

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 2. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. August 2024)

zum Thema:

Neue Stadtquartiere: Pankower Tor

und **Antwort** vom 19. August 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. August 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19900
vom 2. August 2024
über Neue Stadtquartiere: Pankower Tor

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Pankow um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt wurde. Die Stellungnahme ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Was steht im Steckbrief und in den verwaltungsbindenden Planwerken zum Neuen Stadtquartier Pankower Tor?

Antwort zu 1:

Die Exposés zur Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (vgl. Drucksache 18/3954) wurden in der aktuellen Legislaturperiode nicht fortgeschrieben. Die vielfältigen fachbezogenen Planwerke enthalten fachbezogene, strategische Zielstellungen für einzelne sektorale Aspekte. Sie werden im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes berücksichtigt.

Frage 2:

Wie ist der aktuelle Stand der Bauleitplanung für das Neue Stadtquartier Pankower Tor? (Bitte Verlaufsschema/Zeitplan bis Baubeginn mit wesentlichen Meilensteinen und aktuellen Herausforderungen konkret aufführen.)

Antwort zu 2:

Die Festsetzung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ ist nach dem derzeitigen Planungsstand im 1. Halbjahr 2026 vorgesehen, wenn die notwendigen Voraussetzungen dafür - wie die erfolgte Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) und die entsprechenden Beschlüsse des Bezirksamts Pankow bzw. der Bezirksverordnetenversammlung vorliegen. Nach der im November/Dezember 2023 erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und vor der noch ausstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit sind die Überarbeitung und fachliche Abnahme von Fachgutachten (Verkehr, Immissionsschutz, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz u.a.) erforderlich. Zudem sind im erforderlichen Umfang die Inhalte der städtebaulichen Verträge zu konkretisieren und abschließend mit der Vorhabenträgerin zu verhandeln.

Dadurch bestehen Risiken für eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens, die derzeit nicht ausgeschlossen werden können. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans besteht die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauanträgen im Plangebiet. Vor der Realisierung der Bebauung sind zunächst bauvorbereitende Maßnahmen im Sinne einer „Baufeldfreimachung“ erforderlich, darunter (teilweise genehmigungspflichtige) Maßnahmen zur Bodensanierung und zum Artenschutz, deren Zeitablauf derzeit noch nicht belastbar vorhergesagt werden kann. Zudem werden bauliche Maßnahmen zur technischen und verkehrlichen Erschließung des Plangebiets notwendig. Erst mit der gesicherten Erschließung der freigemachten Baugrundstücke können auch die hochbaulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Ein Termin für den „Baubeginn“ kann demnach aktuell nicht seriös benannt werden.

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand der Verkehrserschließungsplanung für das Neue Stadtquartier? (Bitte Planung für MIV, ÖPNV, Radverkehr und Fußverkehr konkret mit zugrundeliegendem Modal Split für Ziel-/Quellverkehr sowie quartiersinternem Verkehr benennen mit angestrebter Kapazität/Taktung/Bemaßung der Verkehrswege, deren angestrebtem Baubeginn und Inbetriebnahmezeitpunkt sowie Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen konkret aufführen.)

Antwort zu 3:

Für die MIV-seitige Erschließung des Plangebiets „Pankower Tor“ ist die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße (Breite 16,8 m), ausgehend von einem neu herzustellenden Knotenpunkt an der Prenzlauer Promenade Ecke Tiniusstraße vorgesehen. Ausgehend von der Erschließungsstraße soll eine Quartiersstraße (Breite 16,8 m) den überwiegenden Teil des Wohnquartiers erschließen. Die Einzelhandelskonzentration an der Berliner Straße Ecke Granitzstraße soll direkt über die bestehende Granitzstraße erschlossen werden. In der weiteren Hierarchisierung der Planstraßen innerhalb des Wohnquartiers sind verkehrsberuhigte Quartierswege (Breite 8 m) zur Erschließung der einzelnen Wohnblöcke und Wohnwege (Breite 5,5 bis 7,5 m) zur fußläufigen Erschließung der Wohngebäude vorgesehen. Über die Quartierswege sind auch die unterirdischen Stellplatzanlagen und Mobility Hubs zu erreichen. Neben dem geplanten Ausbau der Radverkehrsanlagen entlang der Granitzstraße beinhaltet

