Lebensraumveränderungen sowie -verluste für die Tierwelt einschließlich div. artenschutzrechtlicher Konflikte (insbes. für Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Insekten),
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Lärm-, Licht-, Luftschadstoff- und Wärmeimmissionen durch das neue Stadtquartier (insbes. Lärm auch für angrenzende, von Bahn, Autobahn und anderen Straßen bereits deutlich belastete Gebiete),
- Verlust von Kleingärten (priv. Erholungsfunktion)

Die Konkretisierung der Gesamtplanung für das neue Stadtquartier wird von einer entsprechenden Maßnahmenentwicklung zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Umweltauswirkungen begleitet und erfolgt in enger Abstimmung der zuständigen Fachbehörden. Hierbei sind bestmöglich vorhandene Qualitäten zu erhalten und strukturreiche, vielfältige Grünflächengestaltungen vor Ort



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

einzubezieh. Es ist jedoch trotzdem davon auszugehen, dass über den Änderungsbereich hinausgehende, umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, zumal die zu entwickelnden Erholungs- und Grünvernetzungsfunktionen im Gebiet nur unter bestimmten Umständen mit den erforderlichen Lebensraumfunktionen kompatibel sind. Die Lebensraumanforderungen der betroffenen spezialisierten Arten lassen sich nach Umsetzung der FNP-Änderung voraussichtlich nur anteilig innerhalb des Änderungsbereichs erfüllen. Bei der weiteren Planung ist auch der gesamträumliche Kontext zu berücksichtigen, da diverse anderweitige bauliche Entwicklungen im Umfeld umgesetzt bzw. angestrebt werden und eine kumulierende Wirkung für einzelne Schutzgüter oder Schutzbelange nicht auszuschließen ist.

2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Änderungsplanung könnte die flächensparende Innenentwicklung des neuen Stadtquartiers auf bereits deutlich anthropogen überprägten brachliegenden Flächen im städtischen Siedlungszusammenhang nicht in der gewünschten Form umgesetzt werden. Insbesondere der aktuell dringend benötigte neue Wohnraum mit entsprechender sozialer Infrastruktur und Grünversorgung könnte nicht im geeigneten Maße geschaffen bzw. gesichert werden. Würde die gegenwärtige FNP-Darstellung einer Bahnfläche und einer gemischten Baufläche (Dienstleistungsstandort der Bahn) beibehalten, wäre kurzfristig wahrscheinlich nicht von einer realen Veränderung auszugehen, da die Brachflächen eisenbahnrechtlich bereits überwiegend freigestellt wurden und die FNP-Darstellung nicht ohne eine erneute Planfeststellung umgesetzt werden könnte. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Bahngelände daher höchstwahrscheinlich weiter brachliegen. In diesem Fall bliebe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der klimatischen Funktionen im gegenwärtigen Umfang erhalten. Es würde keine neue Bodenversiegelung erfolgen und es wären keine Vegetationsverluste bzw. Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten. Die Lebensraumfunktionen blieben zunächst erhalten, die Biotopstrukturen würden sich jedoch weiterentwickeln und bei ausbleibender Pflege mittel- bis langfristig der Fortschritt der natürlichen Sukzession auf den Offen- und Halboffenlandlebensräumen ebenfalls zu einer Veränderung des Artenspektrums führen: Es würde sich voraussichtlich zugunsten der Vorwald- bzw. Wald- und Gehölzrandbesiedler verschieben und so die Verringerung bzw. schließlich den Verlust von Lebensraum für die auf offenere Strukturen spezialisierten Arten (u.a. Kreuzkröte, Brachpieper, Feldlerche, Zauneidechse) sowie die geschützten Biotope bedingen. Bei unverändertem Weiterbetrieb der Bahntrasse am nordwestlichen Gebietsrand blieben die Begleitstreifen bzw. Böschungen ggf. für die Zauneidechse und einige Vogelarten als nutzbarer Lebensraum erhalten. Eine Veränderung der Verkehrslärmbelastungen wäre nicht zu erwarten. Die abgezaunte Brache würde

allerdings weiterhin eine Barriere im öffentlichen Raum darstellen, eine bessere Vernetzung zwischen den Stadtquartieren würde nicht stattfinden. Es entstünde keine neue durchgehende Grünverbindung zwischen dem Wildentengraben im Norden und dem LSG-52 im Süden ebenso wenig wie öffentlich nutzbaren Erholungsflächen für die bestehenden angrenzenden Stadtviertel. Die Denkmale im Gebiet erführen keine neue Nutzung und wären vermutlich weiterem Vandalismus und Verfall preisgegeben.

Für den unwahrscheinlichen Fall einer erneuten eisenbahnrechtlichen Widmung und entsprechender Inanspruchnahme gemäß gegenwärtiger Flächennutzungsplandarstellung wäre auch bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung mit umfangreichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Lebensraumveränderungen bzw. -verlusten für Pflanzen und Tiere sowie intensiver Lärmbelastung zu rechnen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich für den Boden, das Klima, ggf. den Wasserhaushalt sowie Pflanzen und Tiere einschließlich geschützter Biotope und Arten sowie des Biotopverbunds erforderlich, wobei diese häufig auch multifunktional wirksam sind, sich also positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Aufgrund der generalisierten Darstellungen des FNP können Art und Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erst im Rahmen der zur Umsetzung erforderlichen Bebauungspläne bzw. weiterer Planungs- und Genehmigungsschritte konkret festgelegt werden. Entsprechende Maßnahmen können sein:

Vermeidung und Minimierung:

- Minimierung des Flächenverbrauchs und der (Neu-)Versiegelung
- Schonender Umgang mit dem Boden (flächensparende, kompakte Baustruktur, bodenschonende Bauweise) sowie vorsorgender Umgang mit toxischen Stoffen bei der Baudurchführung
- Sanierung bestehender Boden- und/oder Grundwasserbelastungen, ggf. Kampfmittelberäumung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge
- Konzeption zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen multifunktionaler Freiflächenentwicklung und wassersensibler Straßenraumgestaltung sowie über Retentionsdächer und Zisternen
- Berücksichtigung der stadtklimatischen Funktionen bei der Gestaltung der Freiflächen im neuen Wohnquartier



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

- Freihaltung der für den Luftaustausch und das Stadtklima angrenzender Siedlungsräume wesentlichen Korridore von Bebauung
 - Sicherung des Luftaustauschs durch entsprechende stadtklimafreundliche Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie Anordnung und Gestaltung von Freiflächen
 - Lokale Gewinnung erneuerbarer Energien, beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen auf geeigneten Dachflächen
 - Minderung der CO₂-Emissionen durch eine möglichst Nutzungsdurchmischte und auf moderne Mobilität ausgerichtete Quartierskonzeption (Stadt der kurzen Wege)
 - Konzeption multifunktionaler Dachbegrünung (u.a. als Retentions- sowie Aufenthaltsfläche bzw. gärtnerisch nutzbar)
 - Fassadenbegrünungen
 - Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz wie beim Energieverbrauch von Gebäuden und städtischer Infrastruktur sowie bei der Ver- und Entsorgung
 - Freihaltung eines bahnparallelen Grünstreifens in ausreichender Breite zur Sicherung von Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen
 - Erhalt naturschutzfachlich wertvoller, gliedernder Vegetationsstrukturen (Gehölzbestände, Baumreihen, Saumvegetation, bahnliniennparallele Ruderalstrukturen) einschließlich entspr. Schutzmaßnahmen in der Bauphase und Integration in die Neugestaltung der Freiflächen sowie Einzelbaumerhalt
 - Anteiliger Erhalt der Kleingartenflächen im nördlichen Änderungsbereich mit kleinteilig strukturierten, untereinander verbundenen Vegetationsbeständen und entsprechenden Habitatqualitäten für Wildbienen
 - Einhaltung von Bauzeitenregelungen (bes. Artenschutz für Amphibien, Reptilien, europäische Brutvögel und Fledermäuse; ggf. totholzbewohnende Käfer)
 - Bauvorlaufende Untersuchungen und Schutzmaßnahmen sowie ökologische Baubegleitung (z.B. potenzielle Baum-/Gebäudebrutplätze von Vögeln bzw. Fledermausquartiere sowie pot. Eremiten-Habitatbäume, Schutzzäunung für Amphibien, Reptilien)
 - Umsiedlungskonzeption für die Verlagerung der örtlichen Kreuzkrötenpopulation in ein entsprechend vorbereitetes, funktionsfähiges Ersatzhabitat im Naturraum (ggf. mit entspr. Ausnahme)
 - Umsiedlungskonzeption für die Verlagerung der örtlichen Zauneidechsenpopulation in ein entsprechend vorbereitetes, funktionsfähiges Ersatzhabitat im Naturraum (nur mit entspr. Ausnahme)
 - Umfassende prognostische Begleitung der Gesamtkonzeption für das neue Stadtquartier und seine Anbindung im Sinne der Stadtklimavorsorge und des Immissionsschutzes
 - Berücksichtigung des aktiven und passiven Lärmschutzes bei der Planungskonkretisierung (z.B. begrünte Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie sowie z.B. Maßnahmen bezüglich Bauweise, Grundrissausrichtung sowie Baukörpergliederung und -anordnung in Abgleich mit den stadtklimatischen Erfordernissen; Maßnahmen zur Verkehrslenkung)
 - Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes bei der Nachnutzung einzelner Baudenkmale und bei der Quartiersgestaltung (Denkmale im Änderungsbereich sowie im direkten Umfeld)
 - Berücksichtigung örtlich bedeutender bzw. identitätsstiftender Sichtbeziehungen bei Positionierung, Ausrichtung und Höhe der Gebäude des neuen Stadtquartiers in Abgleich mit Immissionsschutz- und Durchlüftungsanforderungen
- Mögliche Kompensationsmaßnahmen:
- Entsiegelung bzw. Rückbau, vorzugsweise auf hochwertigen Böden
 - Multifunktionale, mehrwertorientierte Freiflächenkonzeption im Zusammenhang mit der Wohnraumbereichsentwicklung, z.B. für gemischt nutzbare Verkehrsflächen, Spiel- und Retentionsbereiche etc., und Entwicklung vielfältiger, strukturreicher, (wo mit den Nutzungen vereinbar) extensiv gepflegter Vegetationsflächen als Erholungsbereiche und Lebensräume für Pflanzen und Tiere unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzenarten
 - Entwicklung eines bahnparallelen Grünstreifens in ausreichender Breite als möglichst naturnahe, extensive, sowohl als Rückzugsraum für Tiere wie für die Erholung nutzbare Freifläche mit Durchlüftungs-, Vernetzungs- und Lebensraumfunktion (ggf. mit interner räumlicher Nutzungsdifferenzierung)
 - Quartiersübergreifende Maßnahmen zur Freiflächenvernetzung im Sinne ihrer Lebensraum- und Erholungsfunktionen (intern sowie mit Lebens- u. Erholungsräumen im Umfeld, z.B. über bahnbegleitende Freiflächen nach Südwesten und Nordosten sowie Siedlungsgrün und Kleingärten im Umfeld)
 - Kompensation von Baumverlusten gemäß BaumSchVO (vorrangig innerhalb des Änderungsbereichs) durch Neupflanzungen
 - Entwicklung, Pflege und Erhalt naturnaher Kleingewässer im Änderungsbereich bzw., im Naturraum zur Kompensation der verlorengehenden geschützten Biotope (nur mit entspr. Ausnahme) und Lebensraumeignung