die Planung auch die Freihaltung von Trassen für die Radschnellverbindung „Panke-Trail“ parallel zur Bahntrasse in Richtung Berlin Mitte bzw. über den Abzweig Neumannstraße Richtung Prenzlauer Berg sowie für die Straßenbahn-Tangentialverbindung Pankow – Heinersdorf – Weißensee, für die jeweils gesonderte Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden müssen.

Mit der Fertigstellung der Straßenbahn-Tangentialverbindung sollen drei neue Stationen innerhalb des Stadtquartiers entstehen, eine als Umsteigepunkt zur bestehenden S-Bahnstation Pankow-Heinersdorf. Durch den bestehenden Umsteigepunkt am S- und U-Bahnhof Pankow verfügt der westliche Teil des Plangebiets bereits über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. In diesem Bereich ist auch ein Fahrradparkhaus mit Anschluss an die geplante Radschnellverbindung als Baumaßnahme des Landes Berlin vorgesehen.

Im Rahmen der Aufkommensermittlung der Verkehrsuntersuchung wurde ein nach den unterschiedlichen geplanten Nutzungen/Nutzergruppen differenzierter Modal Split angesetzt. Dieser umfasst bei der geplanten Wohnnutzung (Bewohner und Besucher) 0,15 MIV, 0,35 ÖPNV, 0,20 Rad, 0,30 Fuß (Summe 1,00), bei der Einzelhandelskonzentration an der Berliner Straße (Kunden/Beschäftigte/Wirtschaft) 0,10/0,15/0,95 MIV, 0,25/0,50/- ÖPNV, 0,20/0,20/0,05 Rad, 0,45/0,15/- Fuß (Summe 1,00) und beim Möbelfachmarkt (Kunden/Beschäftigte/Wirtschaft) 0,75/0,15/0,95 MIV, 0,10/0,50/- ÖPNV, 0,10/0,20/0,05 Rad, 0,05/0,15/- Fuß (Summe 1,00). Für Büronutzung und Dienstleistung, Kunst- und Kulturplattform, Grundschule, Kindertagesstätten und Oberschule wurden entsprechende abweichende Ansätze zugrunde gelegt.

Der Beginn des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahn-Tangentialverbindung Pankow – Heinersdorf – Weißensee wird für 2026 und die Inbetriebnahme in 2031 angestrebt. Im Doppelhaushalt 2024/2025 ist die Finanzierung der Vorplanung und Teile der Entwurfsplanung vorgesehen.

Ein abschließender konkreter Termin für „Baubeginn und Inbetriebnahme“ kann derzeit nicht seriös benannt werden (siehe dazu Antwort zu Frage 2).

Frage 4:

Welche naturräumlichen, landschaftsräumlichen und raumplanerischen Aspekte sind für das Neue Stadtquartier zu beachten?

Antwort zu 4:

Das Plangebiet bildet die größte zusammenhängende innerstädtische Brachfläche Berlins mit einzelnen geschützten Biotopen und einem insgesamt hohen Biotopwert. Das Areal ist nach den aktuellen Kartierungsergebnissen Lebensraum für diverse streng geschützte Tierarten, darunter Amphibien (Kreuzkröte), Reptilien (Zauneidechse), Vögel, Fledermäuse, Tagfalter und Heuschrecken. Außerdem besteht ein hohes Lebensraumpotenzial für Wildbienen und -wespen. Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Fauna ist insgesamt als hoch einzustufen. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist als lineare Biotopverbundstruktur Teil des

regionalen Biotopverbundsystems gemäß Landschaftsprogramm (LaPro) 2016, Programmplan Biotop- und Artenschutz, und verbindet das Plangebiet in Richtung Nordosten mit den großflächigen Kleingartenanlagen in Blankenburg. Das gesamte Plangebiet weist als großflächiger unbebauter Vegetationskomplex innerhalb der umliegenden Siedlungsgebiete eine bedeutende Biotopvernetzungsfunktion auf.

Die mögliche Bewältigung der durch die Planung ausgelösten artenschutzrechtlichen Konflikte muss im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ durch geeignete Maßnahmen aufgezeigt werden. Für die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden neben Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Biotopverbundstreifen und Trittsteinhabitate) auch CEF-Maßnahmen („vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) in unmittelbarer Nähe des Plangebiets sowie Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets geprüft. Dazu gehören sowohl landeseigene Flächen im Bezirk Pankow, als auch geeignete Flächen in Brandenburg, die für das Vorhaben zur Verfügung stehen. Die Auswertung der im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung hervorgebrachten naturschutzfachlichen Hinweise und deren Berücksichtigung bei der Überarbeitung des Umweltberichts und der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags (einschließlich der weiteren Ausarbeitung und Abstimmung der planexternen Maßnahmen) muss im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 3-60a erfolgen.

Frage 5:

Wie sind die Eigentumsverhältnisse (bitte nach Eigentümer*innen in Prozent der Fläche angeben)?

Antwort zu 5:

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Krieger Handel SE. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen angrenzenden Straßenverkehrsfläche befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Teilflächen der im Nordwesten angrenzenden Bahnfläche sowie eine Fläche mit einer Leitungstrasse der DB InfraGO AG befinden sich im Eigentum der DB InfraGO AG. Zudem wurden zwei Baugrundstücke im Eigentum des Landes Berlin bzw. des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, die dem Cluster der langfristigen Daseinsvorsorge zugeordnet wurden, in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil Geschosswohnungsbau und Ein- und Zweifamilienhausbau projektiert?

Antwort zu 6:

Geplant sind ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen, ausschließlich als Geschosswohnungsbau.

Frage 7:

Wie hoch ist der Anteil geförderter Mietwohnbaufläche sowie der Anteil geförderter Wohnungen (WE) am Gesamtvorhaben projektiert?

Antwort zu 7:

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Errichtung von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau vereinbart, d.h. ca. 60.000 m² Geschossfläche Wohnen.

Frage 8:

Wie hoch ist der Anteil genossenschaftlicher Flächen und der Anteil genossenschaftlicher Wohnbaufläche am Gesamtprojekt projektiert?

Antwort zu 8:

Dem Bezirk Pankow sind keine Gespräche der Flächeneigentümerin über die Beteiligung von Genossenschaften oder anderen privaten Bauherren bekannt.

Frage 9:

Für wann ist die erste, die mittlere und die letzte Bezugsfertigkeit im Neuen Stadtquartier vorgesehen?

Antwort zu 9:

Siehe dazu Antwort zu Frage 2. Ein Termin für die Bezugsfertigkeit der Wohnungen kann aktuell nicht seriös benannt werden.

Frage 10:

Wie ist die soziale Infrastruktur projektiert (Anzahl neu entstehender Kitaplätze; neu entstehender Schulen, neu entstehender Schulplätze, aufgeteilt in Grundschulen und weiterführende Schulen; Jugendklubs; Seniorenklubs; Nachbarschaftszentren; Kultureinrichtungen wie Volkshochschulen, Musikschulen, Stadtteilbibliotheken u.ä.m.; Sportflächen gedeckt und ungedeckt)?