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

für die weiteren betroffenen Amphibienarten Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch (entspr. Umsiedlung anzustreben, s. Vermeidungsmaßnahmen)

- Begrünung neuer Straßen und Verkehrsverbindungen (z.B. Baumreihen, begrünte Randstreifen) zur Stärkung der Vernetzungsfunktion
- Kompensation verlorener privater Erholungsmöglichkeiten (Kleingärten) durch entsprechende Ersatzangebote im direkten Umfeld
- (ggf. u.a. CEF-Maßnahme:) Entwicklung naturhauswirksamer, strukturreicher Grünflächen mit vielfältigen Lebensraum- und Vernetzungsfunktionen unter vorrangiger Verwendung heimischer, insektenfördernder Pflanzen einschl. Niststrukturen und Nahrungshabitats für Wildbienen und einer extensiven Freiflächenpflege (vorrangig z.B. innerhalb der Grünflächen am westlichen Rand des Änderungsbereichs)
- (ggf. u.a. CEF-Maßnahme:) Anteiliger Erhalt der für die vorkommenden Heuschreckenarten besonders wertvollen ruderalen Offenlandstrukturen als extensiv gestaltete Teilbereiche der Freiflächen im Quartier
- CEF-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten, insbes. ganzjährig geschützter Lebensstätten von Höhlen- und Nischenbrütern im neuen Stadtquartier bzw. im unmittelbaren Umfeld
- CEF- bzw. FCS-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für europäische Vogelarten des Offen- und Halboffenlands, z.B. durch Anlage von Lerchenstreifen/Ackerrandstreifen (insbes. Feldlerche), nährstoffarmen Saumstrukturen und Hochstaudenfluren an Wegen sowie extensiv gepflegter, ruderaler Wiesen und abschnittsweise vegetationsfreien Sandflächen bzw. offenen Bodenstellen (insbes. Brachpieper) - bei entspr. Eignung im Umfeld, ansonsten im Naturraum (nur mit entspr. Ausnahme)
- CEF- bzw. FCS-Maßnahme: Aufwertung bzw. Sicherung der Lebensraumeignung für Fledermäuse (inkl. Quartierhilfen im neuen Stadtquartier, insbes. im östlichen und nördlichen Teil) durch Strukturanreicherungen im unmittelbaren Umfeld (Nahrungsflächen: Gehölzstreifen, extensiv gepflegte Halboffenbereiche - bei entspr. Eignung im Umfeld, ansonsten im Naturraum (nur mit entspr. Ausnahme))
- CEF- bzw. FCS-Maßnahme: Herrichtung und Sicherung eines für die Kreuzkröte und nach Möglichkeit für betroffene Brutvogelarten geeigneten Lebensraums mit überwiegend offenlandtypischer Vegetationsstruktur, temporären Kleingewässern und abschnittsweise vegetationsfreien Sandflächen bzw. offenen Bodenstellen im Naturraum (nur mit entspr. Ausnahme)
- CEF- bzw. FCS-Maßnahme: Herrichtung und Sicherung eines für die Zauneidechse (u. ggf. betroffene Brutvo-

gelarten) geeigneten Lebensraums mit überwiegend offenlandtypischer Vegetationsstruktur, abschnittsweise schütterer Vegetation bzw. offenen Bodenstellen, Totholzstrukturen oder Steinhäufen und Rückzugsbereichen (Strauch- u. Saumvegetation) im Naturraum (nur mit entspr. Ausnahme)

- FCS-Maßnahme: Anlage von Hecken/Gebüsch im Randbereich von Offenlandbiotopen als Lebensraum für den Neuntöter (nur mit entspr. Ausnahme)
- FCS-Maßnahme: Anlage von Staudenfluren o.ä. krautigen Biotopstrukturen für den Sumpfrohrsänger (nur mit entspr. Ausnahme)

Zudem sollten ergänzend Maßnahmen aus den Fachplanungen berücksichtigt werden, insbesondere des StEP Klima 2.0 und des Landschaftsprogramms einschließlich der Hinweise für Neubebauung und Freiraumentwicklung.

2.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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. Angesichts des weiterhin anhaltend hohen Wohnraumbedarfs innerhalb der stark wachsenden Stadt Berlin kann auf die mit der FNP-Änderung angestrebte Nachnutzung und Nutzungsmischung nicht verzichtet werden. Grundsätzlich andere Entwicklungsalternativen, wie etwa ein Verzicht auf eine bauliche Inanspruchnahme und eine Entwicklung als Grünfläche, werden deshalb nicht weiterverfolgt.

In einem Werkstattverfahren wurden die Entwicklungsmöglichkeiten zur zukünftigen Nutzung des Geländes unter Beteiligung der Öffentlichkeit diskutiert. Im Ergebnis besteht Einvernehmen 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 vor allem 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 entsprechende Zielsetzung im FNP.

Als weitere Alternative wurde der Bereich westlich der Heinersdorfer Brücke als gewerbliche Baufläche geprüft



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

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). Darüber hinaus wurde außerdem die Flächengröße dieses Teilbereichs zugunsten der angrenzenden Wohnbaufläche verkleinert, um die Bedeutung des neuen Stadtquartiers zu stärken.

Zeitweise wurde auch der Bereich der Recyclinganlage in die Änderung einbezogen und eine Darstellung als gemischte Baufläche M2 geprüft, die im weiteren Planungsverlauf wieder verworfen wurde. Aktuell wird dieser Standort als gewerbliche Baufläche mit dem Lagesymbol Abwasser, Abfall dargestellt; diese Darstellung trägt dem Entsorgungsstandort insbesondere hinsichtlich der damit verbundenen Lärmproblematik in dem erforderlichen Maß Rechnung und soll daher nunmehr nicht verändert werden.

Auf der gemischten Baufläche M2 östlich der Heinersdorfer Brücke soll ein Schulstandort gesichert werden; die konkrete Lagebestimmung kann auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen. Darüber hinaus bietet die Darstellung der gemischten Baufläche M2 ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, die auf der nachfolgenden Planungsebene als Baugebiete für Wohn-, oder Gewerbenutzungen, für Gemeinbedarfseinrichtungen, aber auch zur Sicherung oder Neuanlage von örtlichen Erholungs- oder Habitatflächen entwickelt und konkretisiert werden können.

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.