Antwort zu 10:

Im NSQ Pankower Tor ist eine 3-zügige Grundschule mit 432 Schulplätzen (davon 216 durch das Vorhaben ausgelöst) als Baumaßnahme des Landes Berlin und zwei Kindertagesstätten (mindestens mit 136 durch das Vorhaben ausgelösten Kitaplätzen) zur Versorgung des Wohnquartiers als Solitärgebäude mit dazugehörigen Freiflächen als Baumaßnahme der Vorhabenträgerin vorgesehen. Auf zwei landeseigenen Grundstücken sollen eine sogenannte Kunst- und Kulturplattform des Bezirks (zentrale Einrichtung des Amts für Weiterbildung und Kultur, bestehend aus Bibliothek, Café, Volkshochschul-Anmeldepunkt) sowie weitere Kultur- und Kreativräume (Bezirks-Archiv, Galerie, Ateliers, Werkstätten) entstehen. Die Konzeptentwicklung und Funktionsaufteilung erfolgt in enger Abstimmung mit dem bezirklichen Amt für Weiterbildung und Kultur, es besteht der dringende Bedarf vereinzelte und funktionell unzureichende Standorte im Bezirk an dieser Stelle zusammenzuführen. Für die Realisierung des Projekts laufen Gespräche mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Ein Oberschulstandort soll östlich des Plangebiets (Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60c „Pankower Tor – Schule Heimdallstraße“) langfristig gesichert werden.

Frage 11:

Wie ist die Versorgung in diesem Neuen Stadtquartier im Verhältnis zu den allgemein im Städtebau und in der Stadtplanung anerkannten Kenn- und Richtwerten der Versorgung mit sozialen Wohnfolgeeinrichtungen?

Antwort zu 11:

Durch die geplante Grundschule und die zwei Kindertagesstätten werden die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen vollständig gedeckt. Die Grundschule wird auch der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Je nach Größe der zu errichtenden Kindertagesstätten kann dies auch für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Kitaplätzen gelten. Für weitere soziale Wohnfolgeeinrichtungen, wie etwa Jugendfreizeitstätten, deren Versorgungsgrad in der betroffenen Bezirksregion unzureichend ist, besteht nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kein Anspruch zur Herstellung entsprechender Plätze bzw. zur Deckung des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs durch die Vorhabenträgerin. Auch aufgrund der begrenzt verfügbaren Fläche werden entsprechende Defizite durch die Planung Pankower Tor nicht ausgeglichen werden. Planungsrechtlich ist die Umsetzung entsprechender Nutzungen innerhalb des Quartiers möglich, jedoch besteht dazu kein Anspruch.

Frage 12:

Welche Konzepte werden in diesem Neuen Stadtquartier für folgende Zukunftsaufgaben verfolgt, projiziert und umgesetzt: Wasserhaushalt/Schwammstadt; Klimafolgenanpassung; Wärmeversorgung; Stromerzeugung; nachhaltige und nachwachsende Baustoffe?

Antwort zu 12:

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ werden Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Stadtklima erarbeitet. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept beinhaltet auch Maßnahmen im Sinne der Schwammstadt, wie begrünte Retentionsdächer und andere Maßnahmen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, sowie Maßnahmen zur Bewältigung von Starkregenereignissen. Im Ergebnis eines klimaökologischen Gutachtens sind die prozentualen Abnahmen der Kaltluftvolumenstromdichte, die sich in der Nachbarschaft aus dem Planvorhaben ergeben, aus klimaökologischer Sicht vertretbar. Vorgeschlagene Maßnahmen zur Klimaanpassung und Hitzevorsorge, wie die für eine klimatische Wirkung optimierte Gestaltung der geplanten Parks und Grünanlagen, werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen zur Wärmeversorgung, zur Stromerzeugung oder zu nachhaltigen und nachwachsenden Baustoffen sind nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Entsprechende Überlegungen und Abstimmungen mit potenziellen Partnern finden seitens der Vorhabenträgerin statt, ohne dass konkrete Maßnahmen verpflichtend vereinbart werden.

Frage 13:

Welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für den ökologischen Eingriff (u.a. Versiegelung) vorgesehen; wo und wann werden diese umgesetzt?

Antwort zu 13:

Die Planung beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen, darunter der Erhalt eines hohen Grünanteils oder Dachbegrünung. Für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden neben Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (Trittsteinhabitate oder Baumpflanzungen) auch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets geprüft. Dazu gehört insbesondere eine landeseigene Fläche im Bezirk Pankow, westlich der Karower Teiche, die für das Vorhaben zur Verfügung steht. Sie soll zugleich als Fläche für artenschutzrechtliche, populationsstützende Maßnahmen dienen.

Frage 14:

Wie hoch ist der Bodenrichtwert zu Beginn der Projektierung des Neuen Stadtquartiers?

Antwort zu 14:

Der Begriff des „Beginns der Projektierung“ ist unbestimmt. Bei der Einleitung des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans 05/16 „Nachnutzung ehemaliger Rangierbahnhof Pankow“ am 16.05.2016 lag der Bodenrichtwert in der Umgebung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow je nach vorrangiger Nutzung bei 60 bis 120 (Gewerbe) bzw. 380 bis 800 (Wohnbebauung) Euro/m².

Frage 15:

Gibt es bereits eine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht (etwa eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) oder ist diese vorgesehen?

Antwort zu 15:

Es ist keine Maßnahme nach Besonderem Städtebaurecht vorgesehen.

Frage 16:

Wird der Bodenrichtwert zu Beginn der Maßnahme „eingefroren“ und werden die Wertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft?

Antwort zu 16:

Nein.

Frage 17:

Wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) erstellt, welche die Grundlage für eine geordnete und zielgerichtete Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bildet (Kostenübersicht für die Ausgaben und eine Finanzierungsübersicht für die Einnahmeseite) und welche Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme gibt?

Antwort zu 17:

Nein.

Frage 18:

Welche Ordnungsmaßnahmen (Boden-Neuordnung Grunderwerb, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken / Altlastensanierungs- und Abrisskosten, Herstellung von Erschließungsanlagen) sind vorgesehen?

Antwort zu 18:

Die Vorhabenträgerin wird sich gemäß des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zur privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke auf der Vorhabenfläche nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich aller erforderlichen Maßnahmen verpflichten. Sie wird auch die tatsächliche Freimachung bzw. Freilegung der Vorhabenfläche übernehmen. Dazu gehören neben der voraussichtlich erforderlichen Kampfmittelberäumung insbesondere Maßnahmen zur Altlastensanierung, differenziert nach den ermittelten Belastungen und den geplanten (teilweise schutzbedürftigen) Nutzungen. Gemäß dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag sind insbesondere folgende Erschließungsmaßnahmen geplant: Neubau eines Knotenpunkts Prenzlauer Promenade/Tiniusstraße/Planstraße, Erweiterung der Granitzstraße insbesondere mit einem Geh- und Radweg auf der nördlichen Seite zur Erschließung des Wohnquartiers einschließlich einer signalisierten Querung, öffentliche Straßen und Wege zur Erschließung des Wohnquartiers, öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze auf öffentlichen Flächen, Zwischenausbau der Verkehrsfläche Berliner Straße sowie Lärmschutzwände.

Frage 19:

Welche Umplanungen gab es seit Projektbeginn bis heute?

Antwort zu 19:

Vorschläge zur Gebietsentwicklung werden seit 2011 zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin diskutiert. Unterschiedliche Auffassungen gab es dabei insbesondere bei der Verortung und Größenordnung der großflächigen Einzelhandelsansiedlungen, des Wohnungsbaus und der sozialen und grünen Infrastruktur sowie zur Erschließung des Vorhabengebiets. Dazu wurden diverse Untersuchungen und Konzeptionen in Hinblick auf die Realisierbarkeit der Planungen erarbeitet und diskutiert.