2.8 Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte insbesondere durch Auswertung der einschlägigen Fachgesetze, des Landschaftsprogramms und der Informationen aus dem Umweltatlas, spezifischer Fachpläne, der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung zum B-Planentwurf 3-60 (Baugrund- und Altlastenuntersuchungen, Biotop- u. Baumkartierungen, faunistische Erfassungen der Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und div. Insektengruppen, Strukturkartierung für Fledermäuse, Wildbienen und -wespen sowie altholzbewohnende Käfer), des Umweltberichts und Artenschutzfachbeitrags zum B-Planentwurf 3-60 inkl. erster Eingriffsbilanzierung sowie der Eingriffsbilanzierung zur nachfolgend geteilt fortgeführten Bebauungsplanung, des Umsiedlungskonzepts und externer Maßnahmenplanung für die Kreuzkröte sowie der Bilanzierung des Aufwertungspotenzials für Zauneidechsen, der Abstimmungsergebnisse zu artenschutzrechtlichen Fragestellungen sowie aus den Erkenntnissen der Ortsbegehung. Für die Planungseinschätzung wurden neben dem B-Planentwurf 3-60 der Masterplan und das Mobilitätskonzept Pankower Tor inkl. entwurfsbezogener schalltechnischer Berechnungen herangezogen. Ferner wurden die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen umweltbezogenen Hinweise berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weitergehende Informationen zum Verfahren der Umweltprüfung sind in den allgemeinen Ausführungen zum FNP-Verfahren dargelegt.

2.9 Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieser FNP-Änderung eintreten können, werden – soweit erforderlich – im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Bebauungsplanung) bzw. in städtebaulichen Verträgen geregelt.

2.10 Zusammenfassung

Der südöstlich parallel zum Gleisverlauf der Stettiner Bahn gelegene Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die großflächige Bahnbrache des ehemaligen Rangierbahnhofs und Betriebswerks sowie angrenzende Bürogebäude und Kleingärten im Norden und Nordosten bzw. Bestandsmischbebauung im Süden. Mit der Änderung soll die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit vorrangig Wohnnutzungen und sozialer Infrastruktur einschließlich Schul- und Sporteinrichtungen sowie anteilig großformatigem Gewerbe ermöglicht werden. Die Maßnahme ist mit umfangreichen Umweltauswirkungen verbunden:

Es werden großflächig geringwertige Böden bebaut, Böden besonderer Leistungsfähigkeit werden nur zu einem kleinen Teil beansprucht. Die großflächige Bebauung der stadtklimatisch bedeutsamen Brachflächen wirkt sich insbesondere auf das örtliche Stadtklima und die Durchlüftungssituation im Gebiet und ggf. in den umliegenden, bereits bioklimatisch benachteiligten Siedlungsbereichen negativ aus, zumal möglicherweise Zielkonflikte mit der Umsetzung wirksamer Lärmschutzmaßnahmen bestehen. In der vorläufigen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 3-60 (nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 2022 Bebauungsplanung geteilt weitergeführt) ergibt sich eine deutliche Verschlechterung für den Naturhaushalt durch die angestrebte Planung.

Neben den weitläufigen ruderalen Wiesen und Trocken- bzw. Halbtrockenrasen, den halboffenen Bereichen und



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Saum- sowie Vorwaldstrukturen gehen voraussichtlich gesetzlich geschützte temporäre Kleingewässer und besondere Pflanzenvorkommen, anteilig lineare Gehölzstrukturen, Baumreihen und Waldflächen sowie Gartenflächen und Einzelbäume verloren, wodurch sich auch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Lebensraumausstattung für die Tierwelt im Gebiet deutlich verändern werden. Den Zielen des LaPro kann im Rahmen der FNP-Änderung nur eingeschränkt entsprochen werden; u.a. wären durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen der GAK diese überwiegend nicht mehr für Maßnahmen geeignet. Die Ziele der Biotopvernetzung sollen nach Möglichkeit im Rahmen der Quartiersentwicklung einbezogen und bei der Freiflächengestaltung berücksichtigt werden – u.a. durch einen Grünzug parallel zur Bahnlinie. Von den Lebensraumveränderungen sind jedoch im Sinne des besonderen Artenschutzes voraussichtlich diverse Arten betroffen; die Beeinträchtigungen lassen sich nur anteilig im Gebiet durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen abwenden bzw. durch Aufwertungsmaßnahmen kompensieren. Gleiches gilt für die Betroffenheit von Wald nach LWaldG und die entsprechende Abstimmung mit den Berliner Forsten (Waldumwandlung, forstrechtliche Kompensation). Mit dem Verlust großflächiger Ruderalstandorte bzw. Brachen sowie geschützter temporärer Kleingewässer wird der Lebensraum auf Offen- bzw. Halboffenlandstrukturen spezialisierter Arten und Pionierbesiedler verlorengehen. Für die Kreuzkröte wird auf der östlichen Teilfläche des Änderungsbereichs eine CEF-Maßnahme umgesetzt, um die Population in direkter Nähe zu den derzeitigen Hauptvorkommen zu erhalten. Vorbehaltlich der jeweils erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahme durch die Fachbehörde werden darüber hinaus umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich (ggf. anteilig Kreuzkröte, Zauneidechse, div. Brutvogelarten des Offen- bzw. Halboffenlandes, Jagdlebensräume und ggf. Sommerquartiere von Fledermäusen). Ebenfalls betroffen sind diverse Insektenarten und weitere Amphibienarten. Die Voraussetzungen ggf. erforderlicher Ausnahmen einschließlich der Verortung und Ausgestaltung der Maßnahmen – idealerweise multifunktional wirksam für mehrere betroffene Belange – ist parallel zur weiteren Planung jeweils zu konkretisieren und fachbehördlich abzustimmen.

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. In der vorläufigen Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplanentwurf 3-60 ergibt sich trotz Neugestaltung eine deutliche Verschlechterung für das Landschaftsbild durch die angestrebte Planung. Durch die neue Quartiersentwicklung innerhalb des bereits gegenwärtig intensiv verkehrs- und damit lärmbelasteten Planungsraums ist mit einem erhöhten

Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Konkretisierung der Verkehrsplanung wird von gutachterlichen Prognosen und Untersuchungen zu möglichen Auswirkungen begleitet. Entsprechende Immissionen lassen sich jedoch nur sehr begrenzt vermeiden; neben einer umfassenden Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes bei der Gebietsgestaltung sind voraussichtlich umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Lebensverhältnisse erforderlich. Diese umfassen u.a. eine bahnparrallele begrünte Schallschutzwand sowie eine geschlossene Blockrandbebauung, die sich zusammen mit den beiden geplanten Hochhäusern u.a. merklich auf das Landschaftsbild auswirken werden. Darüber hinaus sind ohne eine umfangreiche Berücksichtigung klimatischer Aspekte bei der Planungskonkretisierung Beeinträchtigungen der Durchlüftung und eine bioklimatische Verschlechterung im Änderungsbereich sowie angrenzender Gebiete zu erwarten. Daher müssen mögliche Konflikte der verschiedenen Anforderungen (z.B. Stadtklima - Lärmschutz) ebenfalls frühzeitig in den Blick genommen werden. Eine aufmerksame Planung hinsichtlich kumulativer Wirkungsverstärkung ist zusätzlich bedeutsam aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme des Blankenburger Südens nordöstlich des Änderungsbereichs sowie diverser paralleler (angestrebter) Verkehrsmaßnahmen und Bautätigkeiten in der näheren Umgebung (z.B. neues Wohnquartier Alte Gärtnerei, Schulneubau an der Hadlichstraße). Ferner befinden sich diverse Bebauungspläne im Umfeld im Verfahren.

Durch Berücksichtigung bestimmter Ausgangsqualitäten (besondere Strukturelemente, Vegetation, klimatische Aspekte, Lebensräume) bei der Bauflächenanordnung und Erschließungsplanung sowie der Freiflächengestaltung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie Baumfällungen und andere Vegetationsverluste anteilig vermieden und Lebensraumfunktionen in den neu entstehenden bzw. umgestalteten Siedlungsbereichen im Änderungsbereich für siedlungsaffine Arten anteilig erhalten und gefördert werden. Durch die Neuschaffung struktureicher Freiflächen und ihre Vernetzung mit dem Umfeld (Entwicklung eines angemessen zu gestaltenden, naturhaushaltswirksamen Grünzugs parallel zur Bahnlinie) ergeben sich positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und Erholungsfunktionen, die anteilig die negativen Auswirkungen im Änderungsbereich ausgleichen können. Im Sinne der Vermeidung sind durch eine Bauzeitenregelung die Brutzeiträume der Vögel sowie die Reproduktionszeiträume der Fledermäuse von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Rodungs-, Abriss- und Bauarbeiten auszunehmen und teileräumlich weitere artspezifische Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Amphibien, Reptilien). Trotz der möglichen Minderungs-, Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen im Gebiet ist davon auszugehen, dass mit der Neugestaltung und Nutzungsänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt nicht vermieden und nicht vollständig vor Ort kompensiert werden können. Zudem sind artenschutzrechtliche



Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow - Pankow - Lfd. Nr. 05/16

Ausnahmegenehmigungen zur Planumsetzung erforderlich. Zur Kompensation der verbleibenden, nicht im Gebiet oder im direkten Umfeld ausgleichbaren nachteiligen Umweltauswirkungen sollten multifunktional und ökologisch wirksame Komplexmaßnahmen für die naturschutzfachliche Kompensation für Neuversiegelung, den Wasserhaushalt und Vegetationsverluste sowie die Beeinträchtigung bzw. den Verlust von Lebensräumen im Sinne des allgemeinen und besonderen Artenschutzes angestrebt werden. Hierbei sollte nach Möglichkeit ebenfalls eine Landschaftsbildaufwertung erzielt werden. Inwiefern dies im näheren Umfeld des Änderungsbereichs zumindest anteilig möglich ist bzw. wo und in welchem Rahmen solche Maßnahmen umgesetzt werden können, wird gegenwärtig noch untersucht bzw. fachbehördlich abgestimmt. Aktuell erfolgen im Gebiet zudem weitere Untersuchungen (u.a. faunistisch, verkehrlich, immissionsprognostisch), deren Ergebnisse im Zuge der Planungskonkretisierung berücksichtigt werden.



Weitere Informationen
zur Berliner Flächennutzungsplanung:

www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)
Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 1

Stellungnahmen (mit Nummer)	Ergebnis			Gründe, soweit nicht berücksichtigt					
	Berücksichtigt	Teilweise berücksichtigt	Nicht berücksichtigt	Beurteilung der örtlichen Situation unverändert	Bedarfsaspekte	Nutzung-/Struktur-/	-standort weniger geeignet	Alternativnutzung /	nicht darstellungsfähig/ nicht Teil der Änderung
1 Änderungsverfahren									
Ablehnung der Änderung (41021-1)			X	X	X	X	X	X	X
2 Umweltbelange / Schutzgüter									
Darstellung von Flächen für den Biotop- und Artenschutz statt Bauflächen (41258-2)			X	X	X	X	X	X	X
Darstellung von Schutzgebieten für Umweltbelange statt gemischte Baufläche M2 (Möbelhaus) (41392-4)			X	X	X	X	X	X	X
Beachtung des Artenschutzes einschließlich des Nachweises für erforderliche Ersatzflächen (41037-9)	X			X	X	X	X	X	X
Erhalt der Biodiversität (41433-2)	X			X	X				X
Eignungsprüfung als Biotopverbundraum östlich der Prenzlauer Promenade (41045-4)	X								X
Keine weitere Versiegelung (41203-1)			X	X	X	X	X	X	X
Stärkere Beachtung der notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel (41324-1)	X			X	X	X	X	X	X
Berücksichtigung der Defizite an öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Naherholungsflächen (41037-8)	X			X	X				
Qualifizierung der symbolischen Grünverbindung (41037-7)			X						X
Beachtung des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren 3-60 (41034-2)			X						X
Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (41438-2)			X						X
3 Nutzungsaspekte									
Mischnutzung statt Abgrenzung von Wohn- und Gewerbeflächen (41356-1)			X	X	X				

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 2

Prüfung von Standortalternativen für den Wohnungsbau (41412-3)

X X X X

Ablehnung der Einzelhandelskonzentration (41353-1)

X X X

4 Verkehr

Ergebnis der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung abwarten (41041-1)

X

Beibehaltung der Darstellung ÜHVSt (Granitzstraße und Verlängerung) (41034-1)

X X X

Autoarmes Verkehrskonzept umsetzen (41205-1)

X X

Schaffung von Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse (41045-10)

X X

Sperrung der Granitzstraße für den Pkw- und Lkw Verkehr (41472-1)

X X X X

Kein Ausschluss des zukünftigen Autobahnzubringers (N4) aus dem FNP-Ä Bereich (41031-14)

X X X

Erhalt der Prenzlauer Promenade für den Schwerlastverkehr (41000-4)

X X

Alternativenprüfung der Radschnellverbindung Route/Trasse (41045-9)

X X

Sicherung von Flächen für den Ausbau des Schienennetzes (41038-1)

X X X

Beachtung der Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) (41022-1)

X X

Aktualisierung der FNP-Themenkarte Straßenbahn (41045-2)

X X

5 Soziale Infrastruktur

Überprüfung der sozialen Infrastrukturplanung (41265-1)

X X X X

Konkretisierung des Flächenbedarfs und der räumlichen Lage des Schulstandortes auf der östlichen M2 Fläche (Ostfläche) (41045-1)

X X

6 Begründung / Umweltbericht

Überarbeitung / Ergänzung der Begründung (41026-1)

X X X X

Überarbeitung / Vertiefung des Umweltberichtes (41037-11)

X X X

7 Sonstige Hinweise

Reduzierung des Gemeinbedarfsstandortes mit hohem Grünanteil nördlich des Änderungsbereiches (41037-10)

X X X

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 3

Beachtung der Bauhöhenbeschränkung gem. Abstand zur
Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof (41008-1)

		X				X
--	--	---	--	--	--	---

Abwägungsergebnis und Gründe

Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow an der Granitzstraße wird seit vielen Jahren nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt und benötigt und ist daher größtenteils eisenbahnrechtlich freigestellt. Erhalten bleiben kleine Teilflächen für erforderliche technische Anlagen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachnutzung, eine strukturelle Neuordnung und eine städtebauliche Verknüpfung mit der umgebenden Stadtstruktur geschaffen werden. Bisher ist das Bahngelände eine massive Barriere in der Stadtstruktur. Nunmehr kann diese überwunden werden durch eine städtebauliche und freiraumplanerische Vernetzung zwischen dem Hauptzentrum Pankow und dem Ortsteil Heinersdorf. Aufgrund seiner Ausdehnung und seiner Lage im Stadtgefüge erweist sich dieses Areal als besonders geeignet für die Entwicklung eines neuen gemischten Stadtquartiers mit umfangreichem Wohnungsneubau einschließlich notwendiger Infrastruktureinrichtungen. Darüber hinaus bietet es Potenziale für die Erweiterung des Hauptzentrums Pankow auch mit Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie die Entwicklung einer Fachmarkttagglomeration und nicht störender Gewerbe- und Mischnutzungen beiderseits der Prenzlauer Promenade und somit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Konkreter Anlass für die FNP-Änderung ist die Absicht des Vorhabenträgers, auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs in Abstimmung mit Bezirk und Senat eine sich in den umgebenden Stadtraum einfügende Nachnutzung zu entwickeln. Im Ergebnis eines umfangreichen Abstimmungsprozesses soll ein urbanes Stadtquartier mit der erforderlichen sozialen, verkehrlichen und Freiraum-Infrastruktur, ergänzender zentrenrelevanter Einzelhandel insbesondere im Bereich des Hauptzentrums Pankow sowie eine Fachmarkttagglomeration mit dem Schwerpunkt Möbel/Einrichtung realisiert werden. Zudem ist ein bahnbegleitender übergeordneter Grünzug vorgesehen, der den Wildentengraben im Norden mit dem Landschaftsschutzgebiet "ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark" (LSG-52) im Süden (Höhe Maximilianstraße) verbindet. Der Bezirk hat dazu das Bebauungsplanverfahren 3-60 am 10.03.2020 aufgestellt und weitere Verfahrensschritte durchgeführt. Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ist jedoch aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nur teilweise entwickelbar; es bedarf daher einer Änderung des FNP.

Die allgemeine Baulandknappheit sowie die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt erfordern dringend, geeignete Flächenpotenziale für Wohn- und Mischnutzungen zu aktivieren. Durch die Nutzung gut erschlossener und in die Siedlungsstruktur integrierter Flächen wird dem gesamtstädtischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen und dem Wohnraumbedarf der wachsenden Stadt Rechnung getragen. In Einklang mit den bezirklichen Nutzungsvorstellungen werden mit der FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer weitgehend brachgefallenen Fläche geschaffen. Die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung vorgesehene kompakte Bebauung dieses 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: Das Gebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Tram, Bus) sehr gut erschlossen. Zudem ist eine Einbindung in das Radverkehrsnetz vorgesehen. Aufgrund dieser klimaschutzrelevanten Infrastruktur erweist sich das Gebiet als geeignet für die Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege, eine Zielsetzung, die auch der StEP Klima verfolgt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben; die ganz überwiegende Mehrheit der Stellungnehmenden bezieht sich auf die negativen Umweltauswirkungen, die mit der baulichen Inanspruchnahme der Brachfläche zu erwarten sind. Insbesondere die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt sowie das Stadtklima werden als Gründe für die Ablehnung der FNP-Änderung insgesamt genannt.