Abgestimmte grundsätzliche Planungsziele zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin bestehen seit Abschluss der Grundsatzvereinbarung vom 25.04.2018. Die darin formulierten Grundzüge der Planung wurden bis zum aktuellen Planungsstand beibehalten, insbesondere eine Grünfläche und ein Fahrradparkhaus westlich der Berliner Straße, eine Einzelhandelskonzentration zur Entwicklung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße Ecke Granitzstraße, ein Wohnquartier mit ca. 2.000 Wohneinheiten bzw. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen und einer mindestens dreizügigen Grundschule sowie ein Fachmarktstandort für Möbel an der Prenzlauer Promenade.

Die städtebaulichen Zielstellungen wurden in einem konkurrierenden städtebaulichen Workshopverfahren 2021 vertieft und zum Masterplan Pankower Tor fortentwickelt. Über parallel

erarbeitete Untersuchungen und Konzepte, darunter eine Einzelhandels-Auswirkungsanalyse und eine Verkehrsuntersuchung, erfolgten weitere Rahmensetzungen, etwa zur städtebaulichen und landesplanerisch verträglichen Größenordnung des Einzelhandels und zur Bewältigung des durch das Vorhaben erzeugten Verkehrs. Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60 bzw. 3-60a „Pankower Tor“ wird die Planung unter Berücksichtigung der erarbeiteten Abwägungsgrundlagen weiter vertieft und im notwendigen Umfang angepasst, wobei die grundsätzliche planerische Zielstellung konsequent weiterverfolgt wird.

Geänderte planerische Zielstellungen gab es im Vorhabengebiet östlich der Prenzlauer Promenade mit dem ehemaligen Bahnbetriebswerk Pankow, das zwischenzeitlich baulich gesichert wurde. Aufgrund eines laufenden Rechtsstreits zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin wurden in der Grundsatzvereinbarung keine Grundzüge der Planung für diesen Bereich formuliert. Im Zuge einer umfassenden Machbarkeitsuntersuchung wurde die Umsetzbarkeit eines Oberschulstandorts auf dieser Fläche geprüft. 2023 hat der Bezirk Pankow aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse beschlossen, das Planungsziel einer Oberschule in diesem Bereich nicht weiter zu verfolgen. Eine entsprechende Fläche soll stattdessen an der Heimdallstraße langfristig gesichert werden (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 3-60c „Pankower Tor – Schule Heimdallstraße“). Für die Fläche des ehemaligen Bahnbetriebswerks wird eine gewerbliche oder kulturelle Nachnutzung des Gebäudebestands und direkte Umstiegsmöglichkeiten vom S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf zur geplanten Straßenbahnstation der Tangentialverbindung Pankow – Heinersdorf – Weißensee angestrebt. Östlich angrenzend soll eine Fläche für CEF-Maßnahmen für die streng geschützte Kreuzkröte im Plangebiet gesichert werden, welche die Umsetzbarkeit des neuen Stadtquartiers sicherstellen soll.

Frage 20:

Wie wird mit dem Investor Kurt Krieger kooperiert?

Antwort zu 20:

Vorhabenträgerin und Kooperationspartnerin des Landes Berlin nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist die Krieger Handel SE. Entsprechend erfolgt die Finanzierung der Planung, einschließlich des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“, im Wesentlichen durch die Vorhabenträgerin. Alle für den Fortgang der Planung notwendigen Aspekte, wie die Beauftragung der notwendigen Abwägungsgrundlagen und die Begleitung der Erarbeitung sowie die Erarbeitung von Lösungen zur mit der Planung einhergehenden Problemstellungen, erfolgen im engen Austausch zwischen dem Stadtentwicklungsamt Pankow, den betroffenen Fachbehörden auf Senats- und Bezirksebene und der Vorhabenträgerin. Dafür bestehen eine Reihe von Projektsteuerungsinstrumenten, wie regelmäßige fachübergreifende Steuerungsrunden und die Arbeit in Teilprojekten mit jeweils zugeordneten Mitwirkenden. Im Zuge der Erarbeitung und Verhandlung der Entwürfe der städtebaulichen Verträge bis zu deren Paraphierung im März 2023 fand eine intensive gemeinsame Verständigung zu den Vertragsinhalten statt.