In nahezu gleichem Umfang und oftmals von denselben Stellungnehmenden wird darüber hinaus gefordert, geschützte Flächen für den Biotop- und Artenschutz, insbesondere für die Kreuzkröte, statt Bauflächen

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 4

darzustellen. Diese Ablehnung einer baulichen Inanspruchnahme bezieht sich teils auf den gesamten Änderungsbereich, teils auf unterschiedliche Teilflächen. Besonders häufig wird die Darstellung von Schutzgebieten für Umweltbelange statt der für das Möbelhaus vorgesehenen gemischten Baufläche M 2 südwestlich der Prenzlauer Promenade genannt; diese Nutzung wird vielfach als gut verzichtbar zugunsten des Erhalts des Lebensraums der ansässigen Kreuzkröte angesehen. Ebenfalls wird geltend gemacht, dass im Zusammenhang mit der Beachtung des Artenschutzes auch der Nachweis für erforderliche Ersatzflächen erbracht werden muss und daher die Bauflächen zu reduzieren sind.

Die Forderungen, die Biodiversität zu erhalten und die Eignung eines Biotopverbundraums östlich der Prenzlauer Promenade zu prüfen, zielen darauf, die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen zu erhalten und ebenfalls auf eine bauliche Inanspruchnahme zu verzichten. Es wird darauf verwiesen, dass der Bezirk Pankow die Deklaration des Bündnisses "Kommunen für Biologische Vielfalt" mitunterzeichnet hat. Auf der Grundlage des Handlungsprogramms zur Beschleunigung des Wohnungsbaus verstärkt das Land Berlin angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der gesamtstädtischen Wohnungsnotlage seine Anstrengungen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Dazu sollen neben der Nachverdichtung und kleinteiligem Wohnungsbau auch in erheblichem Umfang neue Stadtquartiere und die dafür nötige Infrastruktur entstehen. Bereits 2016 wurde in den Richtlinien der Regierungspolitik die zügige Planung und Entwicklung von zunächst 11 neuen Stadtquartieren im gesamten Stadtgebiet beschlossen; 2018 kam die Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow als ein neues Stadtquartier hinzu. Dem entsprechend ist die Fläche im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 (2019), der strategischen stadtplanerischen Grundlage für die gesamtstädtische Wohnungsbauentwicklung, als einer der großen Wohnungsbaustandorte ausgewiesen. In den aktuellen Richtlinien der Regierungspolitik ist das Ziel verankert, den Wohnungsbau mit höchster Priorität voranzubringen. Die neuen Stadtquartiere bilden somit einen wichtigen Baustein der gesamtstädtischen Wohnungsbaustrategie, mit dem nicht nur quantitativ auf den hohen Wohnraumbedarf reagiert wird, sondern mit der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung der Anteil an gefördertem Wohnraum auch im Segment von miet- und belegungsgebundenem Wohnraum deutlich erhöht werden kann.

Es besteht ein grundsätzlicher Zielkonflikt zwischen der Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum und dem - insbesondere angesichts der fortschreitenden Folgen des Klimawandels - lebenswichtigen Erhalt der Umweltgrundlagen: Eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für den Wohnungsbau führt zu teils erheblichen Beeinträchtigungen von Flora, Fauna und Biotopen, des Bodens sowie des Stadtklimas. Daher besteht die Notwendigkeit, vor allem solche Flächenpotenziale zu aktivieren, die - wie das neue Stadtquartier - für den Wohnungsbau besonders geeignet sind: Es handelt sich beim Areal des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow um einen bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzten Bereich. Aufgrund der hohen Lagegunst und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist dieser Standort attraktiv für Wohnungssuchende. Gleichzeitig können mit der Nachnutzung eine innerstädtische Brache negative Umweltauswirkungen, die mit der Erschließung neuer Wohnquartiere in peripheren Lagen einhergehen, minimiert werden. Zudem werden so ausschließlich bereits deutlich überformte Böden erneut beansprucht, statt den Flächenverbrauch auf Standorten mit natürlich gewachsenen Böden voranschreiten zu lassen. Dennoch erfordert auch die planungsrechtliche Vorbereitung für die Umnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow die Durchführung umfangreicher Maßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen. Im Rahmen der Neuordnung des Areals und der Konkretisierung der Planung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen den Belangen des Biotop- und Artenschutzes durch zahlreiche Erhebungen, Maßnahmen und Planungen Rechnung getragen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen teils im Plangebiet, teils außerhalb auf der Fläche des Berliner Ökokontos Hobrechtsfelde/Buch und Möllersfelde im Rahmen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption. Darüber hinaus werden auch Möglichkeiten der anteiligen Kompensation auf verschiedenen Flächen in Brandenburg geprüft. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge der Planung wie in der FNP-Änderung dargestellt gewahrt bleiben, eröffnet die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend der Darstellungssystematik die Möglichkeit, aus den dargestellten Bauflächen untergeordnete Grünflächen zu entwickeln. So können Freiflächen - einzeln oder auch im Zusammenhang mit dem ebenfalls dargestellten Grünzug - beispielsweise für Erholungszwecke, aber auch für den Erhalt oder Ersatz einzelner Biotope und Habitate oder auch für einen Biotopverbundraum qualifiziert werden. Auf diese Weise wäre es möglich, auch den Lebensraum der gemäß Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Kreuzkröte zu erhalten, deren befürchteter Habitatverlust Gegenstand besonders vieler ablehnender Stellungnahmen war. Nach Einschätzung der Obersten Naturschutzbehörde kann eine

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 5

ausreichend große Fläche im Änderungsbereich für eine langfristig überlebensfähige Lokalpopulation der Kreuzkröte bei entsprechend optimaler Ausgestaltung als Habitat dienen. Sollte sich diese Fläche wider Erwarten als nicht ausreichend erweisen, hat die Oberste Naturschutzbehörde die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung eines Teilbestands der Kreuzkröte in Aussicht gestellt. Diese wird dadurch gerechtfertigt, dass u. a. mit der Schaffung von (sozialem) Wohnraum, Schule und Kita zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses vorliegen. Mit dem Standort Bralitz in Brandenburg (Ortsteil von Bad Freienwalde im Landkreis Märkisch-Oderland) steht auch eine geeignete mögliche Ersatzfläche zur Verfügung.

Die konkrete Bewältigung des Eingriffs und die damit erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des Nachweises für erforderliche Ersatzflächen sind Aufgaben der nachfolgenden Planungsebenen. Das gilt ebenso für Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität im Änderungsbereich und die Prüfung eines Biotopverbundraums östlich der Prenzlauer Promenade. Auf Grundlage der vorhandenen Erhebungen und Planungen können Lösungen dafür entwickelt werden bzw. wurden bereits vorgelegt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes beachtet. Die FNP-Darstellung bleibt jedoch unverändert: Angesichts der stark angespannten Wohnsituation in Berlin wird der Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers an diesem besonders begünstigten Standort Priorität eingeräumt. Hier werden die planerischen Grundlagen geschaffen, um in großem Umfang Wohnraum (ca. 2.000 Wohneinheiten) mit einem hohen Anteil an gemeinwohlorientierten Wohnungen sowie Arbeitsplätze und zentrale Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen realisieren zu können.

Mit Bezugnahme auf den Klimaschutz wird in einer Stellungnahme gefordert, über den Bestand hinaus keine weiteren Flächen zu versiegeln und in einer weiteren Stellungnahme, die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel stärker zu beachten. Im Zusammenhang mit der 2019 ausgerufenen Klimanotlage wird daraus abgeleitet, dass die geplante bauliche Inanspruchnahme die stadtklimatische Belastung weiter verschärfen würde und im Widerspruch zu den klimapolitischen Zielen Berlins und des StEP Klima steht. Der Senat hat in seinen Richtlinien der Regierungspolitik für die Legislaturperiode 2021-2026 einen Konflikt zwischen Wohnungsmangel und Klimanotstand erkannt, der mittels der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption zu bewältigen ist: Als Ausgleich für künftige Versiegelungen infolge des Wohnungsneubaus werden zur ökologischen Folgenbewältigung zielgerichtete Aufwertungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gebündelt und zusätzliche Versickerungsflächen geschaffen. Art und Umfang einer Versiegelung ist Gegenstand der Bebauungsplanverfahren. 2021 hat der Senat den Maßnahmenplan "Verstärkte Maßnahmen Berlins in Anerkennung der Klimanotlage" beschlossen: Danach sind Neue Stadtquartiere künftig am Ziel der Klimaneutralität auszurichten. Die Umsetzung entsprechender Konzepte soll im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten über städtebauliche Verträge oder planungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt werden. Relevante Aspekte der Klimaanpassung, wie möglichst geringe Versiegelung, Regenwassermanagement zur Sicherung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts und Begrünung, sollen bei der Planung neuer Stadtquartiere zusätzliches Gewicht bekommen. Darüber hinaus soll eine generelle Solarpflicht für Neubauten Standard werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden auch Klimafunktionen und das Stadtklima beachtet. Im Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 gehört die Fläche des geplanten Stadtquartiers aufgrund der guten klimaschutzrelevanten Verkehrsinfrastruktur zu den Räumen mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz und wird für den Handlungsansatz Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege dargestellt. Hier sollen eine höhere Kompaktheit, eine stärkere Nutzungsmischung und mehr Grün entstehen. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung wird eine bauliche Verdichtung, aber auch eine Aufwertung der Grün- und Freiräume sowie anderer klimaschutz- und klimaanpassungsrelevanter Faktoren angestrebt. So ist der überwiegende Teil des Areals auch für den Handlungsgrundsatz der Kühlung in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen dargestellt und für eine Klimaoptimierung im Neubau vorgesehen. Durch die Gliederung der Nutzungen auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs können weitere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorgesehen werden. Mit einer günstigen Anordnung von Baukörpern und Freiflächen kann eine gute Durchlüftung erreicht werden und die Grüngestaltung zum Erhalt eines angenehmen Stadtklimas beitragen. Konkrete Maßnahmen für eine klimaresiliente und stadtklimaverträgliche Entwicklung sind bei der Bauplanung zu berücksichtigen und ggf. im Bebauungsplanverfahren, also auf den nachfolgenden Planungsebenen, zu

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 6

regeln. Auch sind - entsprechend dem Masterplan und den Berliner Anforderungen an Neubauten - im Bebauungsplan Maßnahmen zur nachhaltigen Energieerzeugung vorgesehen. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll außerhalb des Plangebiets auf Flächen des Berliner Ökokontos ausgeglichen werden (s.o.). Der Belang, die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel stärker zu beachten, kann auf der Ebene des FNP nur eingeschränkt dargestellt werden, wird jedoch bei der Planungskonkretisierung im Rahmen der Bebauungsplanverfahren bzw. den Bau- und Anlageneinigungen berücksichtigt. Der Forderung, auf eine weitere Versiegelung und damit auf eine bauliche Inanspruchnahme insgesamt oder partiell zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Wie bereits dargelegt, bleibt die FNP-Darstellung unverändert: Angesichts der stark angespannten Wohnsituation in Berlin wird der Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers mit einer hohen Anzahl neuer Wohnungen an diesem besonders lagebegünstigten Standort Priorität eingeräumt. Mit der geplanten kompakten Bebauung werden auf einer begrenzten Fläche vergleichsweise viele neue Wohnungen, Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen entstehen. Damit wird die Netto-Neuversiegelung auf ein den Entwicklungszielen angemessenes Verhältnis beschränkt und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet.

Weiterhin werden die Qualifizierung der im FNP dargestellten übergeordneten Grünverbindung gefordert und in einer weiteren Stellungnahme die Berücksichtigung der Defizite an öffentlichen wohnungs- und siedlungsnahen Erholungsflächen geltend gemacht. Der neue durchgängige übergeordnete Grünzug, der den Wildentengraben im Norden mit dem Landschaftsschutzgebiet im Süden (Höhe Maximilianstraße) verbindet, wird entsprechend der FNP-Darstellungssystematik generalisiert und in symbolischer Breite dargestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird damit den Grundzügen der Planung in diesem Raum - die Stärkung des Netzes der übergeordneten Grünzüge und des Biotopverbunds sowie die Verbesserung der freiraumbezogenen Erholungssituation - Rechnung getragen. Auf den nachfolgenden Planungsebenen können der genaue Verlauf und die Ausgestaltung der Grünverbindung konkretisiert werden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, diese Grünverbindung im Zusammenhang mit aus den angrenzenden Bauflächen zu entwickelnden untergeordneten Grünflächen zu vernetzen, beispielsweise für die wohnungsnaher Erholung, zur Förderung der Biodiversität und - sofern mit den Nutzungen vereinbar - als Lebensräume für besonders geschützte Arten.

Der Stellungnahme mit der Forderung, die übergeordnete Grünverbindung zu qualifizieren, kann auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, da dies Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist. Der Forderung nach Berücksichtigung der erholungsorientierten Freiraumdefizite wurde mit der Darstellung der neuen übergeordneten Grünverbindung und den aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

In einer weiteren Stellungnahme wird geltend gemacht, den Schallschutz im Bebauungsplanverfahren 3-60 zu berücksichtigen, da eine Herabstufung der Granitzstraße als übergeordnete Hauptstraße zu einer Unterschätzung der bereits bestehenden hohen Verkehrslärmbelastung führen könnte. Die Einstufung der Straßen in das übergeordnete Straßennetz von Berlin obliegt der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt und die Prüfung und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf den nachfolgenden bezirklichen Planungsebenen. In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 3-60 wurden bereits ein bestehendes hohes Verkehrsaufkommen sowie eine weitere Zunahme infolge der Errichtung des Stadtquartiers zugrunde gelegt. Darüber hinaus liegt eine umfassende Schalluntersuchung aller Geräuscheinwirkungen mit Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen und Handlungsempfehlungen vor. Da die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen Aufgabe der nachfolgenden Planungsebenen ist, wurde diese Stellungnahme dem zuständigen Bezirksamt Pankow weitergeleitet; auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann diese Stellungnahme nicht berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme mit der Forderung, die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, wird damit begründet, dass die geplante Nutzung in direkter Nähe die Wirkung und Aussagekraft der dort befindlichen Denkmale (u. a. Rundlokschuppen und Ringlokschuppen) beeinträchtigt. Der bauliche Eingriff sollte daher minimiert werden. Diese Stellungnahme kann im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nicht berücksichtigt werden, da die geplanten (Nach-)Nutzungen auf den nachfolgenden Planungsebenen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde zu entscheiden sind.

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 7

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden vereinzelt Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zu den geplanten Nutzungsaspekten abgegeben. In einer Stellungnahme wird angeregt, eine Mischnutzung statt einer klaren Abgrenzung von Wohn- und Gewerbenutzung anzustreben, in einer weiteren Stellungnahme wird generell die Prüfung von Standortalternativen für den Wohnungsbau empfohlen. Der beabsichtigten Schaffung von Wohnraum kommt angesichts der stark angespannten Wohnungssituation in Berlin eine sehr große Bedeutung zu. Neben der Nachverdichtung und kleinteiligem Wohnungsbau sollen in den Neuen Stadtquartieren in großem Umfang neue Wohnungen mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau und die erforderliche Infrastruktur entstehen, um den Bedarf der Stadt abzudecken. Gesamtstädtisch ist dieser Standort aufgrund der Einbindung in den Stadtkörper und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut integriert; die Nachnutzung dieser innerstädtischen Brache mit einer kompakten Bebauung trägt dem Ziel der Innenentwicklung sowie dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Der Stellungnahme kann daher nicht gefolgt werden.

Innerhalb des Stadtquartiers wurde die Darstellung verschiedener Bauflächenalternativen geprüft. Die aktuelle Planung verzichtet bereits - gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Träger- und Bürgerbeteiligung - auf die Darstellung einer gewerblichen Baufläche, stattdessen wird beiderseits der Heinersdorfer Brücke eine gemischte Baufläche M 2 dargestellt, die ein sehr großes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Diese Darstellung wurde auf der Grundlage des Masterplans entwickelt, der durch einen städtebaulich-architektonisches Workshopverfahren 2021 entschieden wurde. Aus allen im FNP dargestellten Bauflächen lassen sich auf der nachfolgenden Planungsebene kleinteilig auch andere als die dargestellten Nutzungen entwickeln. Die FNP-Darstellung mit der Wohnbaufläche bleibt jedoch erhalten, da sie dem priorisierten Ziel des neuen Stadtquartiers Rechnung trägt und zudem verdeutlicht, dass in diesem Bereich höhere Anforderungen an den Immissionsschutz bestehen.

Der Forderung, auf ein neues Einkaufszentrum zu verzichten (Ablehnung der Einzelhandelskonzentration), wird nicht gefolgt, weil mit der beabsichtigten Erweiterung des Hauptzentrums Pankow den Zielen des StEP Zentren 2030, insbesondere der Stärkung der polyzentralen Zentrenstruktur Berlins, nachgekommen wird. In Ergänzung des bestehenden Hauptzentrums sollen hier Flächen für Handel, Freizeit, Kultur, Bildung, Gastronomie und Dienstleistungen für ein anspruchsvolles urbanes Stadtquartier mit hoher Nutzungsintensität entstehen. Die Gestaltung und Konzeption soll sich an gelungenen und funktionierenden innovativen Stadtquartiersentwicklungen orientieren, die sich gut in bestehende städtische Zentrenstrukturen einfügen und zur Attraktivität des Hauptzentrums beitragen. Sowohl im Bereich der gemischten Baufläche M 1 mit Einzelhandelskonzentration als auch innerhalb der Wohnbaufläche sind kleinteilig andere als die dargestellten Nutzungen möglich; diese können auf der nachfolgenden Planungsebene bedarfsgerecht entwickelt werden.

Einige Stellungnahmen beziehen sich auf jeweils unterschiedliche verkehrliche Belange. Bezüglich der Granitzstraße wurde zwischenzeitlich geltend gemacht, dass die bestehende Granitzstraße mit ihrer geplanten südwestlichen Verlängerung bis zur Mühlenstraße im FNP weiterhin als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt werden soll, bis in der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung belegt wird, dass auf die Darstellung im FNP verzichtet werden kann. Diese Vorbehalte gegen die entfallende FNP-Darstellung wurden im weiteren Verfahrensprozess aufgrund neuerer Erkenntnisse wieder aufgegeben. Grundlage für die Herausnahme der Granitzstraße aus dem übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz war die Annahme, dass auch bei einem Verzicht auf die südwestliche Verlängerung die Organisation der quartiersbezogenen und übergeordneten Verkehre möglich ist, ohne die Verkehrssituation dauerhaft zu verschlechtern. Diese Annahme konnte mit dem Ergebnis der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung bestätigt werden: Einerseits wird die verkehrstechnische Voraussetzung und damit die Machbarkeit des Vorhabens attestiert, andererseits werden die verbleibenden Defizite im (übergeordneten) Verkehrsablauf für verkehrstechnisch vertretbar gehalten. Die Beurteilung erfolgt anhand der Kriterien Verkehrssicherheit, verkehrliche Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität, Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes/Umweltverbundes sowie Umfeld- bzw. Stadtverträglichkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Komplexität des umliegenden Stadtraums und der bestehenden Verkehrssituation (hohe Verkehrsbelastung, unterschiedliche Nutzengruppen, Vielzahl an

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 8

Verkehrsbeziehungen) die Belange aller Verkehrsteilnehmenden nicht vollumfänglich erfüllt werden können. Dies betrifft sowohl die erforderlichen neuen Anschlusspunkte des Bauvorhabens als auch die bereits bestehenden Verkehrsanlagen im Umfeld. In der Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt, dass zwar durch Neubau und/oder Ausbau von Knotenpunkten und im Zusammenhang mit angepassten Signalisierungskonzepten zusätzliche Kapazitäten für den Kraftfahrzeugverkehr gewonnen werden könnten, diese aufgrund der mittel- bis langfristigen Zunahme des Verkehrs jedoch sukzessive wieder in Anspruch genommen werden würden. Bezüglich der geplanten Verlängerung wird dargelegt, dass die räumliche Beziehung zwischen Florastraße und Granitzstraße zwar entlastet, jedoch nicht zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen würde, weil in anderen Knotenströmen ein ebenso hohes Verkehrsaufkommen bewältigt werden müsste. Es bedarf daher einer Abwägung zwischen den Aspekten der Erschließungsqualität, der Verkehrssicherheit und der gleichberechtigten Teilhabe aller Verkehrsteilnehmenden gegenüber der Leistungsfähigkeit des Kraftfahrzeugverkehrs. 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.

Die Planung, die Granitzstraße nach Südwesten zu verlängern, wird somit stadt- und verkehrsplanerisch nicht weiterverfolgt. Da ohne diese Verlängerung die bestehende Granitzstraße jedoch nicht mehr die bisher im FNP dargestellte Netzfunktion zwischen Prenzlauer Promenade und Mühlenstraße erfüllen kann, wird zukünftig die gesamte Trasse nicht mehr als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP dargestellt. Der Verzicht auf die Darstellung der Granitzstraße als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes verdeutlicht die veränderte Priorisierung stadt- und verkehrspolitischer Planungsziele. Davon unberührt bleibt die Granitzstraße Teil des Änderungsbereichs des FNP-Änderungsverfahrens Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow. Auch bezüglich ihrer verkehrlichen Funktions- und Leistungsfähigkeit ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich ihrer Kapazität und ihres Ausbaustands; die entsprechenden Stellungnahmen werden somit berücksichtigt. Zur konkreten Ausgestaltung wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefende verkehrliche Untersuchungen durchgeführt.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des neuen Stadtquartiers wird in einer Stellungnahme die Umsetzung eines autoarmen Verkehrskonzepts gefordert; aufgrund der Darstellungssystematik des FNP kann dieser Forderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gefolgt werden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist dafür Sorge zu tragen, dass trotz der Zunahme des Verkehrsaufkommens als Folge der Realisierung des Stadtquartiers insbesondere für sensible Wohn- und Infrastrukturnutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Im Rahmen der Konkretisierung der verbindlichen Bauleitplanung liegt für das neue Stadtquartier bereits ein Mobilitätskonzept vor, das der Forderung nach einem autoarmen Verkehrskonzept mit Mobilitäts-Hubs, Multifunktionsstreifen und Quartiersgaragen nachkommt. Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs soll mittels Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs erreicht werden. Auch die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Änderungsbereichs bietet dafür beste Voraussetzungen.

Es wurden auch bessere Querungsmöglichkeiten der Bahntrasse gefordert, um eine umweltgerechte Mobilität zu fördern. Bereits im Rahmen des Masterplanverfahrens wurden fußgängerfreundliche Wegeverbindungen für die Verknüpfung der Stadtquartiere beiderseits der Bahntrasse gefordert; im Bebauungsplan soll deshalb eine Bahnunterführung festgesetzt werden. Da die Konkretisierung und Umsetzung dieses Ziels Aufgabe der nachfolgenden Planungsebenen ist, wird die Stellungnahme an das Stadtentwicklungsamt des Bezirks Pankow weitergeleitet; auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann ihr aufgrund der FNP-Darstellungssystematik nicht gefolgt werden.

Auch wenn im Mobilitätskonzept der Fokus auf den umweltfreundlichen Verkehrsmitteln des Umweltverbunds (Fuß-, Rad- und öffentlicher Nahverkehr) liegt, kann die Forderung, die Granitzstraße komplett für den motorisierten Verkehr zu sperren, nicht berücksichtigt werden. Sie übernimmt als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II im Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) nicht nur für das neue Stadtquartier, sondern auch für das bestehende Kissingenviertel eine wichtige Erschließungs- und Verbindungsfunktion.

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 9

Weiterhin wird in einer Stellungnahme geltend gemacht, den geplanten Autobahnzubringer am nordöstlichen Rand des Änderungsbereichs, dem sogenannten Netzelement 4 der "Verkehrslösung Heinersdorf", nicht aus dem FNP-Änderungsbereich auszuschließen. Die Forderung wird damit begründet, dass das Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Folgen, insbesondere die zu erwartenden Schall- und Luftschadstoffemissionen, im FNP-Änderungsverfahren zu berücksichtigen sind. Diese Forderung wird nicht berücksichtigt: Bereits in der Begründung zur FNP-Änderung wird dargelegt, dass eine Darstellung im FNP aufgrund des Netzzusammenhangs des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Darüber hinaus obliegt die Festlegung von Maßnahmen gegen Lärm- und Schadstoffbelastungen den nachfolgenden Planungsebenen.

Der Forderung, die Prenzlauer Promenade für den Schwerlastverkehr zu erhalten, kann aufgrund der FNP-Darstellungssystematik nicht gefolgt werden: Diese Straßenverbindung ist zwar seit 2019 nicht mehr als Bundesstraße (B 109) eingestuft, wird im FNP aber weiterhin als Teil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes dargestellt; eine Nutzung durch Schwerlasttransporte ist davon unbenommen. Die Sicherstellung der erforderlichen Querschnitte für den Schwerlastverkehr ist Aufgabe der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsbehörden.

In einer weiteren Stellungnahme wird die Prüfung einer alternativen Trasse für die geplante Radschnellverbindung Panke-Trail gefordert. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird diesem Planungsziel mit der generalisierten Darstellung einer durchgehenden übergeordneten Grünverbindung in symbolischer Breite mit der Möglichkeit, eine Radschnellverbindung zu integrieren, entsprochen; Radschnellverbindungen selbst werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Festlegung der konkreten Trassenlage des Panke-Trails sowie die Prüfung etwaiger Alternativrouten ist Aufgabe der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen. Die Stellungnahme wurde ebenfalls an das Bezirksamt Pankow weitergeleitet.

Der Forderung, Flächen für den Ausbau des Schienennetzes zu sichern, wird ebenfalls nicht gefolgt: Die in der FNP-Änderung überplanten Flächen wurden von Bahnbetriebszwecken freigestellt, eine entsprechende Bedarfsprüfung fand im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) statt.

Gefordert wurde auch die Beachtung der Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Abstandsregelungen aus dem FStrG werden im FNP nicht dargestellt. Eine Berücksichtigung erfolgt auf den nachfolgenden Planungsebenen. Die beabsichtigte Nutzungsart steht dem Belang nicht entgegen.

Der Hinweis auf eine Aktualisierung der FNP-Themenkarte Straßenbahn wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind Themenkarten ergänzende Planungshinweise zu besonderen Fachthemen, die sich innerhalb der Darstellungssystematik des FNP nicht abbilden lassen. Sie sind somit auch kein Belang im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren. Die Darstellungen werden zu gegebener Zeit an die mit den zuständigen Behörden abgestimmten Verfahrensstände angepasst.

Bezüglich der sozialen Infrastrukturausstattung wird die Überprüfung der sozialen Infrastruktur mit Angaben zu Schul- und Kitaplätzen gefordert. Eine weitere Stellungnahme bezieht sich auf die Konkretisierung des Flächenbedarfs und der räumlichen Lage des Schulstandortes auf der gemischten Baufläche M2 östlich der Heinersdorfer Brücke (Ostfläche). Der FNP stellt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Mit dem Lagesymbol Schule auf der gemischten Baufläche M 2 östlich der Heinersdorfer Brücke wird der geplanten Einrichtung einer übergeordneten Oberschule in diesem Raum, aktuell einem fünfzügigen Gymnasium, Rechnung getragen. Die genaue Lagebestimmung sowie der Flächenbedarf sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht bekannt; sie erfolgen im Zuge der Konkretisierung der Planung. Weitere Schulstandorte von örtlicher Bedeutung und kleiner als 3 ha sowie Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE) können aus allen dargestellten Bauflächen entwickelt werden. Im Rahmen des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" wird die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, sichergestellt. Die Konkretisierung

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 10

der sozialen Infrastrukturplanung (Schulen, Kitas, JFE, etc.) erfolgt auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen. Die Belegung der Schul- und Kitaplätze wird weder auf der Ebene der vorbereitenden noch auf der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt, sondern erfolgt in anderen bezirklichen Dienststellen. Die Stellungnahme kann daher nicht berücksichtigt werden.

In einigen Stellungnahmen werden die Anpassung und Ergänzung der Begründung geltend gemacht. Textliche Anpassungen werden geprüft und für die Themenbereiche "Denkmalschutz" und "Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil" übernommen. Die Beschreibung des Änderungsbereichs wurde um die Aussage zum einzigen Berliner Habitat der Kreuzkröte erweitert. Außerdem wurden 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 Hauptverkehrsstraßennetzes dargestellt wird, jedoch weiterhin Teil des FNP-Änderungsbereichs bleibt, werden in der Begründung und im Umweltbericht harmonisiert und verdeutlicht. Die entsprechende Forderung wird somit berücksichtigt. Die geäußerte Befürchtung, dass durch den Wegfall der Granitzstraße aus der FNP-Darstellung Auswirkungen hinsichtlich der Luft- und Schallemissionen nicht angemessen beurteilt und entsprechend berücksichtigt werden, wird nicht geteilt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden auf der nachfolgenden Planungsebene alle notwendigen Aspekte untersucht und erforderliche Maßnahmen festgehalten.

Der Forderung, spezifische Aspekte des Artenschutzes in der Begründung aufzuführen, wird nicht gefolgt, da diese ausführlich im Umweltbericht behandelt werden. Auch der Forderung nach detaillierten Begriffsklärungen zu Wohnformen, Mietgestaltung und zur Wohnförderung kann in Rahmen der Begründung der FNP-Änderung aus Kapazitätsgründen bezüglich des Darstellungsumfanges und Detaillierungsgrades nicht nachgekommen werden. Gleiches gilt für die Stellungnahme mit der Forderung, in der Begründung Aussagen zum Erhalt aller Kleingärten aufzunehmen bzw. darzulegen, in welchem Ausmaß sie in Anspruch genommen werden. In der Begründung werden Aussagen zu gebietsprägenden kleingärtnerischen Nutzungen gemacht, die im Änderungsbereich jedoch nur vereinzelt vorhanden sind. Sie können auf der nachfolgenden Planungsebene - entsprechend der FNP-Darstellungssystematik - aus den für den Änderungsbereich dargestellten Bauflächen entwickelt werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können daher keine Aussagen dazu getroffen werden.

Hinweise und Forderungen zur Überarbeitung und Vertiefung des Umweltberichts wurden geprüft und hinsichtlich des bahnrrechtlichen Status', der Waldeigenschaft, der Kompensationsmaßnahmen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der kleingärtnerischen Prägung in der Begründung bzw. im Umweltberichtsteil berücksichtigt. Für den Umweltbericht zur FNP-Änderung wurden die zum Stand der Beteiligung vorliegenden Umweltinformationen ausgewertet. Wo weiterhin Klärungs- bzw. Untersuchungsbedarf für eine abschließende Beurteilung der möglichen Planungsauswirkungen besteht, wird im Umweltbericht entsprechend darauf hingewiesen. Die Informationen zum Biotopverbund sowie den Zielarten gemäß Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) wurden ebenfalls berücksichtigt und im Text benannt. Nach den im Geoportal Berlin abrufbaren Daten zu den 34 Zielarten des Biotopverbunds in Berlin befinden sich keine derzeitigen Kern- oder Verbindungsflächen im Änderungsbereich oder seinem direkten Umfeld - auch nicht für die Zauneidechse. Das durch neuere Kartierungen nachgewiesene Vorkommen der Zauneidechse im Gebiet wird jedoch ebenfalls im Umweltbericht beschrieben und entsprechend artenschutzrechtlich berücksichtigt, auch im Sinne der zu erhaltenden Biotopvernetzungsfunktion für u.a. diese Reptilienart parallel zur Bahntrasse. Die bei Umsetzung der Planänderung anzunehmenden Umweltauswirkungen einschließlich solcher auf besonders geschützte Arten wurden ebenfalls nach dem derzeitigen Kenntnisstand abgeschätzt und beschrieben. Mögliche geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation der zu erwartenden negativen Auswirkungen werden auf Ebene des FNP zusammenfassend dargestellt. Ihre genaue Festlegung und Ausdifferenzierung erfolgt jedoch parallel zur Konkretisierung der Planung auf den nachfolgenden Ebenen. Eventuelle Abweichungen durch neue Erkenntnisse im Zuge der Fortführung von Planungsverfahren auf der nachfolgenden Ebene sind daher nicht als Fehler einzustufen. Eine Festlegung anderweitiger und/oder ergänzender Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes ist ohne weiteres möglich, sofern sie die angestrebten/erforderlichen Wirkungen erzielen. Die konkrete Bewältigung des Eingriffs und die damit erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich des Nachweises für erforderliche Ersatzflächen sind Aufgaben der nachfolgenden Planungsebenen.

Nachnutzung ehem. Rangierbhf. Pankow

(Pankow)

Lfd. Nr. 05/16

Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 AGBauGB

Seite 11

Der Stellungnahme, dass bezüglich der Lärmsituation nicht in ausreichendem Umfang Unterlagen für eine Einschätzung zur Verfügung standen, kann nicht gefolgt werden. Die zum Stand der Beteiligung vorliegenden Umweltinformationen für diesen Umweltaspekt wurden ausgewertet. Auf der nachfolgenden Planungsebene sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-60 Schalluntersuchungen im Oktober 2023 durchgeführt worden. Im vorliegenden Fachgutachten Geräuschimmissionen wurden auf der Grundlage von Berechnungen für die relevanten einwirkenden bzw. ausgehenden Lärmarten (Schienen- und Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Sport-/Freizeitlärm) die zu erwartenden Schallemissionen und -immissionen aufgezeigt, um eine nachvollziehbare Einschätzung der Verhältnisse zu erhalten. Die durchgeführten Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass insbesondere am Rand des Plangebietes durch die vorbeiführenden Verkehrswege Beurteilungspegel für den Verkehrslärm resultieren, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Insgesamt zeigen die durchgeführten Untersuchungen, dass die künftigen Nutzungen, teils mit besonderer Beachtung des Schallschutzes, grundsätzlich umsetzbar sein werden und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Der ehemalige Krankenhausstandort der Caritas Kliniken Pankow, nördlich des FNP-Änderungsbereichs, wird im FNP als Gemeinbedarfsstandort mit hohem Grünanteil dargestellt. Der Forderung, die dargestellte Gemeinbedarfsfläche entsprechend der aktuellen Situation zu reduzieren, wird nicht gefolgt, lediglich das Lagesymbol Krankenhaus wird nach Aufgabe dieser Nutzung entfernt. Es erfolgte bereits mit der frühzeitigen Beteiligung der FNP-Änderung eine nachrichtliche Anpassung der Darstellung für diesen Standort außerhalb des FNP-Änderungsbereichs.

Die Stellungnahme mit dem Hinweis auf die Beachtung der Bauhöhenbeschränkung gem. Abstand zur Luftverteidigungsradaranlage Tempelhof wurde zur Kenntnis genommen. Bauhöhenbeschränkungen werden nicht im FNP dargestellt, sondern sind auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde daher dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Pankow für die weitere Bearbeitung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 3-60 zugeleitet. Die beabsichtigten Nutzungen stehen dem vorgebrachten Belang nicht entgegen.