Frage 21:

Welche spezifischen Problemlagen zeichnen das Neue Stadtquartier Pankower Tor aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aus? Wo hakt es noch, welche Hürden sind zu überwinden?

Antwort zu 21:

Nach der im November/Dezember 2023 erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und vor der noch ausstehenden Beteiligung der Öffentlichkeit sind die Überarbeitung und fachliche Abnahme von Fachgutachten (Verkehr, Immissionsschutz, Eingriff/Ausgleich, Artenschutz u.a.) erforderlich. Zudem sind im erforderlichen Umfang die Inhalte der städtebaulichen Verträge zu konkretisieren und abschließend mit der Vorhabenträgerin zu verhandeln.

Frage 22:

Wie wird die Problematik mit einem der größten Kreuzkröten-Habitate in Deutschland nun gelöst, nachdem der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorgesehene Abriss der Kleingartenanlage „Feuchter Winkel“ ebenfalls zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen führen würde und die „Kompensation für die Kompensationsfläche“ andernorts zu erbringen wäre?

Antwort zu 22:

Bei der Umsiedlung der Kreuzkröte in die CEF-Maßnahmenfläche auf der Ostfläche Pankower Tor, einschließlich der Fläche der Kleingartenanlage „Feuchter Winkel West“, und/oder alternativ bzw. zusätzlich in die potenzielle FCS-Maßnahmenfläche in Bralitz (Brandenburg) muss nachgewiesen werden, dass diese Umsetzung u.a. alternativlos ist. Die Fläche für CEF-Maßnahmen („vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) auf der Ostfläche Pankower Tor verfügt über die erforderliche Größe und ist nach naturschutzfachlichen Beurteilungen zur Herrichtung eines für Kreuzkröten geeigneten Lebensraums geeignet. So können artenschutzrechtliche Konflikte bei der Umsetzung des Gesamtvorhabens Pankower Tor durch die Entwicklung eines Schutzkonzepts in räumlicher Nähe von vornherein verhindert werden. Das beinhaltet den Fang der Kreuzkröten im Plangebiet und deren Umsetzung auf eine zuvor ökologisch aufgewertete Fläche, die die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wahrt. Die Fläche grenzt an das eigentliche Plangebiet an und befindet sich innerhalb der artspezifischen Vernetzungsdistanzen. Wenn eine solche geeignete Fläche für die Artenschutzmaßnahme durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen wird, handelt es sich um eine zumutbare Alternative im Sinne des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG, die die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme zum Zwecke einer Umsiedlung der Kreuzkröte nach Bralitz oder eine vergleichbare Ersatzfläche ausschließt.

Im Rahmen des in den Grundzügen abgestimmten, aber im Detail noch weiter auszuarbeitenden Umsiedlungs- und Ersatzhabitatkonzepts für die Kreuzkröte, wird auch eine Konfliktanalyse im Hinblick auf vorhandene geschützte Arten auf der vorgesehenen Habitatfläche erarbeitet und abgestimmt. Konflikte in Bezug auf geschützte Arten sind bei Gehölze bewohnenden Vogelarten sowie Arten, welche die Strukturen der rückzubauenden Kleingartenanlagen und Ruderalflächen nutzen, gegeben. Diese können aber über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden.

Dafür stehen u.a. für die betroffenen Vogelarten Kompensationsflächen zur Verfügung, darunter eine landeseigene Fläche westlich der Karower Teiche (Bezirk Pankow), eine Fläche am Großen Reppfuhl (Bezirk Pankow) und eine Fläche in Lehnitz (Oranienburg/Brandenburg) bzw. alternativ in der Schönower Heide (Bernau bei Berlin/Brandenburg). Die notwendigen Maßnahmen sind in einem Artenschutzfachbeitrag zu konkretisieren.

Berlin, den 19.08.2024

In Vertretung

Prof. Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen