

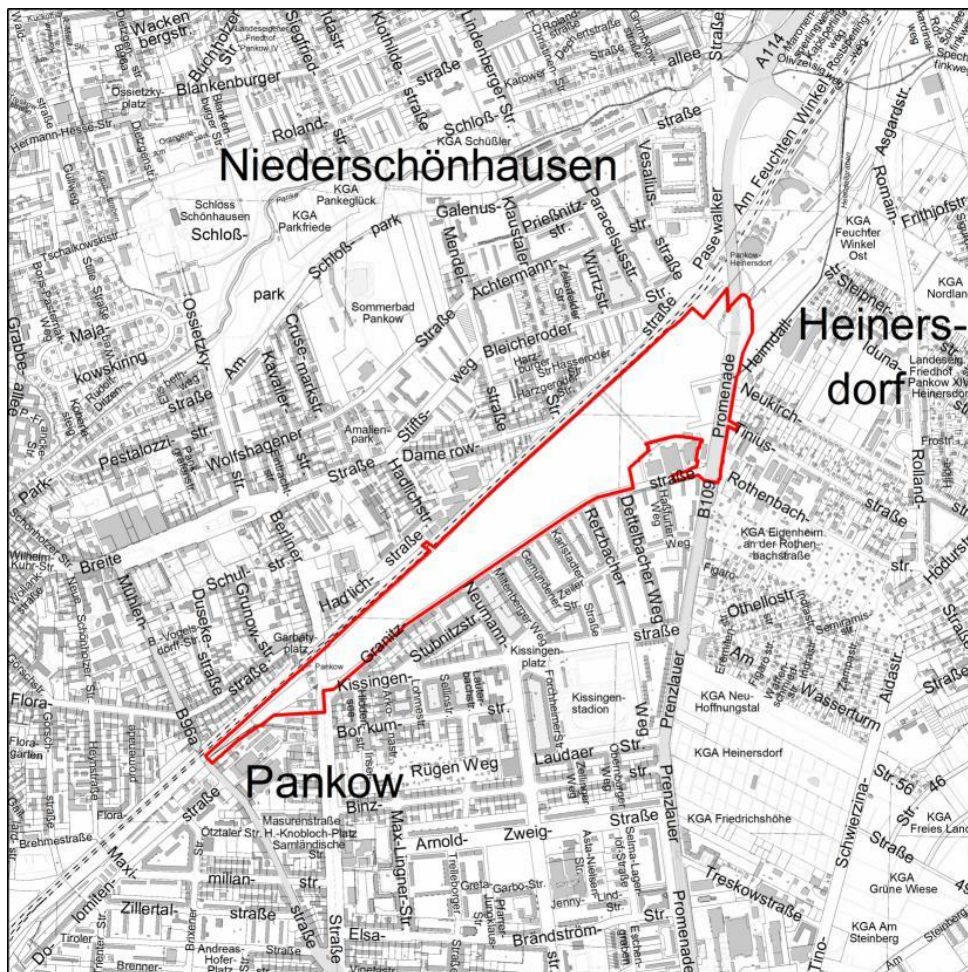


Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“

zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“
Stand: Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil	5
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II	Ausgangssituation	7
II.1	Beschreibung des Plangebiets	7
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen ..	15
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	54
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	54
III.2	Alternativen zu diesem Bebauungsplanverfahren	86
IV	Planinhalt	88
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	88
IV.2	Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf	89
IV.3	Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	122
IV.4	Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Ausbau des Knotenpunktes Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße	131
IV.5	Grünflächen	140
IV.6	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen	142
IV.7	Immissionsschutz	151
IV.8	Klimaschutz und Energie	156
IV.9	Sonstige Festsetzungen	156
IV.10	Nachrichtliche Übernahmen	159
IV.11	Hinweise	162
IV.12	Kennzeichnungen	162
IV.13	Flächenbilanz	163
V	Städtebauliche Verträge (planergänzende Vereinbarungen)	166
V.1	Kostenübernahmevertrag	166
V.2	Städtebaulicher Vertrag	166

V.3	Erschließungsvertrag	167
V.4	Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen	168
VI	Verfahren.....	168
VI.1	Mitteilung der Planungsabsicht	170
VI.2	Aufstellungsbeschluss	174
VI.3	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht und Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs	174
VI.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	176
VI.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	178
VI.6	Beschluss über die Erweiterung, Einschränkung und Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ in die drei Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“, 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Pankower Tor - Schule Heimdalstraße“	178
VI.7	Beteiligung der Behörden	179
VI.8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	183
VI.9	Beteiligung der Öffentlichkeit	183
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	183
VIII	Auswirkungen der Planung.....	190
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	190
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	190
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	192
VIII.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die öffentlichen Grünflächen	193
VIII.5	Auswirkungen auf den Verkehr	194
VIII.6	Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung	195
VIII.7	Kinder- und Familienverträglichkeit	195
VIII.8	Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel	196
VIII.9	Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen	196
B	Umweltbericht.....	197
I	Einleitung.....	197
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	197

I.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung	198
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	218
II.1	Bestandsaufnahme / Prognose bei Nichtdurchführung / Prognose bei Durchführung	218
II.2	Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz	262
II.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	288
III	Zusätzliche Angaben.....	291
III.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	291
III.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	292
III.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	292
III.4	Referenzliste der Quellen	294
C	Rechtsgrundlagen.....	301
D	Abkürzungsverzeichnis.....	302
E	Anhang.....	303
1.	Flurstücke im Geltungsbereich (grob von West nach Ost)	304
2.	Biotoptypenkartierung	310
3.	Baumkartierung	318
4.	Flächenbilanz Grün- und Freiflächen	320
5.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	321
6.	Bewertung Voreingriffszustand	379
7.	Biotoptypen Westlich Karower Teiche	389
8.	Maßnahmen Westlich Karower Teiche	390
9.	Maßnahmenblätter	391

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ ist die Revitalisierung und städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow. Das ehemalige Bahngelände ist auf Grund seiner Größe und zentralen Lage innerhalb des Bezirks Pankow besonders bedeutsam für die Weiterentwicklung der Stadtstruktur im Berliner Nordosten.

Das Entwicklungserfordernis ergibt sich aufgrund bislang nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage sowie zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen sowie insbesondere die Bedarfe an Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen der Bevölkerung berücksichtigt, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient dazu, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Flächen zu einem urbanen Stadtquartier und Wohnstandort mit Flächen für den Einzelhandel, für soziale Infrastruktur, öffentliche Grünflächen u.a. planungsrechtlich zu ermöglichen. Da sich die ehemaligen Eisenbahnflächen östlich der Berliner Straße durch die Entwidmung als Bahnfläche im Wesentlichen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden und die beabsichtigten Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erreichung der Planungsziele erforderlich.

Die Planungsabsicht des Bezirks entspricht den Entwicklungsbestrebungen der Eigentümerin der überwiegenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow sollen städtebaulich entwickelt und erschlossen werden. Angestrebt wird die Entwicklung der Flächen zu einem urbanen Stadtquartier und Wohnstandort. Neben der Errichtung von Wohngebäuden sollen die Ansiedlung von Einzelhandel (insbesondere zur Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße und als Fachmarktstandort für Möbel an der Prenzlauer Promenade), Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schule) sowie von sozialen und kulturellen Nutzungen ermöglicht werden. Ebenfalls sollen öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Ju-

gendort, Biotopverbundflächen) geschaffen werden. Zur verkehrlichen Erschließung (Erschließungsstraßen, Geh- und Radwege, Stellplatzanlagen und dezentrale mobilitätsbezogene Maßnahmen in den Baugebieten) sollen die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Die künftige Straßenbahn-Tangentialverbindung Pankow - Heinersdorf - Weißensee soll als Trassenfreihaltung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ berücksichtigt werden.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

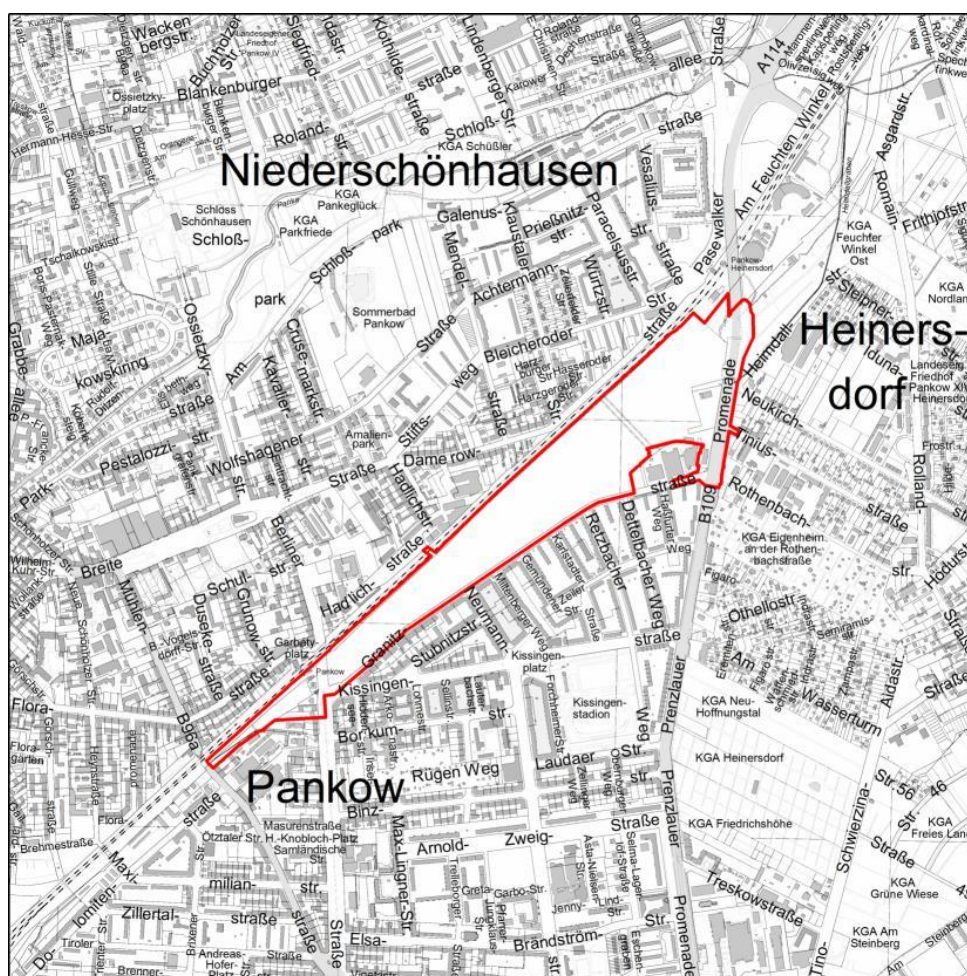


Abbildung 1 - Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a mit einer Größe von ca. 33,48 ha wird wie folgt beschrieben:

Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ für das Gelände südöstlich der Bahnstrecke 6081 Berlin-Stralsund (Steffiner Bahn), westlich der Heinersdorfer Brücke (Teil der Bundesautobahn 114) und der Prenzlauer Promenade, nordwestlich der Zufahrt zu den Grundstücken Granitzstraße 55-57, der Granitzstraße, westlich der Berliner Straße, nördlich der Grundstücksgrenzen der Berliner Straße 18, 19, 19A, 21A und der Mühlenstraße 62 und 67 und östlich der Mühlenstraße sowie

eine Teilfläche der Stettiner Bahn zwischen Mühlenstraße und verlängerter Paracelsusstraße (Flurstück 196, Flur 160, Gemarkung Pankow) im Bezirk Pankow, Ortsteile Pankow und Heinersdorf.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Ortsteil Pankow. Das Gebiet befindet sich südlich der Stettiner Bahn zwischen der Mühlenstraße im Südwesten und der Prenzlauer Promenade und der Heinersdorfer Brücke (Teil der Bundesautobahn 114) im Nordosten. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der S- und U-Bahnhof Pankow sowie der S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Granitzstraße, die Berliner Straße, die Mühlenstraße sowie über die Prenzlauer Promenade. Vor allem die Granitzstraße und die Berliner Straße übernehmen sowohl eine Verbindungs- als auch Erschließungsfunktion. Die Granitzstraße schließt in Richtung Nordosten an die Prenzlauer Promenade (Bundesstraße 109).

Die Berliner Straße, die im südlichen Verlauf ab der Kreuzung mit der Mühlenstraße und Vinetastraße in die Bundesstraße B 96a übergeht, verbindet die Randbezirke mit der Berliner Innenstadt. Die Prenzlauer Promenade wird nördlich auf Höhe der Neukirchstraße als Brückenbauwerk („Heinersdorfer Brücke“) über die Bahntrasse geführt und ist ab der Brücke Teil der Bundesautobahn A 114, die zur A 10 führt. Die Prenzlauer Promenade stellt eine Verbindung in die Berliner Innenstadt und zu den zentralen Bezirken sowie in das nördliche Umland dar.

Die Prenzlauer Promenade hat die Funktion einer großräumigen Straßenverbindung. Die Mühlenstraße, die Berliner Straße und die Granitzstraße übernehmen im Straßengefüge Berlins die Funktion von übergeordneten Straßenverbindungen. Die Berliner Straße soll jedoch nördlich der Vinetastraße gemäß der gesamtstädtischen Planung für 2030 zum übergeordneten Straßennetz auf die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung herabgestuft werden (Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030, Stand: März 2021, siehe Kapitel II.2.3.2, Seite 22).

Die ehemalige „Schwarze Brücke“, die die Prenzlauer Promenade über die Bahntrasse mit der Damerow Straße und der damaligen Prenzlauer Chaussee (heute Pasewalker Straße) verbunden hat, wurde im Zuge des Baus der Autobahn und der Heinersdorfer Brücke im Zeitraum zwischen 1980 und 1985 zurückgebaut (siehe <http://histomapberlin.de>, Zugriff am 10.11.2021).

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Seit dem Rückbau der Eisenbahnanlagen ist das Plangebiet weitgehend eine unbebaute Brachfläche, z.T. sind Abbruchmaterialien noch in Haufwerken sowie befestigte Flächen und Anlagen der vorherigen Nutzungen (Rangierbahnhof sowie Tankstelle und Schnellrestaurant an der Prenzlauer Promenade) verblieben. Die Bahntrasse im Nordwesten, ein Zaun und Aufschüttungen an der Berliner Straße, eine Mauer entlang der Granitzstraße im Südosten der Hauptfläche sowie ein Zaun an der Prenzlauer Promenade im Nordosten verhindern die Zugänglichkeit der „Hauptfläche“ des Bebauungsplangebiets 3-60a zwischen der Bahntrasse, der Heinersdorfer Brücke, der Prenzlauer Promenade, der Granitzstraße und der Berliner Straße. Trotz Einzäunung wird die Hauptfläche des Plangebiets zum Teil von den Anwohnerinnen und Anwohnern der umliegenden Quartiere betreten und u.a. für den Hundauslauf genutzt. Das Grundstück Prenzlauer Promenade 101 / 106 am südöstlichen Rand der Hauptfläche an der Prenzlauer Promenade Ecke Granitzstraße wird derzeit als Stellplatz genutzt. Diese dient dem direkt angrenzenden Bürokomplex auf dem Grundstück Granitzstraße 55, 56, der von der DB InfraGO AG (Region Ost) genutzt wird.

Auch die „Westfläche“ des Bebauungsplangebiets 3-60a zwischen der Berliner Straße und der Mühlenstraße ist eine unbebaute Brachfläche. Auch sie wird durch den Zugang über die nördlich angrenzende Bahnböschung z.T. betreten bzw. genutzt. An der westlichen Seite wird die Zugänglichkeit der Fläche durch den U-Bahnhof Pankow und die Umzäunungen der Grundstücke an der Berliner Straße sowie der Bahnfläche beschränkt. Der U-Bahnhof Pankow liegt direkt westlich der Berliner Straße. Auf diesem Grundstück befinden sich oberhalb des U-Bahnhofs ein Gleichrichterwerk der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Ein entsprechendes Stellwerk der BVG - ebenfalls oberhalb des U-Bahnhofs - befindet sich auf dem nördlichen angrenzenden Grundstück der DB InfraGO AG. Zwischen diesem Stellwerk und dem gemeinsamen Eingang zum S- und U-Bahnhof Pankow liegt ein von der BVG genutzter, abgezäunter, befestigter Hof, der zu Wartungszwecken und als Stellplatz genutzt wird. Zur Berliner Straße werden das Gleichrichterwerk und das Stellwerk durch das Widerlager der ehemaligen Eisenbahnbrücken begrenzt. Über dem begrünten Dach des Gleichrichterwerks bestand bis 2024 noch die als Ausstellungspavillon errichtete Info-Box der Krieger Handel SE zu dem Vorhaben „Pankower Tor“. Diese wurde samt der Treppenanlage wieder zurückgebaut und die Dachbegrünung hat sich zwischenzeitlich an dieser Stelle wieder entwickelt.

Das ebenfalls auf der Westfläche gelegene landeseigene Grundstück Berliner Straße 15 (für die kommunale Daseinsvorsorge gesichert) ist mit einem zweigeschossigen Gebäude (ehemals als Café/Bar genutzt, derzeit leerstehend) bebaut. Das ebenfalls landeseigene Grundstück Berliner Straße 17 ist mit einem dreigeschossigen Geschäftshaus und einem dahinterliegenden Wirtschaftsgebäude (beide derzeit vom Verein Kunst-Stoffe e.V. genutzt) bebaut. Das dazwischenlie-

gende private Grundstück Berliner Straße 16 ist mit einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus, bebaut. Das Erdgeschoss des Vorderhauses wird derzeit als Café/Bar sowie als Spätkauf genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst auch eine Teilfläche der Bundesautobahn A 114 im Bereich des Rampenbauwerks vor der Heinersdorfer Brücke, zu dem auch ein Fußgängertunnel unter der Fahrbahn gehört. Die Grenze zwischen den Ortsteilen Pankow und Heinersdorf verläuft entlang der östlichen Seite der Prenzlauer Promenade. Die östlichen Teile des Rampenbauwerks vor der Heinersdorfer Brücke und Teile der gewidmeten Straßenverkehrsflächen der Prenzlauer Promenade und damit ein kleiner Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ liegen daher im Ortsteil Heinersdorf (Gemarkung Weißensee).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 33,48 ha. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ umfasste der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 46,8 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-60 wurde nach dem Aufstellungsbeschluss zunächst noch weiter vergrößert, indem bereits die für eine bauliche Umgestaltung vorgesehenen Knotenpunktbereiche Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / geplante Erschließungsstraße (Planstraße A) sowie Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-60 einbezogen wurden.

Die Fortführung des 2020 eingeleiteten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ erfolgt mit einem auf die sogenannte „Haupt- und Westfläche“ reduzierten Geltungsbereich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“. Dazu wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ entlang der Prenzlauer Promenade in die drei Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“, 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Schulfläche“ geteilt. Die Aufstellungsverfahren 3-60b und 3-60c werden gesondert fortgeführt. Dennoch bleiben die Bebauungspläne insbesondere aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse und der über die Geltungsbereichsgrenzen hinausgehenden Erschließungsanlagen inhaltlich verbunden.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3-60a umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow. Der Rangierbahnhof wurde bis Juli 1997 endgültig stillgelegt. Das Gelände befindet sich zum überwiegenden Teil im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin des Vorhabens „Pankower Tor“, die zugleich Vertragspartnerin des Landes Berlin nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist.

In den Geltungsbereich wurden Teilbereiche der den ehemaligen Rangierbahnhof Pankow begrenzenden Straßen (Berliner Straße, Granitzstraße, Prenzlauer Promenade), Teilbereiche der

Bahnstrecke 6081 Berlin – Stralsund (Stettiner Bahn), das Grundstück Prenzlauer Promenade 101 / 106 sowie die Grundstücke Berliner Straße 15-17 aufgenommen.

Fast alle Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs sind bereits nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) von der Nutzung als Bahnfläche freigestellt worden. Davon ausgenommen sind zwei Trassen mit Leitungsrechten zugunsten der DB InfraGO AG, davon eine auf der Westfläche und eine auf der Hauptfläche gelegen. Die Fernmeldetrasse der DB InfraGO AG auf der Hauptfläche zwischen der Zentrale der DB InfraGO AG (Region Ost) an der Granitzstraße 55, 56 und den Gleisanlagen der Stettiner Bahn ist sowohl weiterhin planfestgestellt, als auch im Eigentum der DB InfraGO AG verblieben (Flurstücke 5153, 5176, 5177 und 5178 (Flur 156, Gemarkung Pankow)).

Teilflächen des Pankower Bahndamms der Stettiner Bahn, die sich im Eigentum der DB InfraGO AG befinden und auf denen die Errichtung von Schallschutzwänden entlang der Stettiner Bahn vorgesehen ist, liegen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke sind der Tabelle in der Anlage 1 „Flurstücke im Geltungsbereich“ zu entnehmen.

Die im Folgenden genannten Straßen wurden bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen oder liegen abschnittsweise vollständig im Geltungsbereich. Eigentümer der Straßenverkehrsflächen ist überwiegend das Land Berlin. Einige Teilgrundstücke an der östlichen Seite der Prenzlauer Promenade befinden sich in Privateigentum. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich aber dennoch um gewidmete Verkehrsflächen, auf denen sich Teile der hergestellten Straße (insbesondere Gehwege) befinden. Der Grunderwerb durch das Land Berlin ist rückständig.

- Granitzstraße (Flurstücke 96, 121, 184, Flur 160, Gemarkung Pankow / Flurstücke 6240, 6241, 6244, 6247, Flur 161, Gemarkung Pankow / Flurstücke 2, 305, Flur 164, Gemarkung Pankow)
- Berliner Straße (Flurstücke 102, 463, Flur 163, Gemarkung Pankow / Flurstück 299, Flur 164, Gemarkung Pankow)
- Prenzlauer Promenade (Flurstücke 5018, 5086, 5088, 5141, 5166, 5202, Flur 156, Gemarkung Pankow / Flurstücke 6232, 6234, 6242, 6243, 6246, 6248, Flur 161, Gemarkung Pankow / Flurstücke 18 tlw., 19 tlw., 84 tlw., 233, 322 tlw., Flur 287, Gemarkung Weißensee / Flurstücke 81 tlw., 94 tlw., 155 tlw., 156 tlw., 157 tlw., 228 tlw., Flur 297, Gemarkung Weißensee)

Die im Geltungsbereich befindliche, nachrichtlich übernommene Fläche der Bundesautobahn A 114 befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung).

Die Grundstücke Berliner Straße 15 und 17 (Flurstücke 227 und 318 (Flur 163, Gemarkung Pankow) befinden sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin bzw. im Eigentum des Landes Berlin, wurden aber beide dem kommunalen Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) zugeordnet. 2017 erfolgte die die Zuordnung zum Cluster IIb. Daseinsvorsorge (Clusterobjekte C 9193 und C 8849). Ursprünglich erfolgte die Zuordnung zum Zwecke einer schulischen Nutzung. Ein Standort für eine Grundschule wird im Bebauungsplan aber auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ an der Granitzstraße gesichert. Die Grundstücke Berliner Straße 15 und 17, für die im Bebauungsplan 3-60a die Festsetzung als urbanen Gebiet (MU) vorgesehen ist, sollen für einen integrierten Standort des Amts für Weiterbildung und Kultur als „Kunst- und Kulturplattform“ mit öffentlicher Bibliothek, Galerie, Archiv und ggf. weiteren Nutzungen gesichert werden.

Das dazwischenliegende Grundstücke Berliner Straße 16 (Flurstück 316 (Flur 163, Gemarkung Pankow) befindet sich in Privateigentum. Die vorhandene Nutzung und Bebauung soll erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden.

II.1.4 Verkehrserschließung

Fußverkehr

Das Plangebiet ist für Fußgängerinnen und Fußgänger im Bestand von Süden, Südwesten und Südosten über die bereits vorhandenen Verkehrsanlagen erschlossen. Der Fußverkehr wird entlang der Berliner Straße und der Granitzstraße über beidseitige Gehwege geführt. In der Prenzlauer Promenade befindet sich ein gemeinsamer Geh- und Radweg.

Im Norden und Nordwesten stellt der Bahndamm zwischen der Berliner Straße und der Prenzlauer Promenade derzeit eine unüberwindbare Barriere für den Verkehr dar. Im Bereich der Heinersdorfer Brücke ist die Prenzlauer Promenade über eine Treppenanlage an den nördlichen Bereich des Gebiets angebunden. Ein Fußgängertunnel verbindet die Seiten östlich und westlich der Prenzlauer Promenade.

Radverkehr

Für den Radverkehr sind entlang der Berliner Straße beidseitig straßenbegleitende, nutzungspflichtige Radwege bzw. Schutzstreifen mit Breiten zwischen rund 1,60 m und 1,80 m vorhanden. Entlang der Granitzstraße besteht auf der südlichen Seite ein (nicht nutzungspflichtiger) Radweg mit einer Breite von rund 1,40 m, der im weiteren Verlauf in einen unterdimensionierten Schutzstreifen mündet. Auf der nördlichen Seite der Straße wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Entlang der Prenzlauer Promenade (auf Höhe des Plangebiets) wird der Radverkehr beidseitig über gemeinsame Geh- und Radwege geführt. Südlich des

Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße besteht auf der westlichen Straßenseite der Prenzlauer Promenade ein baulicher Radweg. Der Radverkehr auf der östlichen Seite wird weiter im Mischverkehr mit dem Fußverkehr geführt.

ÖPNV

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südwesten an der Berliner Straße der S- und U-Bahnhof Pankow. Hier verkehren die Linien S2, S26, S8, S85 und die U-Bahnlinie U2 tagsüber im 5- bis 10-Minuten-Takt. An der Bus- und Straßenbahnhaltestelle „S- und U-Bahnhof Pankow“ sowie an der nahegelegenen Haltestelle „Berliner Straße / Granitzstraße“ verkehren mehrere Buslinien. Darüber hinaus wird die Haltestelle auch von den Straßenbahnen der Linien M1 und 50 bedient. Die Buslinie X54 führt entlang der Granitzstraße und hat weitere Haltepunkte auf Höhe der Neumannstraße, des Retzbacher Wegs und an dem Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße.

An der nordwestlichen Seite des Plangebiets, an der Pasewalker Straße, befindet sich der Bahnhof Pankow-Heinersdorf, der von den S-Bahnlinien S2, S26, S8 und S85 bedient wird. Auf der nördlichen Seite der Bahntrasse besteht die Haltestelle „S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf“ der Straßenbahnlinie 50. Das Plangebiet ist damit optimal an das ÖPNV-Netz angebunden.

Motorisierter Individualverkehr

Der Geltungsbereich ist über das bereits bestehende Straßennetz erschlossen. Die Erschließung erfolgt über die Granitzstraße, die Mühlenstraße, die Berliner Straße und die Prenzlauer Promenade. Vor allem die Granitzstraße und die Prenzlauer Promenade übernehmen sowohl eine Verbindungs- als auch Erschließungsfunktion. Die Granitzstraße schließt in Richtung Nordosten an die Prenzlauer Promenade an. Die Berliner Straße, die im südlichen Verlauf in die Bundesstraße B 96a übergeht, verbindet die Randbezirke mit der Berliner Innenstadt. Die Prenzlauer Promenade wird nördlich auf Höhe der Neukirchstraße als Brückenbauwerk über die Bahntrasse geführt. Im weiteren Verlauf mündet sie in die Bundesautobahn A 114.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Grünflächen / Spielplätze

Hinsichtlich der bestehenden Versorgung mit öffentlichen Grünflächen weist das südlich angrenzende Kissingenviertel kleinere Plätze, grüne Pocketparks und Spielplätze als wohnungsnahes Grün auf. Nördlich der Bahn schließen sich in einer heterogenen Struktur Wohn- und Gewerbegebiete an, hier befinden sich größere Parkanlagen wie der Bürgerpark Pankow (12 ha), der Schlosspark Schönhausen (16 ha) sowie die Schönholzer Heide (35 ha). Diese Freiflächen sind 1 bis 2 km Luftlinie vom ehemaligen Rangierbahnhof Pankow entfernt. Aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse ist der tatsächliche Weg deutlich länger.

Maßgeblich für die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen sind die Richtwerte des Landschaftsprogramms (LaPro). Zur Versorgung mit Grünflächen besteht ein Bedarf von 6 m² pro Einwohner an wohnungsnahen und 7 m² pro Einwohner an siedlungsnahen Grünflächen. Danach besteht in der Bezirksregion VIII – Pankow Süd – ein Defizit an wohnungsnahen Grünflächen von über 15 ha.

Der Einzugsbereich der wohnungsnahen Grünflächen (min. Flächengröße 0,5 ha) beträgt 500 m. Der Einzugsbereich der siedlungsnahen Grünflächen (min. Flächengröße 10 ha) beträgt 1 km. Ein siedlungsnaher Freiraum erfüllt dabei immer auch die Funktion eines wohnungsnahen Freiraums.

Im Plangebiet sind keine öffentlich gewidmeten Grünflächen vorhanden. Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen und anrechenbaren öffentlich gewidmeten Grünflächen sind die Grünanlage mit Spielplatz Zeiler Weg (ca. 180 m Luftlinie entfernt) sowie weitere Grünflächen in einem Abstand von maximal 500 m (Luftlinie) zum Bebauungsplangebiet 3-60a: Grünanlagen Vesaliusstraße, Heinz-Knobloch-Platz, Bleichröderpark, Klaustaler Platz, Paracelsusplatz, Amalienpark, Tröpfelbrunnen, Karlstadter Platz (Gemündener Straße / Karlstadter Straße / Zeiler Weg), Paskewalker Straße / Schmöckpfuhlgraben (An der Löffelbrücke) und Löffelbrücke bis Bahnhofstraße (Pankewanderweg) (vgl. FIS-Broker Kartenanzeige „Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)“, Zugriff 15.10.2021).

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden. In einem Abstand von maximal 500 m (Luftlinie) zur Geltungsbereichsgrenze befinden sich öffentliche Spielplätze in der Hadlichstraße gegenüber Nr. 33-34 (direkt angrenzend, aber durch die Bahntrasse getrennt), am Zeiler Weg (ca. 180 m Luftlinie entfernt) sowie in der Vesaliusstraße, am Heinz-Knobloch-Platz, am Klaustaler Platz, in der Wolfshagener Straße 105, in der Romain-Rolland-Straße 111, in der Mühlenstraße 8, am Paracelsusplatz, am Karlstadter Platz, in der Dusekestraße neben 14-22, in der Mühlenstraße 22-24, Görschstraße / Florastraße sowie Max-Lingner-Straße 7-9 b (vgl. ebd.).

Schulen, Kindertagesstätten

In Bezug auf die Versorgung mit Grundschulplätzen liegt das geplante Stadtquartier Pankower Tor in der Schulregion 6 Pankow Süd.

In einem Umfeld von bis zu 500 Entfernung (Luftlinie) vom Plangebiet befinden sich folgende Grundschulen: Grundschule Wolkenstein, Elizabeth-Shaw-Grundschule, Klecks-Grundschule sowie die Mendel-Grundschule (vgl. FIS-Broker Kartenanzeige „Standorte öffentlicher Schulen“, Zugriff 20.09.2021). Weiterhin befinden sich im Umfeld des Bebauungsplangebiets weitere Grundschulen in freier Trägerschaft.

In maximal 200 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich folgende Kindertagesstätten: Kinderladen Sterntaler, Platanus Kita, Kita Sonnenkäfer, Kinderhaus Sternenviese, Kita Kleine Leute ganz

groß, Kita Pankeblume, Kita Pankower Wichtel, Iara.Berlin Kita sowie die Kita Kindererde Damerowstraße (vgl. FIS-Broker Kartenanzeige „Kindertagesstätten“, Zugriff 24.02.2025). Trotz der räumlichen Nähe zu Kita- und Grundschulstandorten bestehen Versorgungsdefizite, so dass die geplanten Wohngebiete nicht über die bestehenden Einrichtungen versorgt werden können (vgl. Kapitel II.2.6.5 und II.2.6.7).

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind vollständig an alle Medien der technischen Infrastruktur angebunden.

Innerhalb der westlichen Seite der Hauptfläche des Plangebiets befindet sich ein Regenwasserkanal (DN 1600) der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Der grundbuchlich gesicherte Kanal darf insbesondere nicht überbaut und mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Der Kanal und die beiderseitigen Schutzstreifen von 5,15 m verlaufen östlich der Berliner Straße und nördlich der Granitzstraße (zwischen der gedachten nördlichen Verlängerung der Hiddenseestraße und der Arkonastraße). Der Kanal soll in die Granitzstraße verlegt werden. Ein entsprechender Antrag der Baumaßnahme durch die BWB wird derzeit vorbereitet. Eine Darstellung als nachrichtliche Übernahme in den Entwurf des Bebauungsplans 3-60a erfolgt daher nicht.

Darüber hinaus befinden sich unterhalb der Verkehrsanlagen Telekommunikationskabel verschiedener Telekommunikationsunternehmen, Leitungen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (NBB), der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) bzw. der Alliander Stadtlicht GmbH im Geltungsbereich.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich planfestgestellte Anlagen der Deutschen Bahn AG, die für die Versorgung des Gebiets und seiner zukünftigen Nutzungen aber keine Relevanz besitzen.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Baudenkmale. Direkt nordöstlich des Plangebiets (im Geltungsbereich des abgeteilten Bebauungsplans 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“) befindet sich das Denkmalensemble „Betriebswerk Pankow“ von 1893-1961 mit Werkstattgebäuden für die Reparatur und Wartung von Lokomotiven (Rundschuppen, Ringlokschuppen einschließlich Drehscheiben), Gleisanlagen und einem Sozialgebäude (Denkmalnummer 09085403). Baudenkmale innerhalb des Denkmalensembles sind der Rundschuppen (Lokomotivschuppen) mit Drehscheibe (1893), der Ringlokschuppen mit Drehscheibe (1901-1906, 1909, 1921) sowie das Sozialgebäude (1960-1961) vom Entwurfs- und Vermessungsbüro Deutsche Reichsbahn.

Weitere Baudenkmale befinden sich in direkter Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a. Südlich der Granitzstraße (und mit einer Teilfläche am Kreuzungspunkt Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a gelegen und daher nachrichtlich übernommen) befindet sich das Denkmalensemble „Kissingenviertel“, bei dem es sich um ab 1925 entstandene Wohnanlagen mit Vorgärten, Innenhöfen und straßenbegleitenden Gartenanlagen handelt. Mit seinen ca. 3.600 Wohnungen gehört das Kissingenviertel zu den größten Berliner Siedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik. Es umfasst neben den Wohnbauten auch einen Sportplatz. Zentrum des Quartiers ist der Kissingenplatz, der bereits 1906 im Zusammenhang mit dem Bau der 1907-1909 errichteten St. Georg-Kirche angelegt wurde (Denkmalnummer 09050562).

An der Berliner Straße liegt das Baudenkmal „S-Bahnhof Pankow“ mit Empfangsgebäude, Wohn- und Verwaltungsgebäude, Treppenaufgang und Bahnsteig. Der Bahnhof wurde 1880 als Station „Pankow-Schönhausen“ eröffnet. Der Denkmalbestand stammt aus der Zeit um 1908-1916 (Denkmalnummer 09085266).

Das Baudenkmal „S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf“ von 1913-1916, bestehend aus einem Empfangsgebäude mit Brückensteg, Treppenaufgang und Bahnsteig, befindet sich an der Prenzlauer Promenade bzw. an der Pasewalker Straße (Denkmalnummer 09050600).

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich aus diesen Denkmälern bauliche Restriktionen aus dem Umgebungsschutz (§ 10 Denkmalschutzgesetz Berlin) im Geltungsbereich ergeben.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung als Grundsätze und Ziele der Raumordnung auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans (LEP HR) und der Regionalpläne. Die Festlegung aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest unter Berücksichtigung der Gewerbeflächenentwicklung an Standorten mit wirtschaftlichem Potenzial. Gemäß der Festlegung in § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt werden, um die verbrauchernahe Versorgung

mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Großflächiger Einzelhandel soll den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden (Festlegung §5 Abs. 4 LEPro).

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Festlegungen des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Verordnung über den LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher damit außer Kraft gesetzt wurde. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin (Z 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Das Ziel 5.6 legt fest, dass in Berlin und im Berliner Umland der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Großflächige Einzelhandelsstandorte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich an zentralen Orten zulässig (Zielpunkt 2.6 LEP HR). Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß Zielpunkt 2.7 LEP HR in ihrer Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Zentralen Orten sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Gemäß Zielpunkt 2.13 Abs. 1 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen in zentralen Orten mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nach Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zuordnen (Zielpunkt 2.13 Abs. 2). Neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen an der zentralörtlichen Funktion gemessen entsprechend dimensioniert (Grundsatz 2.8 LEP HR) werden und nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im betreffenden Bezugsraum binden.

Der geplante Einzelhandelsstandort an der Berliner Straße bzw. am südwestlichen Ende der Granitzstraße liegt im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets 3-60a. Durch die Einordnung innerhalb des „Hauptzentrums Pankow“ (vgl. Aktualisierung des bezirklichen Ein-

zelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Pankow, Endbericht, 25.04.2016, S. 113) des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Pankow (2016) sowie im Bereich des Hauptzentrums „Pankow“ im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 entspricht die Planung somit Zielpunkt 2.13 Abs. 1 LEP HR. Der nordöstliche Geltungsbereich liegt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs, jedoch sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wie zum Beispiel ein Fachmarkt für Wohnmöbel (Tabelle 1 Nummer 2 LEP HR) oder mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR) zulässig, solange zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die Errichtung der Möbelmärkte im Bereich der Fachmarkttagglomeration Rangierbahnhof Pankow entspricht somit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen, soweit eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente eingehalten wird.

Nicht-großflächiger Einzelhandel als Teil der Nahversorgung ist an jedem bewohnten Ortsteil zulässig (Zielpunkt 2.6 LEP HR). Ansammlungen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden (Zielpunkt 2.14 LEP HR).

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS), welcher in der Fassung vom 30. Mai 2006 am 16. Juni 2006 neu in Kraft getreten ist (GVBl. S. 509), trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es ist weder Bestandteil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ noch Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Es ist davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin liegt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441) vor. Die darin enthaltene FNP-Änderung mit der laufenden Nr. 05/16 „Nachnutzung ehem. Rangierbahnhof Pankow“ wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren 3-60 durchgeführt und ist am 24.01.2025 in Kraft getreten. Die Änderung dient dem Planungsziel der Vorbereitung einer integrierten Nachnutzung von insgesamt ca. 40 ha ehemaliger Bahnfläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a sind die Flächen der Bahnstrecke 6081 Berlin - Stralsund (Stettiner Bahn) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Parallel südwestlich zu dieser Bahntrasse verläuft eine Grünverbindung als Lückenschluss zwischen den Grünverbindungen im Norden am Schmöckpfuhlgraben und im Süden an der Maximilianstraße, deren Darstellung als Grünfläche in symbolischer Breite erfolgt. Die Grünverbindung wird im Bereich der Berliner Straße durch eine an die Bahnflächen heranrückende gemischte

Baufläche M1 unterbrochen. Diese Baufläche M1 erstreckt sich von den Flächen westlich der Berliner Straße bis zur gedachten nördlichen Verlängerung der Arkonastraße. Östlich der Berliner Straße ist sie um eine Darstellung der Einzelhandelskonzentration ergänzt.

Die Fortführung der Prenzlauer Promenade in nördlicher Richtung mit dem Brückenabschnitt der Heinersdorfer Brücke zwischen Eisenbahnlinie im Norden und auf Höhe der Wegekreuzung der Kleingartenanlage Feuchter Winkel Ost liegt im Süden in ganzer Breite als Autobahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a. Weiter bis zur Kreuzung Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße ist die Prenzlauer Promenade als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich der Prenzlauer Promenade ist eine gemischte Baufläche M2 zwischen Bahnfläche und Granitzstraße eingetragen, deren westliche Abgrenzung parallel zur Prenzlauer Promenade mittig zwischen einer gedachten Verlängerung des Haßfurter Wegs und des Dettelbacher Wegs verläuft. Westlich an die gemischte Baufläche M2 grenzt eine Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 1,5), die sich bis auf die Höhe der nördlich der Bahnlinie gelegenen Caritas-Klinik Maria Heimsuchung erstreckt. Sie ist zugleich mit einem Symbol für schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

Östlich der Berliner Straße verläuft entlang der Granitzstraße (Fortführung Rothenbachstraße) die Grenze des Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die Grenze des Vorranggebiets für Luftreinhaltung biegt auf Höhe der Kreuzung Granitzstraße / Kissingenstraße Richtung Norden und verläuft östlich der Berliner Straße durch den Geltungsbereich. Somit liegt der gesamte Geltungsbereich westlich der Kreuzung Granitzstraße / Kissingenstraße innerhalb des Gebiets für Luftreinhaltung.

Durch den Geltungsbereich verläuft eine (unterirdische) U-Bahnstrecke, die südlich des Geltungsbereichs unter der Berliner Straße verläuft und innerhalb des Geltungsbereichs von der Berliner Straße nach Nordwesten führt. Die Fläche südlich der Kreuzung Berliner Straße / Granitzstraße ist im FNP als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Im Westen grenzt die Mühlenstraße an den Geltungsbereich, die eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße ist.

Die Themenkarte Straßenbahnnetz des FNP Berlin (SenUVK, Senatsbeschluss vom 26.02.2019) stellt eine geplante Straßenbahnstreckenführung vom Verkehrsknoten Berliner Straße / Granitzstraße entlang der Granitzstraße Richtung Prenzlauer Promenade dar. Auch entlang der Prenzlauer Promenade ist eine geplante Straßenbahn dargestellt. Die Ziele der ergänzenden Planungshinweise durch die Themenkarte Straßenbahnnetz werden im Bebauungsplanentwurf 3-60a mit der Trassenfreihaltung für die Straßenbahn-Tangentialverbindung beachtet.

Auch der im FNP dargestellte U-Bahnverlauf, die Bundesautobahn sowie die Grünverbindung werden im Bebauungsplan 3-60a durch nachrichtliche Übernahmen bzw. Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (Biotopverbund, Parkanlagen und Spielplätze) berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-60a sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Diese Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan wurde vom für vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt I B) unter Bezugnahme auf das Protokoll zur Planungssitzung am 21.06.2022 bestätigt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) und Klima Konkret

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über verschiedene Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Gemäß der Karte Räumliches Leitbild Klima 2.0 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a innerhalb des Bereichs zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege. Auch wird für das Plangebiet die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs wird auf eine angestrebte Klimaoptimierung im Neu- und Weiterbau (gem. des StEP Wohnen 2030 und des StEP Wirtschaft 2030) hingewiesen. Zudem werden die das Plangebiet umgebenden Grünflächen im Sinne einer Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht dargestellt.

Die Karte der Handlungsansätze 1 - „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ - stellt das Plangebiet als einen innerhalb der kompakten Stadt der kurzen Wege liegenden Bereich dar. Das Plangebiet wird als neues Stadtquartier mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr symbolisch dargestellt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung von Stadtbereichen mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs.

Die Karte der Handlungsansätze 2 - „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ - hebt den westlichen Bereich des Plangebiets bis zur Höhe der Retzbacher Straße bei der Anpassung des Bestands in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung als größtenteils blau-grüne Maßnahme zur Kühlung am Tag und in der Nacht (Schwerpunktraum) hervor. Der östliche Teilbereich bedarf nach der Karte blau-grüner Maßnahmen zur Kühlung am Tag, liegt aber außerhalb des Schwerpunktraums. Anpassungen im Neu- und Weiterbau werden im räumlichen Leitbild im Plangebiet verortet und als klimaoptimierter Neu- und Weiterbau dargestellt.

Die Karte der Handlungsansätze 3 - „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren (zur Entlastung am Tag)“ - stellt für den Geltungsbereich anteilig sowohl Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen als auch Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld dar. In der Karte des nächtlichen Kühlsystems wird auf die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen sowie auf die Beachtung der nächtlichen Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Ferner liegen die östlich gelegenen Bereiche innerhalb der Kernzonen der großräumigen Kaltluftleitbahnen.

In der Karte Handlungsansätze 4 - „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ - erfolgt keine gesonderte Darstellung des Plangebiets.

In der Karte Handlungsansätze 5 - „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ - liegt das Plangebiet innerhalb der Bereiche mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete und hier innerhalb des Schwerpunktraums Einzugsgebiet der Panke. Es werden Bereiche mit einer lokalen Gefährdung durch Überflutung dargestellt. Diese liegen innerhalb der weiteren Vorsorgeräume.

Das Plangebiet wird in der Karte Stadtstruktur- und Flächentypen Perspektive 2030 u.a. als Typ 7 A - Gewerbe und Industrie dargestellt. Für diesen Typ werden für die oben genannten Handlungsansätze Stadt der kurzen Wege, blau-grüne Stadtentwicklung, klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiräume, Synergie Stadt und Wasser sowie Vorsorge Starkregen + Hochwasser entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Unter anderem werden in diesem Gebietstyp größere und kompakte Gebäudeformen angestrebt, die ihrerseits Kosten- und Effizienzvorteile mit sich bringen. Die größeren Dachflächen können für Kombinationen aus Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen (z.B. als Retentionsdächer) genutzt werden, die sowohl einen Beitrag zur Energiegewinnung, zur Klimaanpassung und Hitzevorsorge als auch zur Starkregenanpassung leisten. Neben der Begrünung von Fassaden und Außenräumen tragen grundsätzlich auch verringerte Versiegelungen dazu bei, dass schattige Entspannungsräume entstehen und übermäßige Aufheizung an Hitzetagen vermieden werden. Ferner werden Teilbereiche des Plangebiets als Typ 10 - Grün und Freiflächen dargestellt. Für diesen Typ werden als Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen angestrebt, Parks und Grünanlagen blau-grün anzupassen und für ihre klimatische Wirkung bei

Tag und bei Nacht zu optimieren, die Klimaresilienz zu erhöhen und CO₂ zu speichern, Gewässerufer als Klimakomfortplätze und Teil des Fuß- und Radwegenetzes zu gestalten, Synergien zwischen Wasserversorgung und Starkregenvorsorge zu nutzen sowie Parks und Grünanlagen im Zusammenspiel mit der Stadtentwicklung zu qualifizieren.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) wurde am 02.03.2021 als strategischer, verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Als ein zentrales Instrument der städtebaulichen Planung ordnet der StEP MoVe 2030 das Berliner Verkehrsgeschehen. Wichtige Punkte sind dabei u.a. die Berücksichtigung des Wohnungsbaus und neu entstehender Stadtquartiere sowie des Wirtschafts- und des touristischen Verkehrs bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Aspekte Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Innovation und Verkehrssicherheit. Das übergeordnete Leitbild der Berliner Verkehrspolitik ist die menschenfreundliche Stadt, bei der dem Umweltverbund zur Bewältigung der Mobilität Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr (MIV) eingeräumt wird. Als Ziele für eine Verkehrspolitik aus gesamtstädtischem Interesse gelten insbesondere die Aktualisierung der verkehrspolitischen Leitlinien Berlins vor dem Hintergrund sich wandelnder Rahmenbedingungen und die Identifizierung von Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag in den Bereichen Energie- und Klimapolitik, Wohnungsbau, wirtschaftliche Entwicklung, sozialer Zusammenhalt, Festlegung von Umsetzungsprioritäten, Identifizierung weiteren Forschungs- und Umsetzungsbedarfs und Erneuerung des gesamtstädtischen Konsenses zu den übergeordneten Zielen der Stadt- und Verkehrsentwicklung leisten können.

Der StEP MoVe 2030 bildet mit seinem Handlungskonzept, dem Maßnahmenkatalog und dem „Mobilitätsprogramm 2023“ (vorrangig zu bearbeitende Maßnahmen) den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Ebene der Stadt. Neben allgemeinen Maßnahmen, wie z.B. von der flächendeckenden Sicherung von Wohn- und Gewerbeflächen über die Umgestaltung von Knotenpunkten und Straßenräumen bis hin zu Infrastrukturergänzungen, werden im StEP MoVe 2030 mit Blick auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a folgende konkrete Maßnahmen und Ziele genannt:

- Ermöglichung kurzer Wege (Wohnen und Arbeiten sowie Versorgung)
- Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Infrastrukturen und in Bauzeiten sowie Herstellung der Barrierefreiheit
- Entwicklung der Infrastrukturnetze gemäß der absehbaren Stadtentwicklung im Sinne einer weitgehend autofreien Gestaltung der neuen Stadtquartiere, Verkehrsteilnahme für eine frühzeitige Anbindung neuer Standorte an Verkehrsmittel des Umweltverbunds
- Erhalt und Qualifizierung der Infrastruktur des Fußverkehrs
- Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur (Netzentwicklung gemäß MobG BE als Bestandteil des Radverkehrsplans in Arbeit)

- Ausbau von Radabstellanlagen unter anderem im Umfeld von Bahnhöfen
- Ausbau des Straßenbahnnetzes (Bau einer Tangente Pankow - Heinersdorf - Weißensee mit Anbindung des ehemaligen Güterbahnhofs Pankow, bauliche Umsetzung bis 2026).

Der StEP MoVe 2030 beinhaltet weiterhin Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin sowie neue Stadtquartiere und vorgesehene Straßenergänzungen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a ist als neues Stadtquartier mit bis zu 2.000 Wohneinheiten aufgeführt. Eine Straßennetzergänzung ist für den Geltungsbereich nicht vorgesehen. In naher Umgebung sind die „Verkehrslösung Heinersdorf“ sowie die „Verkehrerschließung Blankenburg“ als straßenverkehrliche Maßnahmen eingetragen. Die Karten zum übergeordneten Straßennetz werden unabhängig von der Fortschreibung des StEP in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Die Mühlenstraße, Berliner Straße, Granitzstraße und Prenzlauer Promenade sind im Bestand (Stand: Februar 2025) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet. Die Berliner Straße soll jedoch nördlich der Vinetastraße gemäß der Planung 2025 zum übergeordneten Straßennetz (Stand: Dezember 2017) auf die Funktion einer örtlichen Straßenverbindung herabgestuft werden.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Berliner Senat hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 für Industrie und Produktion (StEP Wirtschaft 2040) beschlossen. Der Senat verfolgt mit dem Plan eine entsprechende Flächenaktivierung, -vorsorge und -sicherung für die Entwicklung der sich wandelnden Berliner Wirtschaft. Der StEP Wirtschaft 2040 zeigt den Bedarf auf und sichert Flächen für die wichtigen Säulen der Berliner Wirtschaft: Industrie und Produktion. Er stellt die nötigen Flächen und Standorte dar, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung. Darüber hinaus nimmt der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft den Klimawandel und die Anpassung an dessen Auswirkungen noch stärker in den Blick. Angesichts des zunehmenden Drucks auf industrielle und gewerbliche Bauflächen ist deren Sicherung von besonderer Bedeutung.

Das Plangebiet ist im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2040 in den südöstlichen Randbereichen als prioritäre Flächen der klimaschützenden Stadtentwicklung dargestellt. Als wirtschaftsnahe Infrastruktur werden die A 114 (nördliche Verlängerung der Prenzlauer Promenade) als Bestandsautobahn und die Mühlenstraße als Bundesstraße (Bestand) dargestellt. Vorhandene S-, Regional- und U-Bahnlinien werden als schienengebundener Personennahverkehr hervorgehoben.

Gemäß „Konzeptplan Planungsziele“ und „Konzeptplan Handlungsansätze“ befindet sich ein östlicher Teilbereich des Plangebiets in einem zum Erhalt der Mischung von Gewerbe und Wohnen gekennzeichneten Bereich.

Mit der geplanten grobkörnigen Mischung von eingeschränktem Gewerbe, Wohnen und großflächigem Möbeleinzelhandel an der Prenzlauer Promenade (im Zusammenhang mit dem bestehenden Büroareal um die Zentrale der DB InfraGO AG - Region Ost) wird dem StEP Rechnung getragen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) wurde vom Berliner Senat am 03.09.2024 beschlossen. Der StEP Wohnen 2040 schreibt den StEP Wohnen 2030 auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Er stellt damit die Weichen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Bis 2040 benötigt die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Hierfür zeigt der StEP Wohnen 2040 auf, an welchen Stellen der Stadt entsprechende Potentiale bestehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen sondiert und sichergestellt werden, um vorbereitet zu sein, falls Berlin stärker wächst als erwartet.

Es wird angestrebt, dass möglichst jede zweite Wohnung als gemeinwohlorientierter Wohnraum entsteht. Eine besondere Bedeutung bei der Bereitstellung von Wohnungen haben die „Neuen Stadtquartiere“. Sie schaffen Mehrwerte für die Stadt und die sie umgebenden Nachbarschaften. Durch ihre Wachstumsimpulse werden weitere Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte im Umfeld angestoßen. Insgesamt weist der StEP Wohnen 2040 24 Neue Stadtquartiere aus.

Der StEP Wohnen 2040 betont zudem die Notwendigkeit einer ausreichenden Versorgung mit Angeboten der sozialen und grünen Infrastruktur, einer guten klimafreundlichen Erschließung sowie von Flächen für zukunftsfähige Arbeitsplätze als Voraussetzung für den Wohnungsbau. Berlin muss deshalb synchron zum Wohnungsbau die Kapazitäten der Daseinsvorsorge erweitern, neue schaffen und die Finanzierung dafür sichern. Der StEP Wohnen 2040 steht vor der Herausforderung, den Bedarf nach neuen Wohnungen und die zunehmende Konkurrenz um die wenigen noch verfügbaren Flächen sowie die Herausforderungen des Natur- und Klimaschutzes miteinander in Einklang zu bringen. Er legt deshalb einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung.

In den Begleitkarten des StEP Wohnen 2040 sind für das Plangebiet folgende Darstellungen enthalten:

- Plan 1 „Gesamtstädtische Einordnung“ stellt unter dem Stichwort „Die Stadt zukunftsorientierter transformieren“ die Entwicklung eines urbanen Wohn- und Arbeitsorts dar. Das benachbarte Zentrum entlang der Berliner Straße ist mit dem Ziel „zentrentragende Stadträume sichern und qualifizieren“ gekennzeichnet.
- Plan 2 „Große Wohnungsbaupotentiale“ definiert für das Plangebiet die Zielstellung 2.000 und mehr Wohnungen mit einem langfristigen Fertigstellungshorizont. Zudem ist der Bereich als „Neues Stadtquartier“ mit einem Baubeginn 2027 bis 2031 (Plan 3 „Neue Stadtquartiere“) gekennzeichnet.

- In Plan 5 „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ ist der Standort als Potenzialfläche gekennzeichnet.

Den o.g. Zielen des StEP Wohnen 2040 wird durch den Bebauungsplan 3-60a in besonderer Weise Rechnung getragen. Die konkreten Aussagen des StEP Wohnen 2040 stimmen mit den Zielen des Bebauungsplans 3-60a überein.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der Berliner Senat hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040) beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren 2040 zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der StEP Zentren 2040 stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar und beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden.

- Steuerungsgrundsatz 1 - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
 - a) Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - ohne nahversorgungsrelevante Sortimente - sind nur in zentralen Versorgungsbereichen städtischer Zentren (ab Ortsteilzentrum aufwärts) möglich; die Größe des Vorhabens muss dabei der jeweiligen Zentrumsfunktion entsprechen.
 - b) Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen Berlins angesiedelt werden; kleinflächige, der Gebietsversorgung dienende Läden können nachrangig auch außerhalb dieser Bereiche zugelassen werden, sofern sie in ein Wohnquartier integriert sind.
- Steuerungsgrundsatz 2 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
 - a) Standorte für großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (städtische Zentren und Nahversorgungszentren) vorzusehen. Dabei muss die maximale Größe des Vorhabens der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs angemessen sein (in einem Ortsteilzentrum sind das zum Beispiel für einen Lebensmittelmarkt höchstens 2.500 m²).
 - b) Um eine wohnungsnah Grundversorgung (im Umkreis von fünf bis zehn Minuten Fußweg) zu gewährleisten, können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (außer Drogeriemärkte ab 300 m² Verkaufsfläche, vergleiche dazu

2c) ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen werden. Voraussetzungen dafür sind:

- Der Standort ist städtebaulich in einem Wohnquartier integriert.
- Der Betrieb ist überwiegend darauf ausgerichtet, das unmittelbare Umfeld zu versorgen.
- Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt bei großflächigen Vorhaben nicht mehr als zehn Prozent der einzelbetrieblichen Gesamtverkaufsfläche.
- Eine Agglomerationsbildung, die den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 2040 zuwiderliefe, ist ausgeschlossen.
- Die Ansiedlung stimmt mit Inhalten und Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts überein, dass nähere Regelungen zur Ausgestaltung der örtlichen Nahversorgung enthalten kann.

c) Für Drogeriemärkte ab 300 m² Verkaufsfläche kann Absatz (b) ausnahmsweise angewendet werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind und sich das Vorhaben außerdem an einem Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht befindet (z.B. Lagen in großen oder verdichteten Wohngebieten ohne eigenes Zentrum).

– Steuerungsgrundsatz 3 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, sofern das städtebaulich und funktional verträglich ist. Andernfalls besteht die Möglichkeit, solche Vorhaben auf die definierten Fachmarkttagglomerationen und -standorte zu lenken. Zentrenrelevante Randsortimente müssen mit dem Kernsortiment sachlich zusammenhängen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind diese zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

– Steuerungsgrundsatz 4

Zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gelten einheitlich die nachfolgend genannten quantitativen und qualitativen Mindestkriterien. Diese Kriterien können durch bezirkliche Grundsätze ergänzt und präzisiert werden. Ab einer Umsatzumverteilung von 5 % gegenüber dem Bestand sind in jedem Fall die möglichen städtebaulichen Auswirkungen konkret, und das heißt auch qualitativ zu beschreiben, denn bereits Umverteilungen von deutlich unter 10 % der Umsätze können städtebaulich relevante Folgen haben. Neben den Auswirkungen auf den Ist-Zustand muss dabei auch beschrie-

ben werden, wie sich das Vorhaben auf die Erreichbarkeit stadtentwicklungsplanerischer Ziele auswirkt, die für betroffene zentrale Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstandorte verfolgt werden.

– Materielle Kriterien:

- Entfernung des Vorhabens von zentralen Versorgungsbereichen und/oder Nahversorgungsstandorten
- perspektivische Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand unter Berücksichtigung zusätzlicher Effekte aus Agglomerationen und Kumulationen
- mögliche städtebaulich-funktionale Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereichs oder Nahversorgungsstandorts
- Betroffenheit vorhandener Magnetbetriebe (im eigenen oder einem benachbarten zentralen Versorgungsbereich oder Nahversorgungsstandort)
- zusätzliche Verkehrserzeugung
- Übereinstimmung der Planung mit übergeordneten Vorgaben insbesondere des Landesraumordnungsplans, des Flächennutzungsplans (FNP), des StEP Zentren 2040, der einschlägigen Ausführungsvorschriften, des StEP Wirtschaft 2040 und des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (Kompatibilitätsprüfung)

– Formelle Kriterien

- Vollständigkeit, Verständlichkeit, Nachvollziehbarkeit, sach- und fachgerechte Erarbeitung und Neutralität der Untersuchung
- Vergabe und Betreuung der Untersuchungsaufgabe durch Bezirksämter und Senatsverwaltungen vor allem bei strukturell relevanten Einzelhandelseinrichtungen. Dazu zählen großflächige Fachmärkte und Einkaufszentren, Vorhaben, die zu einer Überschreitung des Verkaufsflächenorientierungswerts für den aktuellen Zentrumsstyp führen sowie Vorhaben, die das Zentrum räumlich erweitern.

Die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040 sollen allen Bewertungen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugrunde gelegt werden. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei dem StEP Zentren 2040 um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Eine strikte rechtliche Bindungswirkung kommt ihm daher im Bebauungsplanverfahren nicht zu. Der Plangeber muss sich vielmehr mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept – hier also dem StEP Zentren 2040 – im Rahmen seiner städtebaulichen Abwägungsentscheidung auseinandersetzen.

Mit den Grundsätzen des StEP Zentren 2040 sollen nicht nur negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden, sondern zentrentypische Ansiedlungspotenziale für die mittel- bis langfristige Stärkung der Berliner Zentren nutzbar gemacht wer-

den. Mit dem StEP Zentren 2040 wird also (auch) die Zielsetzung verfolgt, die Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen zu stärken. Eventuelle Neuansiedlungen sollen gezielt den Zentren zugeführt werden, um deren Attraktivität zu steigern.

Im StEP Zentren 2040 ist eine Fachmarkttagglomeration für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a eingetragen. Der StEP Zentren 2040 stuft das Hauptzentrum Pankow im Bereich der Berliner Straße mit mittlerem Handlungsbedarf ein. Die Planung zur Entwicklung des Hauptzentrums Pankow und zum Fachmarktstandort entspricht den Vorgaben des StEP Zentren 2040. Im Bebauungsplan werden die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2040 durch Beschränkung der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente mittels konkretisierender textlicher Festsetzungen auf Grundlage der zusammenfassenden Einzelhandels-Auswirkungsanalyse vom November 2025 (mit einem Nachtrag vom Januar 2026) weitgehend berücksichtigt.

Eine Ausnahme hiervon liegt in der Abweichung von der Vorgabe, zentrenrelevante Randsortimente bei Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf maximal 2.500 m² zu beschränken. Dies betrifft das geplante sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m², wobei innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs mit den Hauptsortimenten Möbel und Teppiche/Bodenbeläge zentrenrelevante Randsortimente (Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen u.a.) 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Dadurch können in dieser Fachmarkttagglomeration maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente untergebracht werden, was für den wirtschaftlichen Betrieb eines oder mehrerer Fachmärkte an diesem Standort entscheidend ist. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich können auf Basis der zusammenfassenden Einzelhandels-Auswirkungsanalyse vom November 2025 ausgeschlossen werden. Durch diese Abweichung vom StEP Zentren 2040 in diesem Einzelfall wird dessen Steuerungsfunktion im Übrigen nicht in Frage gestellt. In der Rechtsprechung wird insoweit regelmäßig darauf hingewiesen, dass das Gewicht, das einem Konzept in der Abwägung zukommt, durch das Ausmaß der (bisherigen) Durchbrechungen des Konzepts bestimmt wird. Je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik. Die hier vorgesehene Abweichung von der im StEP Zentren 2040 (neben der relativen Beschränkung der Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten) vorgesehenen absoluten Obergrenze für zentrenrelevanten Randsortimente ist durch sachliche Gründe dieses Einzelfalls gerechtfertigt und entfaltet auch im Übrigen kein solches Gewicht, dass die Steuerungsfunktion des Stadtentwicklungsplans in der Zukunft hinsichtlich dieses Aspekts oder gar insgesamt infrage gestellt wäre.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung („Berliner Modell“)

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung besteht als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin seit August 2014. Damit wurden berlinweit einheitliche Regelungen geschaffen. Das Berliner Modell ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Die Projektträgerin hat am 19.12.2019 ihre Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells abgegeben.

Grundsätzlich übernimmt der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung. Ein erster städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Kostenübernahmevertrag) über die Erbringung und Finanzierung von Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen Leistungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ und der ergänzenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 22.02.2022 geschlossen.

Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind. Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an konkret zu benennenden Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Nutzungen und Mietpreis- und Belegungsbindungen für den Wohnungsbau.

Das Projekt „Pankower Tor“ soll im Rahmen des Berliner Modells entwickelt werden. Danach sind 30 % der Geschossfläche Wohnen als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum auf Grundlage der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023 für mindestens 30 Jahre (Bindungsfrist) vorzusehen. Dies dient dem Erhalt und der Stärkung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur im Land Berlin.

Am 25.03.2025 wurden drei weitere städtebauliche Verträge durch notarielle Beurkundung abgeschlossen. Neben dem Erschließungsvertrag und dem Vertrag über Naturschutzrechtliche Maßnahmen wurde der städtebauliche Vertrag zu den Vorhaben „Pankower Tor“ abgeschlossen, der die erforderlichen Vereinbarungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beinhaltet. Wesentliche Inhalte sind u.a.:

- zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung (u.a. Grundschule und Kindertagesstätten)
- Sicherung und Förderung der städtebaulichen Ziele des B-Plans 3-60a „Pankower Tor“
- Sicherung gemischter Bewohnerstrukturen durch Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen von 30 %
- mit Fristen verbundene Durchführungspflichten der Vorhabenträgerin für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und für die Kindertagesstätten (Vorhabenträgerin) sowie für die Grundschule (Berlin)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Schulgrundstücks an Berlin
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Altlastensanierung)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Bereitstellung verkehrsbezogener Mobilitätsangebote sowie von Stellplätzen (Umsetzung des Verkehrskonzepts)
- Vorgaben zur Gestaltung des Einzelhandels
- Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung

Ein entsprechender Hinweis zum vorliegenden städtebaulichen Vertrag mit Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und zur Sicherung weiterer Bestandteile des Berliner Modells ist auf der Planzeichnung enthalten.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Von den vom Berliner Senat beschlossenen sonstigen Planungen sind insbesondere die Folgenden von Belang:

II.2.5.1 Berlin Strategie 3.0

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13.04.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie ist das Leitbild einer dynamischen Stadtentwicklung und bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen.

Die BerlinStrategie 3.0 besteht aus drei zentralen Teilen: zu den Qualitäten Berlins (Kapitel 1), zu Strategien zur Erreichung der positiven Visionen für die Zukunft Berlins (Kapitel 2) und Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (Kapitel 3).

Für die acht einzelnen Strategien werden konkrete Ziele und darauf abgestimmte Handlungsfelder benannt. In ihrem Zusammenspiel tragen sie zu einer integrierten Stadtentwicklung bei. Auch Konfliktlinien, die sich in der wachsenden Stadt ergeben, werden benannt und der Berliner Lösungsweg im Umgang mit Zielkonflikten aufgezeigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a liegt im Berliner Schwerpunktraum „Pankow - Blankenburg - Karow: Neue Quartiere für eine lebenswerte Stadt“. Der Raum östlicher der als Zäsur wirkenden Verkehrsstrassen Richtung Prenzlau liegt zwischen dem Karower Kreuz im Norden

und dem S-Bahnhof Pankow im Süden. Der Raum ist durch unterschiedliche Wohngebiete und zahlreiche große und kleine Flächenpotenziale charakterisiert und bietet Platz für die Entstehung neuer Stadtquartiere. Diese sollen ein enges Miteinander zwischen alten und neuen Quartieren durch attraktive Orte für Kultur, Lernen, Einkaufen und Erholung bieten. Zugleich sollen hier viele preiswerte Wohnungen und neue klimafreundliche Verkehrserschließungen auf den Weg gebracht werden.

II.2.5.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Mit 100 Maßnahmen soll in den Bereichen Klimaschutz und -anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen. Eine Fortschreibung des Programms und eine Konkretisierung der Ziele für den Zeitraum 2022-2026 wurde vom Berliner Senat im Dezember 2022 beschlossen. Darüber hinaus sind Handlungsfelder wie die biologische Vielfalt und Tourismus, Sport und Kultur neu in das BEK 2030 aufgenommen worden.

Im ersten Teil werden Maßnahmen im Bereich des Klimaschutzes für die einzelnen Handlungsfelder dargestellt. Für die konkrete räumliche Planung sind dabei in erster Linie Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Gebäude (G) von Bedeutung:

Der Neubau von Wohngebäuden, aber auch von sozialer und gewerblicher Infrastruktur soll mit einem möglichst hohen Effizienzstandard errichtet werden und zusammen mit der Wärmeversorgung klimaneutral für Berlin wirken (Maßnahmenpaket G-4). Neue Quartiere sollen am Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 ausgerichtet sein. Hierbei sollen neben CO₂-relevanten Themen auch Klimaanpassungsmaßnahmen, ressourcenschonende sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden. Um den zusätzlichen Verkehr einer wachsenden Stadt möglichst über den Umweltverbund abzuwickeln, ist darauf hinzuwirken, dass Neubauquartiere grundsätzlich und möglichst bereits vor dem Erstbezug über eine qualitativ hochwertige ÖPNV-Anbindung verfügen, die einfacher und komfortabler zu erreichen sein sollte als die Stellplätze für Pkw. Die Quote für Kfz-Stellplätze pro Wohnung ist in der Regel auf unter 0,5 anzusetzen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten des Planungsrechts (insbesondere Festlegungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen) gezielt ausgeschöpft werden.

Für die Bauleitplanung ist das Maßnahmenpaket G-5 relevant. Danach sind die strategischen Zielstellungen „Stärkung der Innenentwicklung“, „Stadt der kurzen Wege“, „Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel“, „Freiraumschutz und Sicherung von Grünflächen“ von besonderer Bedeutung für den Klimaschutz. Darüber hinaus sollen in Bebauungsplänen konkrete klimaschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 BauGB vorgenommen werden. Es ist zu prüfen, ob im Einzelfall im Bebauungsplan räumlich begrenzte Verbrennungsverbote für fossile Brennstoffe oder bestimmte

luftverunreinigende Brennstoffe festgesetzt werden (vgl. Kapitel IV.7.2 Luftreinhaltung). Zudem können in Verbindung mit § 26 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) Anschlusspflichten vorgeschrieben werden. Es ist vorgesehen, dass für größere Städtebauprojekte in Bebauungsplanverfahren Energiekonzepte erarbeitet und berücksichtigt werden sollen.

Im Hinblick auf die bereits erfolgten klimatischen Veränderungen sind im BEK als zweiter Baustein auch Maßnahmen der Klimaanpassung vorgesehen. Für die räumliche Planung sind die Handlungsfelder aus der Charta für das Berliner Stadtgrün und „Stadtentwicklung und Stadtgrün“ und „Biologische Vielfalt“ von Bedeutung. Im Handlungsfeld „Stadtentwicklung und Stadtgrün“ werden sowohl Anpassungsmaßnahmen im Bestand (Gebäudebegrünung, Umgestaltung öffentlicher Räume usw.) als auch die Berücksichtigung des Klimawandels bei Neubauvorhaben und in den neuen Stadtquartieren (Maßnahme A-S-3) benannt. Letzteres soll durch frühzeitige Integration in die Planung erfolgen und insbesondere die Aspekte Regenwasser / Starkregen und Hitze bei Gebäuden und Freiflächen sowie die Entwicklung einer klimaresilienten Stadtvegetation berücksichtigen. Darüber hinaus werden eine Vielzahl weiterer Maßnahmen benannt, die jedoch konkretere Planungs- und Umsetzungsebenen betreffen. Im Handlungsfeld „Biologische Vielfalt“ ist für die verbindliche Bauleitplanung die Maßnahme A-BV-5 „Umsetzung und Qualifizierung des Berliner Biotopverbunds“ von Bedeutung.

II.2.5.3 Charta für das Berliner Stadtgrün

Die 2020 verabschiedete Charta für das Berliner Stadtgrün wirkt mit dem Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 im Sinne einer Selbstverpflichtung für die Grünentwicklung Berlins zusammen. Ziel ist es, das Stadtgrün als Begegnungsort für Menschen, als Ausdruck der Umweltgerechtigkeit, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als wichtiges Element von Klima-, Luft- und Bodenschutz vor dem Hintergrund zunehmenden Nutzungsdrucks und konkurrierender Perspektiven zu erhalten, zu pflegen, zu qualifizieren und auszubauen.

Um sicherzustellen, dass das Stadtgrün weiterhin seine wichtigen und vielfältigen Funktionen erfüllen kann, definiert die Charta neun Leitlinien von stadtweiter Relevanz, welche in die drei Abschnitte „I - Stadtgrün sichern und Potentiale nutzen“, „II - Veränderten Anforderungen Rechnung tragen“ und „III - Gemeinsam Qualität und Pflege sichern“ eingeordnet werden. Darauf aufbauend enthält das Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 konkrete Projekte, Maßnahmen und Instrumente, um den in der Charta formulierten Herausforderungen zu begegnen und die gesteckten Ziele zu erreichen.

Abschnitt I beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche zur Sicherung und Vernetzung des Grundgerüsts des Stadtgrüns beitragen, neue Grün- und Naturräume schaffen sowie die Nutzung des Potentials der grauen Infrastruktur bekräftigen sollen.

Dieser Leitlinie entspricht der geplante Biotopverbundstreifen sowie die innerhalb der öffentlichen Grünflächen und teilweise innerhalb der Baugebiete vorgesehenen Trittsteinbiotope im Bebauungsplan 3-60a in hohem Maße.

Abschnitt II beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche Partizipation und Chancengleichheit bei der Nutzung und Entwicklung des Stadtgrüns verstärkt einbeziehen, die Gestaltung und Nutzungsqualität von grünen Stadträumen verbessern und eine integrierte, ressortübergreifende und Mehrfachnutzungsmöglichkeiten berücksichtigende Planung befördern sollen.

Der Bebauungsplan 3-60a bietet ein breites Spektrum an Möglichkeiten in den öffentlichen Grünflächen - von Spielplätzen über einen Jugendort und Erholungsmöglichkeiten in den Parkanlagen. Vorhandene Flächen sollen aufgewertet werden und barrierefrei der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Abschnitt III beinhaltet Leitlinien und Maßnahmen, welche zum Erhalt und zur Steigerung des Werts bestehenden Stadtgrüns beitragen, privates Grün vielfältiger gestalten und kooperative Schnittstellen zwischen privaten Akteuren und der öffentlichen Hand optimieren sollen.

Auch dieser Leitlinie entspricht die Planung in hohem Maße. Die privaten Flächen werden an die Öffentlichkeit als Parkanlagen übergeben und in gemeinsamem Interesse entwickelt.

Die Projekte des Handlungsprogramms Berliner Stadtgrün 2030 richten sich insbesondere an die Verwaltung und öffentliche Betriebe. So sind insbesondere Projekte etwa zur Entwicklung von Leitfäden, Programmen und Kampagnen oder die Durchführung von Beratungen Gegenstand des Handlungsprogramms. Unmittelbar hieraus folgende Anforderungen an Planungen privater Investoren sind nicht ersichtlich.

II.2.5.4 Lärminderungsplanung

Da Verkehr, insbesondere Kfz-Verkehr, der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung der Lärminderungsplanung für Berlin diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Hierzu wurde u.a. eine Lärmkartierung der verschiedenen Lärmquellen in Form von strategischen Lärmkarten durchgeführt.

Am 02.09.2025 wurde vom Berliner Senat der Lärmaktionsplan Berlin 2024–2029 beschlossen. Er bilanziert das bisherige Vorgehen, baut auf den Erfahrungen der früheren Aktionspläne (2008, 2013–2018 und 2019–2023) auf und schreibt diese fort. Bewährte Strategien wie Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie der passive Schallschutz sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzepts nachts“ sind deutliche Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Die Kulissen ruhiger Gebiete sowie der Ruhe- und Erholungsräume wurden auf Grundlage einer aktualisierten Lärmkartierung überarbeitet und weiterentwickelt.

II.2.5.5 Luftreinhalteplanung

Am 02.09.2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Berliner Senat verabschiedet. Anlass hierfür ist die positive Entwicklung der Luftqualität: Seit dem Jahr 2020 können in Berlin alle geltenden Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten werden. Die Umweltzone ist weiterhin erforderlich. Voraussetzung für die Aufhebung einzelner Luftreinhaltemaßnahmen ist die Weiterführung der stadtweit wirkenden Maßnahmen der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit dem Ziel, das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung zu vermeiden. Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden Maßnahmen benannt und ergriffen, um die gesetzlichen Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und bei ungünstiger Wetterlage auch für Feinstaub (PM₁₀) einzuhalten und somit eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin zu erreichen.

Die zuvor in der Luftreinhalteplanung vom 18.06.2013 mit seiner ersten Fortschreibung entwickelten Maßnahmenpakete gelten weiter fort. Im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden u.a. folgende Maßnahmen genannt:

- Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte
- Erhalt sowie Entwicklung von Grün in der Straße
- Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren 2040
- verkehrssparende Raumentwicklung

Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

In den Karten zum Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Umweltatlas) - sind die Berliner Straße, Granitzstraße und Prenzlauer Promenade mit einem Indexwert der Luftbelastung für PM₁₀ und NO₂ von < 1,20 und damit als gering belastet sowie ein Abschnitt der Granitzstraße im Osten des Geltungsbereichs mit einem Indexwert von 1,21-1,50 und damit als mäßig belastet gekennzeichnet.

II.2.5.6 Nahverkehrsplan

Am 26.02.2019 hat der Berliner Senat den Nahverkehrsplan Berlin beschlossen. Damit kommt er der in § 16 Abs. 6 des Berliner Mobilitätsgesetzes geregelten Pflicht nach, den vom Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) gesetzten Rahmen durch den Nahverkehrsplan zu konkretisieren und auszufüllen. Der in § 29 des Mobilitätsgesetzes beschriebene Nahverkehrsplan stellt insbesondere die Anforderungen an Umfang und Qualität des Verkehrsangebots sowie die

Vorgaben für die verkehrsmittel- und unternehmensübergreifende Integration der Verkehrsleistungen im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dar. Ziel ist es, den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen ÖPNV am gesamten Verkehr zu steigern.

Maßnahmen aus dem ÖPNV-Bedarfsplan für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind:

- 12 Straßenbahnneubaustrecke Pankow – Heinersdorf – Weißensee (siehe Kapitel II.2.5.7)
Die tangentielle Direktverbindung zwischen Pankow und Weißensee soll neue Wohnungs-, Freizeit- und Arbeitsplatzstandorte erschließen. Die Straßenbahn stellt dafür ein geeignetes leistungsfähiges und attraktives Verkehrsmittel dar. Die Realisierung bis 2026 wird mit einer vordringlichen Priorität eingestuft.
- U2 U-Bahn-Neubaustrecke S+U Pankow – Pankow Kirche
Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie ab dem S+U-Bahnhof Pankow sollen Verkehrsströme entzerrt werden, um dadurch den ÖPNV attraktiver und bequemer zu machen, ausreichende Kapazitäten zur Verfügung zu stellen und bisher fehlende schienenseitige Anbindungen zu gewährleisten. Der Realisierungshorizont ist noch offen; eine Priorisierung erfolgte bisher nicht.
- k.A. Schienengebundene Erschließung Osloer Straße – Pankow
Das Vorhabengebiet Pankower Tor bildet ein Nadelöhr für die Leistungsfähigkeit im Bus- und Straßenbahnverkehr. Zur Erreichung der Modal-Split-Ziele ist dabei die Systemumstellung des Busverkehrs auf schienengebundene Verkehrsmittel perspektivisch zu prüfen.

II.2.5.7 Straßenbahntangentialverbindung Pankow – Heinersdorf – Weißensee

Im April 2021 erfolgte der Beschluss des Berliner Senats zur Planung der Straßenbahntangente Pankow – Heinersdorf – Weißensee auf der Grundlage der Ergebnisse einer zuvor erstellten Machbarkeitsuntersuchung. Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) hat aufbauend auf die Grundlagenermittlung im Juli 2025 die Vorplanung der Straßenbahn-Neubaustrecke abgeschlossen. Die folgende Entwurfsplanung wird durch die BVG erstellt. Erst danach folgt das förmliche Planfeststellungsverfahren, das für die Umsetzung der Straßenbahnstrecke notwendig ist.

Die Vorplanung der Straßenbahn-Neubaustrecke ist im Entwurf des Bebauungsplans 3-60a berücksichtigt. Es erfolgt eine Trassenfreihaltung durch entsprechende Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (insbesondere zur Verbreiterung der Granitzstraße) und durch öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahn“. Im Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“, der am 25.03.2025 abgeschlossen wurde, wurde u.a. die Übertragung der für die Straßenbahnplanung im Abschnitt Pankower Tor benötigten Grundstücke an das Land Berlin geregelt. Im Bereich des Plangebiets Pankower Tor ist die Straßenbahntrasse

als durchgehender zweigleisiger besonderer Bahnkörper mit einer Anbindung an den Knoten Berliner Straße / Granitzstraße vorgesehen. Ausgehend von diesem Knoten wird die Trasse an der nördlichen Seite entlang der Granitzstraße und im weiteren Verlauf westlich sowie nördlich des geplanten Grundschulstandorts und des Fachmarktstandorts für Möbel zum S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf geführt werden. Haltestellen sind auf Höhe der Neumannstraße bzw. am geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie auf Höhe des verlängerten Retzbacher Wegs bzw. zwischen den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 5 und dem Grundschulstandort vorgesehen. Die Trassenfreihaltung endet an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“. Im weiteren Verlauf ist entsprechend der Vorplanung der Straßenbahnstrecke eine Unterquerung der Heinersdorfer Brücke (Teil der A 114) notwendig. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Straßenbahntangente sowie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“ erfolgen dazu weitere Abstimmungen zwischen der SenMVKU und der Autobahn GmbH des Bundes.

II.2.5.8 Radverkehrsplan

Der Radverkehrsplan (RVP) des Landes Berlin wurde am 16.11.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Der in § 40 MobG BE beschriebene Radverkehrsplan definiert konkrete Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um einen attraktiven, leistungsfähigen und sicheren Radverkehr zu gewährleisten und den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen Fahrradverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern. Weiterhin definiert der Plan ein engmaschiges Radverkehrsnetz mit einer Länge von insgesamt 2.371 km, davon 865 km Vorrangnetz, mit entsprechenden Qualitätsstandards. Er soll das übergeordnete Ziel der Berliner Stadt- und Verkehrsentwicklung unterstützen, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben.

Im Netzplan Radverkehrsnetz Berlin, Stand 10.06.2024, sind die Berliner Straße und ein südlich parallel zur S-Bahnlinie verlaufender, derzeit noch nicht existenter Weg Teil des Radvorrangnetzes. Die Neumannstraße und ihre derzeit noch nicht vorhandene Verlängerung nach Norden zur Hadlichstraße sind ebenso wie der Abschnitt der A 114 zwischen ihrem Beginn an der Prenzlauer Promenade Ecke Neukirchstraße und der Anschlussstelle Pasewalker Straße als Ergänzungsnetz gekennzeichnet.

Konkrete infrastrukturelle Maßnahmen für das Bebauungsplangebiet 3-60a sind:

- Anlage 1.1 - Liste wichtiger Neubaustrecken
 - o Radvorrangnetz, Nr. 13: Anbindung Berliner Straße, Anbindung zwischen Berliner Straße und künftiger Radschnellverbindung (Rampe)
 - o Ergänzungsnetz, Nr. 1: Bahnquerung Klaustaler Straße, Bahnquerung zwischen Klaustaler Straße und Retzbacher Weg, auch zur Anbindung der Radschnellverbindung
- Anlage 1.6 - Maßnahmenplan Radverkehrsplan

- Nr. 68: prioritäre Planung und Bau von fünf Fahrradparkhäusern oder Fahrradstationen u.a. am Standort S- und U-Bahnhof Pankow

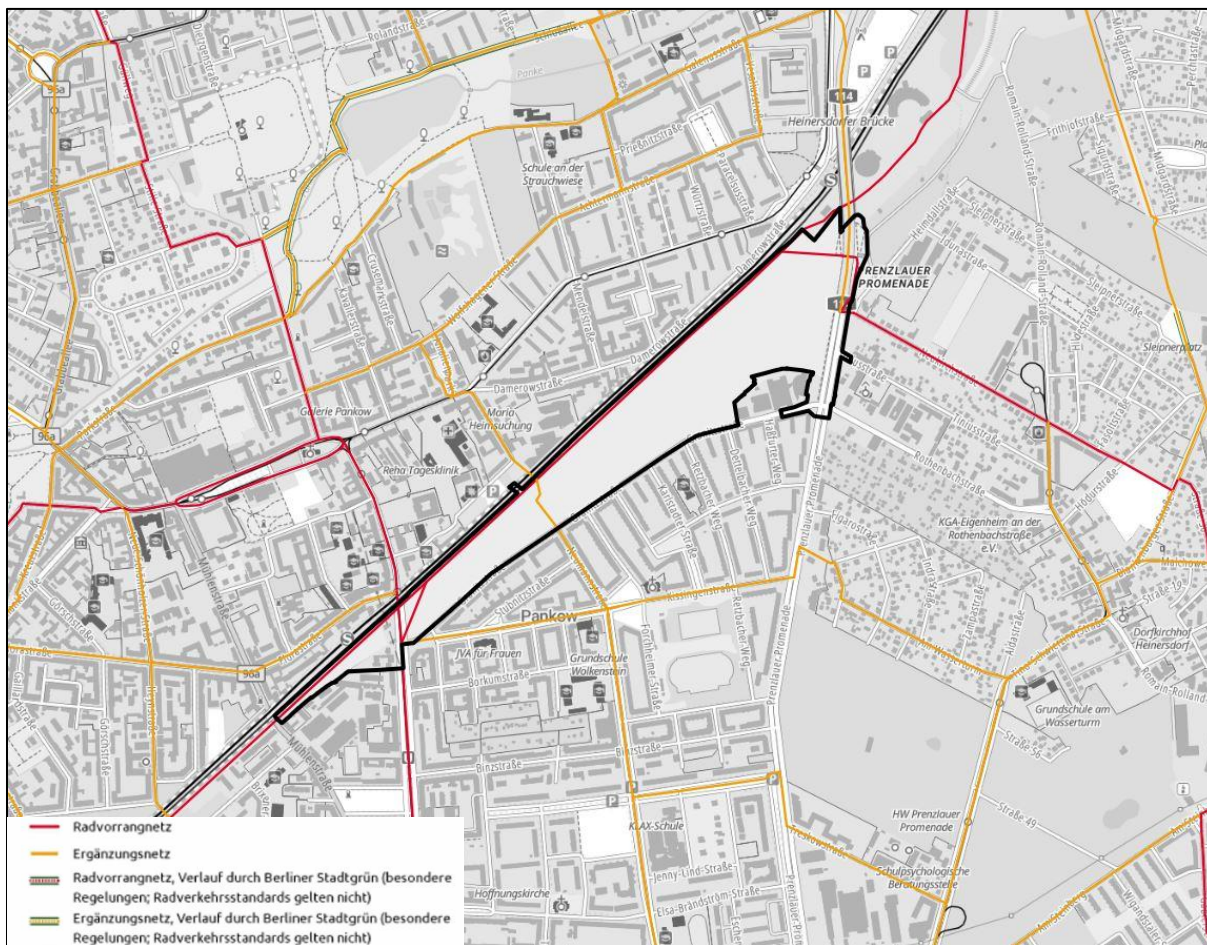


Abbildung 3 - Ausschnitt des Netzplans Radverkehrsnetz; Geoportal Berlin; Veröffentlicht am 16.05.2025

Bezüglich der Verortung der Fahrradstellplätze wird im Radverkehrsplan gefordert, dass die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück möglichst in den Vorzonen zu errichten sind (Bauordnung Berlin (BauO Bln), § 49 Abs. 2 Satz 2 erster Halbsatz), weil eine „[...] vor dem Zielort gelegene Anlage [...] besser angenommen [wird], als eine hinter dem Ziel gelegene Anlage“. Des Weiteren sollen die „[...] Bauherrinnen und -herren ein attraktives Angebot an Fahrradabstellanlagen im privaten Raum und in privaten Gebäuden bereitstellen“ und „[...] vermieden werden, dass private Verpflichtungen wie die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradabstellanlagen zu stark in den knappen öffentlichen Raum verlagert werden.“

II.2.5.9 Fußverkehrsplan

Derzeit wird der in § 52 des Berliner Mobilitätsgesetzes beschriebene Fußverkehrsplan durch die zuständige Senatsverwaltung erarbeitet. Der Fußverkehrsplan soll dem Berliner Senat innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Mobilitätsgesetzes – Abschnitt Fußverkehr – zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

geht derzeit von einer Beschlussfassung in der ersten Jahreshälfte 2026 aus. Der Plan dient gemäß § 16 Abs. 6 des Berliner Mobilitätsgesetzes der Konkretisierung und Ausfüllung der Qualitäts- und Handlungsziele des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr.

II.2.5.10 Hochhausleitbild

Der Berliner Senat hat am 25.02.2020 das Hochhausleitbild für Berlin beschlossen. Im Jahr 2025 hat eine Überarbeitung des Hochhausleitbilds stattgefunden. Die Langfassung vom 25.02.2020 mit einem Einlegeblatt aus dem Jahr 2025 ergänzt worden und ist seit Januar 2026 auf alle Hochhausvorhaben anzuwenden. Das Leitbild formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Vor dem Hintergrund der physischen Präsenz und Dominanz im Stadtbild werden hohe Ansprüche an die Begründung von Hochhausstandorten gestellt.

Im Hochhausleitbild heißt es zur Anwendung, dass „eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Auswirkungen [angenommen wird], wenn die Höhe [...] die gebietsprägende Bestandshöhen um mehr als 50 % überschreitet“. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass trotz einer geplanten Gebäudehöhe von bis zu 35 m auf zwei Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a von diesen erheblich beeinflussenden Auswirkungen nicht ausgegangen werden kann. Das Hochhausleitbild kommt daher für geplante Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan 3-60a planungsrechtlich ermöglicht werden, nicht zur Anwendung.

II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.6.1 Bezirkliches Wohnbaukonzept

Die dynamischen Wachstumsprozesse der letzten Jahre machten es erforderlich, durch Standortprognosen mögliche Wohnflächenpotentiale und deren Eignung für eine Entwicklung, vorzugsweise im Geschosswohnungsbau, im Bezirk Pankow zu untersuchen sowie darüber hinaus Aussagen über deren Eignung und zeitliche Entwicklungsfähigkeit zu treffen. Mit dem Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow 2016 (Bezirksamtsbeschluss zur Kenntnisnahme vom 21.06.2016, BA- Nr. VII-1590, BVV-Kennntnisnahme Drs. Nr. VII-1188 vom 13.07.2016) liegt eine Untersuchung zum Stand der wohnungswirtschaftlichen und wohnungsbezogenen Situation im Bezirk von 2016 vor. Eine Aktualisierung des bezirklichen Wohnbaukonzepts ist derzeit vorgesehen, die Erarbeitung soll 2026 beginnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a liegt laut Wohnbaukonzept von 2016 in der Bezirksregion VIII – Pankow Süd, in der ein theoretisches Gesamtpotenzial von 3.683 Wohneinheiten gesehen wurde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a befindet sich ein künftiger Entwicklungsschwerpunkt und prioritärer Wohnbaustandort „Pankower Tor“.

II.2.6.2 Biotopverbundplanung

Die Biotopverbundplanung hat das Ziel, naturnahe und halbnatürliche Lebensräume nachhaltig zu sichern und funktionsfähige, ökologische Wechselbeziehungen in der Landschaft zu bewahren, wiederherzustellen und zu entwickeln. Die bezirkliche Biotopverbundplanung wurde am 16.07.2019 vom Bezirksamt Pankow beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a zählt aufgrund seiner Größe innerhalb des Biotopverbunds der naturnahen Park- und Grünanlagen als Entwicklungsfläche Grünzug (Karte 6 „Biotopverbund der naturnahen Park- und Grünanlagen“). Dies ist insbesondere für die Zielart Feldhase relevant und wird durch Gehölzstrukturen ergänzt. Am nördlichen Ende des Geltungsbereichs ist ein Trockenlebensraum dargestellt. (Karte 7 „Ergebniskarte Entwicklungsflächen“) Hierbei handelt es sich um Biotope, geeignet zur Aufwertung zu Trockenrasen. In Karte 5 „Biotopverbund der Trockenlebensräume“ wird diese der Entwicklungsfläche „Güterbahnhof Pankow-Heinersdorf“ zugeordnet.

Zentral liegt ein Gebiet, das zum Erhalt, Verbesserung oder Sanierung von Kleingewässern vorgesehen ist.

Ferner werden im östlichen Plangebiet Teilflächen zur Aufwertung geeigneter Biotope zu Trockenrasen dargestellt (Karte 7 „Ergebniskarte Entwicklungsflächen“).

Das Plangebiet wird entlang der Bahnanlage dem Biotopverbund der Trockenlebensräume (40 m Puffer entlang von Bahnlinien und Hochspannungsleitungen) zugeordnet (Karte 5 „Biotopverbund der Trockenlebensräume“).

II.2.6.3 Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo)

Das Bezirksamt Pankow hat am 18.02.2025 das Soziale-Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2023/2024 (BVV-Beschluss 17.09.2025) beschlossen.

Unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren erfolgten Bevölkerungsentwicklung im Bezirk Pankow sowie des prognostizierten Bevölkerungszuwachses um 6,6 % bis 2040 wurde eine Überprüfung der Ausstattung des Bezirks Pankow mit sozialer und grüner Infrastruktur erforderlich. Diese wird seit Ende 2016 durch die Berliner Bezirke erstellt. Beim SIKo handelt es sich um ein räumlich integriertes Konzept, welche die bestehenden Kapazitäten, zukünftigen Bedarfe und geplanten Maßnahmen von öffentlichen Kindertagesstätten, Schulen, Sportanlagen und weiteren Infrastruktureinrichtungen darstellt. Das SIKo ist in die berlinweit geltende Strategie Integrierte Infrastrukturplanung eingebettet. Mit Blick auf die aktuelle Versorgung mit Plätzen an Grund- und weiterführenden Schulen wurde der Schulentwicklungsplan (SEP) aufgestellt (siehe Kapitel II.2.6.7 Schulentwicklungsplan 2021-2025).

Die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) bilden die Grundlage für die Planung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin. Die Bezirke sind jeweils in mehrere Prognoseräume

(PGR) untergliedert. Diese dienen als oberste Ebene der LOR vor allem als Grundlage für teilräumliche Bevölkerungsprognosen. Der Bezirk Pankow ist in sieben PGR unterteilt. Das Plangebiet befindet sich hierbei im PGR Südliches Pankow. Ein Prognoseraum wird in mehrere Bezirksregionen (BZR) unterteilt. Diese stellen die mittlere Ebene dar und bilden eine räumliche Bezugsebene für bezirkliche Analysen. Pankow verfügt über 16 BZR. Hier bildet der BZR Pankow Süd die Bezugsebene für das Plangebiet.

Öffentlich geförderte Einrichtungen der Kindertagesbetreuung

In der Kindertagesbetreuung wies die BZR Pankow Süd 2022 eine Betreuungsquote von 69,1 % auf. Die Betreuungsquote setzt die Anzahl der Betreuungsverträge (unabhängig vom Ort der Betreuung) mit der Anzahl der Kinder in der Bezugsgruppe, die im Bezirk wohnhaft sind, ins Verhältnis. Die Versorgungsquote lag in der BZR bei 73,4 %. Die Versorgungsquote setzt die Anzahl der lokalen Betreuungsplätze zur Anzahl der in der BZR wohnhaften Kinder ins Verhältnis. Dabei bleibt unbeachtet, ob Kinder, die nicht in Pankow wohnhaft sind, Betreuungsplätze in Anspruch nehmen.

Im Einzugsgebiet „Pankower Tor“ ist der Neubau von zwei eigenständigen Kitabauten geplant, welche eine Kapazität von 136 Plätzen aufweisen sollen und deren Fertigstellung für 2035 bis 2040 angesetzt ist.

Grundschulen

Im Bezirk Pankow ergab sich 2022 insgesamt eine leicht negative Versorgungsbilanz von 92,3 % bzw. ein Defizit von 11,5 Zügen. Der Orientierungswert wird in Pankow bei 144 Schülerinnen und Schülern pro Zug erfüllt. Insbesondere die Prognose für das Jahr 2030 weist ein Versorgungsdefizit auf, ebenso das Jahr 2040. Ein nicht im Schulmonitoring-Bericht 2022/23 beinhaltetes Merkposten ist der Neubau einer Grundschule mit der Bezeichnung „Pankower Tor (West: Granitzstr.)“ mit einer Kapazität von drei Zügen und voraussichtlicher Fertigstellung nach 2040.

Sekundarstufe I der Integrierten Sekundarschulen/Gemeinschaftsschulen und Gymnasien

Für die Sekundarstufe I lag 2022 an integrierten Sekundarschulen (ISS) wie auch an Gemeinschaftsschulen (GemS) die Richtwerterfüllung bei 76,3 %, was eine leicht negative Versorgungsbilanz darstellt. Dieser Zustand würde sich ohne zusätzlich geplante Kapazitäten durch den prognostizierten Bedarf für das Jahr 2040 auf 72 % verschlechtern. Es ergibt sich eine negative Versorgungsbilanz von -16 Zügen, welche sich bis zum Jahr 2040 auf eine prognostizierte Versorgungsbilanz von -20 Zügen verschlechtern würde.

Bezogen auf Gymnasien ergab sich im Jahr 2022 ein Defizit von 17,5 Zügen. Durch die steigende Zahl der Schülerinnen und Schüler bis 2040, steigt der Schulplatzbedarf in Gymnasien und verschärft die bereits heute negative Versorgungsbilanz. Ohne jegliche Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung stiege der rechnerische Mehrbedarf von 17,5 Zügen im Jahr 2022 auf 21,5 Züge im Jahr 2040.

Sekundarstufe II der Integrierten Sekundarschulen und Gymnasien

Die Sekundarstufe II wird im SIKo nicht berücksichtigt. Daher können weder Aussagen zur Versorgungslage noch zum Versorgungsbedarf getätigt werden.

Öffentliche Kernsportanlagen

Zu gedeckten Sportanlagen zählen Sporthallen, Kleinsthallen, Konditions- und Kraffräume, Jugend- und Mehrzweckräume sowie Tennishallen. Im PGR Südliches Pankow lag mit 61,4 % eine negative Versorgungslage vor. Perspektivisch verschlechtert sich diese auf 58,7 % im Jahr 2040.

Zu ungedeckten Sportanlagen zählen Kleinspielfelder, Großspielfelder, Rundlaufbahnen, LAEA (Laufbahn, Springen, Kugelstoßen), sonstige Kernsportanlagen und Tennisanlagen. Im gesamten Bezirk erreicht nur der Prognoseraum Südliches Weißensee eine positive Versorgungsbilanz. Im PGR Südliches Pankow betrug der Wert im Jahr 2022 nur 60,4 %. Perspektivisch wird keine Besserung erwartet.

Im Prognoseraum fehlt es vor allem an einer größeren wettkampfgerechten Halle. Am Standort der Reinhold-Burger-Oberschule befindet sich eine Vierfeldhalle im Bau. Die vorhandenen Sportfreiflächen sind nicht ausreichend, wenngleich mit der Sportanlage am Ehrenmal in Schönholz, mit dem Sportplatz Walter Husemann und mit dem Kissingenstadion gute Anlagen zur Verfügung stehen. Den Schulgrundstücken stehen jedoch unmittelbar nur Kleinspielfelder oder nur Sprung- und Laufbahnen zur Verfügung.

In Tabelle 35 des SIKo wird ein Merkposten für gedeckte Kernsportanlagen aufgezeigt. Dabei handelt es sich um eine Sporthalle zur dazugehörigen, ebenfalls einem Merkposten angehörenden, geplanten Grundschule „Pankower Tor (Schule an der Granitzstr.)“. Die geplante Fertigstellung nach 2040 würde eine Kapazitätserweiterung von 1.200 m² mit sich bringen.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Prognoseraum Südliches Pankow betrug 2022 der Grad der Versorgung 134 % und wies ein Überangebot von 573 Plätzen auf. Bis 2030 würde sich dieses Überangebot leicht reduzieren. Dementsprechend ergebe sich aus 477 Plätzen ein positiver Versorgungsgrad von 126,8%.

Öffentliche Kinderspielplätze

Öffentliche Kinderspielplätze sind Kleinkinderspielplätze (für Kinder unter 6 Jahre mit mindestens 150 m² anrechenbarer Nettospielfläche), allgemeine Spielplätze (für Kinder und Jugendliche mit mindestens 2.000 m² anrechenbarer Nettospielfläche) und pädagogisch betreute Spielplätze (für Kinder ab 6 Jahren und Jugendliche mit 4.000 m² anrechenbarer Nettospielfläche).

Für eine hinreichende Versorgung ist die Standortverteilung der Spielplätze im Bezirk entscheidend. Die Erreichbarkeit eines Spielplatzes ist nicht nur vom Alter der Nutzerinnen und Nutzer abhängig, sondern auch von gefahrlosen Wegen an umliegenden Straßen. Demnach sind 13 von 16

Bezirksregionen unterversorgt. Die Bezirksregion Pankow Süd, in der auch das Plangebiet liegt, weist bereits jetzt eine negative Versorgungsbilanz auf, bei fehlenden 21.220 m². Bis 2040 würde das Versorgungsdefizit weiter ansteigen, sodass voraussichtlich rund 24.250 m² fehlen würden.

Öffentliche Grünflächen

Eine wohnungsnaher Grünfläche soll in unmittelbarem Wohnumfeld liegen und öffentlich zugänglich sein. Der Einzugsbereich ist auf 500 m beschränkt. Sie ist in kurzer Zeit (Gehweg von fünf bis zehn Minuten) und mit geringem Aufwand zu erreichen und dient vor allem der Kurzzeit- und Feierabenderholung. Es sollte mindestens eine Flächengröße von 5.000 m² erreicht werden. Dabei wird bei einer Sicherstellung der Versorgung von 6 m² pro Person ausgegangen.

Im unmittelbar südlich des Plangebiets gelegenen Kissingenviertel wird der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen als schlecht bewertet (0,1 bis 3,0 m² pro Einwohner). Insgesamt gibt es in der Bezirksregion nur vier Grünflächen von geringer Größe.

Die Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen im Prognoseraum des Bebauungsplangebiets 3-60a ist mit dem Bürgerpark Pankow, der Schönholzer Heide und dem Schlosspark Schönhausen abgedeckt. Alle Anlagen sind sehr gut in die Siedlungsstruktur eingebunden und bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten, sind vom Geltungsbereich gesehen aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse aber nur eingeschränkt gut erreichbar.

Öffentliche Bibliotheken

Der Bezirk ist insgesamt unterversorgt mit öffentlichen Bibliotheken, da die Hälfte der Bezirksregionen keinen Zugang zu einer der acht öffentlichen Bibliotheken hat. Es soll ein bezirklicher Bibliotheksentwicklungsplan erstellt werden. Bei Realisierung der modellhaften Planung „Kooperative Standorte“ des Amtes für Weiterbildung und Kultur verbessere sich die Versorgung signifikant.

Zwischen 2025 und 2030 ist die Standortaufgabe der nördlich des Plangebiets gelegenen Janusz-Korczak-Bibliothek (Berliner Straße 120-121) geplant. Ein Neubau ist im Plangebiet Pankower Tor (Berliner Straße 15 und 17) geplant, womit die Kapazität von aktuell 1.700 m² auf 2.500 m² erhöht wird.

Öffentliche Musikschulen

Zurzeit gibt es vier öffentliche Musikschulen. 2022 betrug der Versorgungsgrad 62,7 % gemäß dem Richtwert von zwölf Jahreswochenstunden je 1.000 Einwohner.

Öffentliche Volkshochschulen

Der Bezirk Pankow verfügt über drei Standorte der öffentlichen Volkshochschulen (VHS). Damit erfüllte der Bezirk 2022 den Richtwert zu 49,9 %. Das bedeutet, dass ein Versorgungsdefizit von 42 Unterrichtsräumen vorlag. Aufgrund der demographischen Entwicklungen ist auch hier eine

leichte Verschlechterung zu erwarten, sofern keine Maßnahmen getroffen werden. Insgesamt ist die Versorgung somit als schlecht einzustufen.

Öffentliche Kultureinrichtungen

Zusätzlich zu öffentlichen Bildungseinrichtungen gab es 2022 im Prognoseraum ca. 30 m² verfügbare Fläche je 10.000 Einwohner für Einrichtungen zeitgenössischer Kultur und rund 25 m² je 10.000 Einwohner für Einrichtungen zur Stadtteilgeschichte. Die aktuelle Versorgung gemäß einem Richtwert von 195 m² bzw. 60 m² Nutzfläche je 10.000 Einwohner entsprach im Prognoseraum 15,3 % bzw. 42 %.

Öffentliche Einrichtungen der Stadtteilarbeit / Stadtteileinrichtungen

Zu den „Einrichtungen der Stadtteilarbeit“ zählen Stadtteilzentren, Familienzentren, Mehrgenerationenhäuser, Begegnungsstätten (ehem. Seniorenfreizeitstätten), Nachbarschaftstreffs und Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstellen. In der Bezirksregion gibt es keine solche Einrichtung.

Seniorenbegegnungsstätten

In der Bezirksregion wird die Versorgung mit Seniorenbegegnungsstätten als ausreichend bewertet. Allerdings leben bereits jetzt viele über 65-Jährige in der Bezirksregion und dies dürfte bis zum Jahr 2040 eine Steigerung erfahren.

Familienzentren

Es gibt keine Familienzentren in der Bezirksregion.

II.2.6.4 Zentren- und Einzelhandelskonzept

Bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte sind in Ergänzung zu den gesamtstädtischen Planungen, wie dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2040, Grundlage für planerische und rechtliche Betrachtungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Im Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow vom 01.06.2016 (BVV-Drs. Nr. VII-1168 auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 1586/2016 vom 24.05.2016, Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 17.06.16, S. 1321) liegen die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow von dem westlichen Randbereich der Berliner Straße bis etwa zur Verlängerung der Neumannstraße im Osten als Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Pankow“. Dies gilt auch für die Flächen westlich der Berliner Straße um den U-Bahnhof Pankow. Das Zentrum Pankow erfüllt die Funktionen eines Hauptzentrums gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept nur bedingt. Mit der geplanten Einzelhandelskonzentration an der Berliner Straße ist eine funktionale Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums geplant.

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Pankow wird derzeit fortgeschrieben. Die Fertigstellung des Konzepts ist bis Ende 2026 vorgesehen.

Die Überprüfung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung erfolgte im Rahmen einer Wirkungsanalyse für eine Einzelhandelskonzentration und eine Fachmarkttagglomerationen Möbel (vgl. Kapitel IV.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ und Kapitel IV.2.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“).

Neben den zentralen Versorgungsbereichen, den Streulagen mit besonderer Versorgungsfunktion und den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen im Bezirk Pankow zwei festgelegte Fachmarkttagglomerationen. Hierzu zählen die Fachmarkttagglomerationen Rangierbahnhof Pankow sowie der Standort Eldenaer Straße.

Bedingt durch die nur noch geringen Flächenpotenziale der Fachmarkttagglomeration am Standort Eldenaer Straße sowie die im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente bestehenden signifikanten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale, wird die Ausweisung des Standorts als Fachmarkttagglomeration empfohlen. Dabei sollen die vorhandenen Flächenpotenziale zur Qualifizierung der Angebotsstrukturen insbesondere im Möbelbereich genutzt werden, da in diesem Einzelhandelssegment bislang starke Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Bezirke beziehungsweise Umlandstandorte im Bezirk Pankow zu verzeichnen sind.

II.2.6.5 Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2022 - 2026

Die Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2022 - 2026 des Bezirks Pankow (Stand: 08.08.2022, Beschlussfassung im Kinder- und Jugendhilfeausschuss KJHA am 29.09.2022) beinhaltet Aussagen zur Kitaplatzversorgung auf der räumlichen Ebene der Bezirksregionen.

Bei der Bewertung der Versorgung muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Bezirksregionen nur als räumliche Bezugsgröße für die Datenaufbereitung und als Grundlage für anschließende qualitative Betrachtungen dienen. Sie stellen keine Versorgungsbereiche der Kindertagesbetreuung dar. Alle Bezirksregionen versorgen Kinder, die in anderen Bezirksregionen wohnen und alle Berliner Bezirke versorgen Kinder aus den Nachbarbezirken. Der Bedarf für einen Platzausbau speist sich deshalb nicht nur aus dem Bedarf der unmittelbaren Bezirksregion.

Der Bebauungsplan 3-60a liegt in der Bezirksregion VIII - Pankow Süd. Für die Bezirksregion weist die Kindertagesstättenentwicklungsplanung rückläufige Kinderzahlen der Altersgruppe unter sieben Jahren aus. Gleichzeitig geht die Landesprognose bis Dezember 2026 von einem Anstieg um rund 200 Kinder aus. Die tatsächliche Entwicklung lag zum 31.12.2021 jedoch bereits um rund 160 Kinder unter den prognostizierten Werten, weshalb die Prognoseannahmen seitens des Bezirks fachlich zurückhaltend bewertet werden.

Die Betreuungsquote der Bezirksregion VIII - Pankow Süd lag zum 31.12.2021 mit 71,4 % leicht über dem bezirklichen Durchschnitt. Die Versorgungsquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,5

Prozentpunkte auf 70,9 %. Gleichzeitig sank die Auslastungsquote auf rund 90 %, sodass zusätzliche Platzkapazitäten vorhanden sind.

Die Bezirksregion VIII – Pankow Süd weist weiterhin die typische Betreuungsmobilität einer innerstädtischen Region auf. Rund ein Drittel der Kitaplätze in der Bezirksregion wird von Kindern aus anderen Bezirksregionen oder Bezirken genutzt. Bezirksweit wurden zum 31.12.2021 insgesamt 3.063 Plätze in Pankower Kitas durch Kinder aus Nachbarbezirken belegt, während 2.208 Pankower Kinder Einrichtungen außerhalb des Bezirks nutzten. Die Kindertagesstättenentwicklungsplanung bewertet dies als Indikator für eine sich entspannende Versorgungssituation.

Auf Grundlage des aktuellen Informationsstandes wird für die Bezirksregion VIII – Pankow Süd bis 2026 kein zusätzlicher Platzausbau über bereits in Umsetzung befindliche bzw. gesicherte Maßnahmen hinaus unterstützt. Gleichwohl bleibt die Sicherung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Kindertagesbetreuung vor dem Hintergrund langfristiger Wohnungsbauentwicklungen und der bezirklichen Daseinsvorsorge weiterhin von Bedeutung.

II.2.6.6 Jugendförderplan/Jugendhilfeplan 2021

Zum 1. Januar 2020 trat das Jugendförder- und Beteiligungsgesetz für die Berliner Jugendarbeit in Kraft. Die bezirklichen Jugendförderpläne sind ein eigenständiger Teil der Jugendhilfeplanung nach § 42 AG KHJG. Sie dienen der Planung und Steuerung des Arbeitsfeldes der Jugendarbeit nach § 11 SGB VIII mit seinen Aufgaben und Zielen und geben einen Überblick über die Einrichtungen und Angebote der Jugendarbeit im Bezirk.

Dem Jugendförderplan liegen fünf Angebote zugrunde:

1. Standortgebundene offene Jugendarbeit,
2. Standortungebundene offene Jugendarbeit,
3. Erholungsfahrten und -reisen, Internationale Begegnungen,
4. Unterstützung der Beteiligung von jungen Menschen,
5. Gruppenbezogene, curricular geprägte Jugendarbeit.

Im Plangebiet des Bebauungsplans 3-60a soll ein öffentlicher Jugendort Teil der öffentlichen Parkanlage in der „Westfläche“ entstehen (vgl. Kapitel 0 Grünflächen).

II.2.6.7 Schulentwicklungsplan 2021 – 2025

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wirtschaft hat im Benehmen mit dem Bezirk Pankow einen Schulentwicklungsplan (SEP) für den Zeitraum 2021 bis einschließlich 2025 aufgestellt, in dem der gegenwärtige und der zukünftige Schulbedarf für das Land Berlin ausgewiesen wird (§ 105 Abs. 3 SchulG). Er widmet sich grundsätzlich der Entwicklung der Berliner Schulen unter inhaltlichen, pädagogischen und bildungspolitischen Gesichtspunkten und stellt den zu erwartenden quantitativen Entwicklungen – unterschieden nach Schularten – dar.

Der SEP bildet die zentrale integrative Grundlage für bezirkliche Planungen über Gründung, Kapazitätserweiterungen, Zusammenlegung, Umwandlung und Aufhebung der Schulen (§ 109 SchulG). Als Grundlage hierfür erfolgen eine Analyse der Schülerzahlen im Vergleich zum Raumbestand an den Schulen sowie Prognosen über den zukünftigen Versorgungsgrad an Schulplätzen in den jeweiligen Regionen und Schularten im Primar- und Sekundarbereich.

Pankow beherbergt 43 Grundschulen. Im Schuljahr 2020/21 weist es ein Defizit an Schulplätzen von 1.224 bzw. 8,4 Zügen auf. In der Praxis bedeutet dies eine Überbelegung fast aller Schulen, wodurch das idealtypische Raum-Zug-Verhältnis der Grundschulen nicht gewährt werden kann.

Grundlage der Schulplanung sind sogenannte „Lebensweltlich orientierte Räume“ (LOR). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Prognoseraum „04 Südliches Pankow“, Bezirksregion 08, Planungsraum 18.

Gemäß dem SEP befinden sich neun Grundschulen mit insgesamt 4.650 Grundschulern (Schuljahr 2020/2021) im LOR „04 Südliches Pankow“. Vier weitere Grundschulen sollen neu gebaut bzw. reaktiviert werden. Drei der neuen Grundschulen sollen im Zeitraum 2024 - 2026 den Schulbetrieb aufnehmen. Der Schulstart der Grundschule am Pankower Tor ist noch unbekannt. Gemäß dem SEP soll der Schulneubau am Pankower Tor ausschließlich der Deckung des Schulplatzbedarfs, der sich aus dem Wohnungsneubau ergibt, dienen. Die Kapazitäten des Prognoseraums sollen bis zum Schuljahr 2028/29 auf 6.048 Plätze bei einer erwarteten Schülerzahlentwicklung auf 5.054 erhöht werden. Folglich besteht auch weiterhin ein erhebliches Defizit an Grundschulplätzen. Neben baulichen Ergänzungs- und Neubauvorhaben sind daher ergänzende schulorganisatorische Instrumente anzuwenden.

Darüber hinaus thematisiert der SEP den Sekundarbereich der öffentlichen allgemeinbildenden Schulen. Bis zum Schuljahr 2030/31 wird es im Bezirk nach jetzigem Planungsstand nicht genügend Schulplätze in der Sekundarstufe I geben, um alle Pankower Schülerinnen und Schüler selbst versorgen zu können. Sowohl für Sekundarstufe I als auch für Sekundarstufe II ist es erforderlich, dass an allen geplanten Aus- und Neubaumaßnahmen festgehalten wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a sind keine dieser Maßnahmen verortet.

II.2.6.8 Bezirkliche Spielplatzplanung

Bei der bezirklichen Spielplatzplanung handelt es sich um eine Fortschreibung des bezirklichen Spielplatzplans von 2005. Das neue Infrastrukturkonzept wurde am 18.02.2025 vom Bezirksamt beschlossen. Bestandteil des Konzepts sind konkrete und strategische Maßnahmen für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Infrastruktur. Die bezirkliche Spielplatzplanung betrachtet die öffentliche Spielplatzversorgung und begutachtet Planungsräume und einzelne Versorgungseinheiten.

Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sind durch das „Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze“ (Kinderspielplatzgesetz) in seiner aktuell gültigen Änderung vom 17. Dezember 2003, Berlin gegeben.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Lebensweltlich orientierten Raumes (LOR)-Planungsraum Pankow Süd (PLR 0818). Im Norden grenzt der LOR Pankow Zentrum (PLR 0614) entlang der S-Bahn Trasse an den Planbereich und im Osten befindet sich der Planungsraum 0715 des LOR Blankenburg/Heinersdorf/Märchenland. Die Potentialfläche Pankower Tor selbst ist jedoch kein Teil einer bestehenden Versorgungseinheit (0818-X).

Die an den Planungsraum angrenzenden Einheiten weisen größtenteils eine Unterversorgung auf. Der nördliche Teil des Kissingen Viertels (Versorgungseinheit - VE 0818-I) weist bei der Nettospielfläche ein Defizit von 4.572 m² bzw. 94,5 Prozent auf. Daraus ergibt sich ein sehr hohes Versorgungsdefizit im öffentlichen Bereich und ein erhöhter Handlungsbedarf. Die südlich davon gelegene Versorgungseinheit 0818-G weist mit keinem einzigen vorhandenen Spielplatz sogar ein Defizit von 100 Prozent bzw. 2.775 m² auf. Das Defizit an Nettospielfläche beider Bereiche beläuft sich somit auf 7.347 m².

Die Integration zusätzlicher öffentlicher Spielplatzflächen innerhalb des Entwicklungsgebietes Pankower Tor, welche dem Defizit der umliegenden Versorgungseinheiten entgegenwirken, sind entsprechend der Spielplatzplanung vorgesehen. Die Festsetzung des Bebauungsplanentwurfs ermöglicht rd. 6.730 m² Öffentliche Spielplatzflächen (vgl. Kapitel IV.13 Flächenbilanz). Dies übertrifft die sich ergebenden Flächenbedarfe von 6.000 m² aus der Eigenentwicklung.

Nördlich des Planungsraumes Pankow Süd befindet sich der Planungsraum Pankow Zentrum (PLR 0614). Darin finden sich die beiden Versorgungseinheiten 0614-G und 0614-H, welche im Handlungsschwerpunkt K zusammengefasst werden. Im gesamten Handlungsschwerpunkt befinden sich lediglich zwei Spielplätze, die den Bedarf ihrer jeweiligen Versorgungseinheit nicht decken. Insgesamt besteht ein Defizit von 2.730 m² Nettospielfläche. Die in der Entwicklungsfläche Pankower Tor zu entwickelnden Spielplatzflächen könnten bei Schaffung einer Querungsmöglichkeit der Gleise die Versorgung des Handlungsschwerpunktes verbessern.

II.2.6.9 Integrierte Kommunale Sportentwicklungsplanung Pankow

Für die Sicherung, Weiterentwicklung und den Ausbau der Sport- und Bewegungsinfrastruktur im Bezirk Pankow wurde eine Integrierte Sportentwicklungsplanung (Stand 02.03.2020) aufgestellt. Dazu wurden neben den öffentlichen Sportanlagen, die zu den Fachvermögen Schule und Sport zählen, auch der öffentliche Raum und die Natur in die Betrachtung mit einbezogen und mit den relevanten Akteuren unter Anwendung eines dialogorientierten, integrierten Planungsansatzes die verschiedenen Belange des Sports betrachtet.

Für den gesamten Bezirk geht die Untersuchung von einem Bevölkerungswachstum von 8,8 % aus. Dabei führt die Analyse der einzelnen Bereiche zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Versorgungslagen sehr unterschiedlich ausfallen. Die Versorgungslage mit ungedeckten Kernsportanlagen beläuft sich auf ein Defizit von 206.863 m². Dagegen fällt bei den gedeckten Sportanlagen das Defizit von 22.809 m² deutlich geringer aus.

II.2.6.10 Wirtschaftsflächenkonzept Pankow

Das Büro für Wirtschaftsförderung ließ in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt ein Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) erarbeiten, um die Ziele des SteP Wirtschaft 2030 auf bezirklicher und kleinräumiger Ebene zu konkretisieren. Der Endbericht wurde im Frühjahr 2024 fertiggestellt. Aufgabe des Konzepts ist es, Bedarfe zu prognostizieren und wirtschaftsrelevante Flächen im Bezirk gezielt zu entwickeln.

Bürobedarfe nehmen in der Prognose eine besondere Stellung ein. 2020 gab es in Berlin rund 842.500 Bürobeschäftigte, unter Einbezug von Beamten und geringfügig Beschäftigten. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 22.300 Beschäftigten über einen Zeitraum von 10 Jahren und somit einem Flächenbedarf von rund 557.000 m². Dabei gilt der Bezirk Pankow nicht als klassischer Bürostandort. Auf dem Markt werden große Teile des Bezirks als Neben- oder Randlage eingestuft. Eine besondere Konzentration entfällt hierbei auf den Ortsteil Prenzlauer Berg, insbesondere jene Bereiche, welche sich im S-Bahn-Ring befinden. Außerhalb gibt es nur wenige größere Bürostandorte. Durch Büroflächenverknappung mit zeitgleich steigenden Durchschnittsmieten in den City-Lagen können vor allem Standorte entlang der nördlichen S-Bahntrassen an Attraktivität gewinnen. Das Entwicklungsgebiet Pankower Tor ist hier gesondert zu nennen. Die Bedarfe an Büroflächen werden auch bis 2030 perspektivisch steigen, um den wachsenden Dienstleistungsunternehmen und Start-Ups gerecht zu werden.

Im Zuge des Wirtschaftsflächenkonzept wurde auch ein räumliches Handlungsleitbild entwickelt. Besondere Bedeutung kommt hier dem „Gebiet 24 Mühlenstraße“ zu, welches sich unmittelbar am südlichen Ende des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a befindet. Das knapp 8 Hektar große Gebiet grenzt nördlich an die Bahntrasse des S-Bahnhofs Pankow und wird im Osten von der Berliner Straße, im Süden von der Masurenstraße und im Westen von der Mühlenstraße begrenzt. Das Gebiet ist durchmischte und geprägt durch einen Gewerbehof an der Mühlenstraße, welcher auch das Blockinnere dominiert und Wohnnutzung an der Berliner Straße. Diese Flächen nehmen zukünftig wichtige Rollen bei der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen ein. Der Schutz vor Verdrängung und eine sichere Versorgung der umgebenden Wohnquartiere sollen gewährleistet werden. Der Standort Mühlenstraße weist in dem Zusammenhang eine funktionale Durchmischung, eine gute Anbindung an den ÖPNV und kurzfristig aktivierbare Nachverdichtungspotenziale für einzelne Grundstücke auf.

II.2.6.11 Achsenentwicklungskonzept Pankow-Wandlitz

Im Jahr 2019 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine moderierte Steuerungsgruppe gegründet, welche das Ziel verfolgt, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgelegte Siedlungsachse vom Nordosten Berlins nach Wandlitz zu steuern und zu gestalten. Zu den zehn beteiligten Akteuren gehören unter anderem der Bezirk Pankow von Berlin, die Gemeinde Wandlitz und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Mit Beteiligung lokaler und regionaler Akteure und unter Einbezug der Öffentlichkeit wurde in mehreren Werkstattveranstaltungen ein Achsenentwicklungskonzept (AEK) entwickelt und im Juni 2023 von allen kooperierenden Akteuren abgenommen.

Das Achsenentwicklungskonzept trägt dem historischen Siedlungswachstum Berlins Rechnung und berücksichtigt die sternförmige Entwicklung von Siedlungsgebieten entlang des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV). Mit Beginn in den nördlichen Ortsteilen Pankows, erstreckt sich dieser Korridor bis nach Klosterfelde, einem nördlichen Ortsteil der Gemeinde Wandlitz. Die Regionalbahnlinie RB 27 bestimmt mit ihrem Verlauf maßgeblich die Gestalt des Korridors. Die Wohnsiedlungsentwicklung wird durch den „Gestaltungsraum Siedlung“ auf diese Bereiche gelenkt. Ziel ist es, eine verdichtete Wohnsiedlungsentwicklung voranzutreiben und trotz steigender Bevölkerungszahlen eine gesteigerte Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu vermeiden und eine Inanspruchnahme von Freiflächen zu reduzieren. Damit geht auch der Erhalt von grünen Freiräumen und Kulturlandschaften einher. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Zwar beginnt der formelle Bereich der Siedlungsachse erst rund 500 Meter weiter nördlich im Ortsteil Französisch Buchholz (Karte 1: Untersuchungsraum), doch die maßgebliche Verbindung der Regionalbahn 27 verkehrt durch den Geltungsbereich, ebenso die S-Bahn Linie S2, welche vom Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen kommend, den Bahnhof mit der Station Berlin-Karow verbindet, von wo aus ein Anschluss an die RB 27 existiert.

Eine besondere Gewichtung entfällt dabei auf den Handlungsschwerpunkt C: Infrastruktur und Mobilität. Ziel ist die Schaffung attraktiver öffentlicher Verkehrsanbindungen unter Nutzung der Lagegunst entlang der Bahntrasse und einer Funktionssteigerung der Siedlungsachse, insbesondere mit Hinblick auf die Neubaupotenziale im Geltungsbereich. Im Sinne des AEK fungieren hier die Straßenbahntangentialverbindung Pankow - Weißensee und die Radverbindung parallel zur Bahnstrecke, welche Bestandteil des aktuellen Mobilitätskonzepts sind. Das westlich des U-Bahnhofes Pankow vorgesehene Fahrradparkhaus unterstreicht die Funktion als zentralen Umsteigepunkt und bündelt das Mobilitätsangebot in Bezug auf eine den Umweltverbund stärkende Entwicklung, welche den Steigerungen des Pendlerinnen- und Pendlerverkehrs sowie der gesteigerten touristischen Erschließung Rechnung tragen soll.

II.2.7 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Es ergänzt den Flächennutzungsplan und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte „grüne Ziele“ zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK).

Es ist bindend für öffentliche Planungsträger und gibt Hilfestellungen für die Bewertung der Schutzgüter im Rahmen der Abwägung.

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms für den Geltungsbereich können dem Umweltbericht (Punkt Bl.2.9 „Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)“, S. 203) entnommen werden.

II.2.8 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-60a befindet sich nicht im Geltungsbereich eines im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Landschaftsplans.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Es liegt kein gültiger Bebauungsplan oder Mindestfestsetzungen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB vor.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a liegen – mit Ausnahme der Westflächen zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße sowie der als Parkplatz genutzten Fläche nordwestlich des Kreuzungsbereichs Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße – im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht besteht.

Das Bebauungsplangebiet zwischen der Berliner Straße im Westen, der Granitzstraße im Süden und Südosten und der Prenzlauer Promenade im Osten stellt sich als weitgehend unbebautes Brachland dar. Aufgrund der Größe der Brachfläche von ca. 25 ha, der trennenden Funktion der umgebenden Straßen sowie des nordwestlich anschließenden Bahngeländes sind die diese Brache umgebenden Bebauungen nicht maßstabsbildend.

Einzige Ausnahme in diesem Bereich stellt das Grundstück Prenzlauer Promenade 101 / 106 zwischen dem bebauten Grundstück Granitzstraße 55 / 57 und der Prenzlauer Promenade dar, auf der sich bis 2015 ein mehrgeschossiges Bürogebäude befand. Die Trennlinie zwischen dem Außenbereich und dem unbeplanten Innenbereich verläuft in Verlängerung der Gebäudewand der

nördlichen Stirnseite des östlichen siebengeschossigen Gebäudeteils auf dem Grundstück Granitzstraße 55 / 57 in östlicher Richtung zur Prenzlauer Promenade.

Die Flächen zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße befinden sich im Bebauungszusammenhang und sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wäre ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ferner müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einer der Nutzungen der Nrn. 1 bis 8 entspricht. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In naher Umgebung des Bebauungsplanentwurfs 3-60a befinden sich mehrere Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren.

Nördlich des Geltungsbereichs (im Bereich der geplanten Eisenbahnüberführung Hadlichstraße direkt angrenzend) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-50 „Maria Heimsuchung“ (Grundstücke Straße 44-48 und Hadlichstraße 31-38 sowie ein Abschnitt der Hadlichstraße vom Grundstück Hadlichstraße 33 bis zum Grundstück Hadlichstraße 38 im Ortsteil Pankow), Aufstellungsbeschluss VII-1753 vom 18.10.2016 (Amtsblatt vom 25.11.2016). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Klinik“, von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, „Hospiz“, „Polizei“ und „Schule“, eines allgemeinen Wohngebiets, eines öffentlichen Spielplatzes, einer Straßenverkehrsfläche und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Endhaltestelle“.

Östlich des Geltungsbereichs (im Bereich des Kreuzungspunkts Prenzlauer Promenade / Neukirchstraße / Heimdallstraße direkt angrenzend) befindet sich der Bebauungsplan XVIII-36 „Idunastraße“ (Gelände zwischen Idunastraße, den Grundstücken Idunastraße 11 und Neukirchstraße 66, Neukirchstraße, Heimdallstraße und dem Grundstück Idunastraße 1-1A und das Grundstück Neukirchstraße 1 (teilweise) sowie Abschnitte der Neukirchstraße und Heimdallstraße im Ortsteil Heinersdorf), aufgestellt am 12.07.1994 (Amtsblatt vom 05.08.1994), Änderung des Geltungsbereichs mit Beschluss VII-0268 am 16.10.2012 (Amtsblatt vom 09.11.2012) und erneute Änderung des Geltungsbereichs mit Beschluss IX-0726 am 19.12.2023 (Amtsblatt vom

02.02.2024). Beabsichtigt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets und von Straßenverkehrsflächen.

Ebenfalls östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan XVIII-41 (Grundstücke Kleingartenanlage „Eigenheim an der Rothenbachstraße“) mit der beabsichtigten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets und von Straßenverkehrsflächen in Aufstellung.

Östlich an der Heinersdorfer Brücke angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“ mit der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets, von Grünflächen und Straßenverkehrsflächen. Östlich angrenzend an die Prenzlauer Promenade (und südlich des Bebauungsplans 3-60b) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60c „Pankower Tor - Schule Heimdallstraße“ mit der beabsichtigten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und von Straßenverkehrsflächen. Die Teilung des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ in die drei Bebauungspläne 3-60a, 3-60b und 3-60c erfolgte mit Beschluss IX-0726 am 19.12.2023 (Amtsblatt vom 02.02.2024).

Westlich des Geltungsbereichs (westlich der Mühlenstraße, nicht direkt angrenzend) befindet sich der Bebauungsplan XIX-22 „Florapark“ (Grundstücke Florastraße Nr. 32 bis 34 C, Mühlenstraße Nr. 21 bis 24), mit Aufstellungsbeschluss vom 30.03.1999 (Amtsblatt vom 23.04.1999), Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Beschluss vom 02.11.1999. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Gewerbegebiets, einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeitstätte“, einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielplatz“ und einer Straßenverkehrsfläche.

Südöstlich des Geltungsbereichs (im Bereich des Kreuzungspunkts Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße direkt angrenzend) befindet sich der Bebauungsplan XVIII-41 „Südliche Rothenbachstraße“ (Gelände der Kleingartenanlage „Eigenheim an der Rothenbachstraße“ zwischen Prenzlauer Promenade und Rothenbachstraße sowie für einen Abschnitt der Rothenbachstraße im Ortsteil Heinersdorf), mit Aufstellungsbeschluss vom ehemaligen Bezirk Weißensee vom 06.07.1993 (Amtsblatt vom 07.04.1995), Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Beschluss vom 02.11.1999. Beabsichtigt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets und von Straßenverkehrsflächen.

II.2.11 Planfeststellungen

Das Planfeststellungsverfahren ist das zentrale Instrument des Fachplanungsrechts. Das Fachplanungsrecht umfasst die Planungen raumbedeutsamer Vorhaben (meist Infrastrukturvorhaben) auf der Grundlage eines Fachgesetzes.

Eine Fernmeldetrasse der DB InfraGO AG zwischen der Zentrale (Region Ost) an der Granitzstraße 55 /56 und den Gleisanlagen der Stettiner Bahn ist planfestgestellt und im Eigentum der

DB InfraGO AG verblieben (Flurstücke 5153, 5176, 5177 und 5178 (Flur 156, Gemarkung Pankow)). Die Fernmeldetrasse verläuft unterirdisch in einem Schutzrohr. Oberirdisch befinden sich Revisionschächte. Beidseitig der Fläche, in der die Fernmeldetrasse verläuft, befinden sich 3 m breite Schutzstreifen, die ebenfalls planfestgestellt sind, sich aber im Privateigentum der Vorhabenträgerin befinden (Flurstücke 5179, 5180, 5181, 5182, 5183, 5184, 5185, 5187, 5188, 5189, 5190, 5191, 5192 und 5193 (Flur 156, Gemarkung Pankow)). Die Schutzstreifen setzen sich Richtung Südosten außerhalb des Geltungsbereichs fort (Flurstücke 5186 und 5194 (Flur 156, Gemarkung Pankow))

Eine Freistellung gemäß § 23 Abs. 1 AEG ist aufgrund der fortbestehenden Nutzung der Fernmeldetrasse zu Bahnbetriebszwecken nicht zu erwarten. Die Überbauung bzw. Überplanung der Fläche einschließlich der Schutzstreifen mit betriebsfremden baulichen Anlagen ist öffentlich-rechtlich sowie zivilrechtlich nicht ausgeschlossen, da die vorgesehene Nutzung die besondere Zweckbestimmung der Fernmeldetrasse nicht einschränkt. Das bedeutet, dass die Fernmeldetrasse nicht beeinträchtigt werden darf und die Revisionschächte gesichert werden und jederzeit zugänglich bleiben müssen. Dies wird mit der Planung gewährleistet.

Nordöstlich der Mühlenstraße befindet sich eine weitere Fläche bzw. Trasse mit einem Versorgungsleitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrecht zugunsten der DB InfraGO AG (Flurstücke 446, 448 und 452 (Flur 163, Gemarkung Pankow)). Die Grundstücke im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin sind nicht gemäß § 23 Abs. 1 AEG freigestellt. Die Leitung soll gemäß dem Erschließungsvertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ vom 25.03.2025 im Zuge der Errichtung der Lärmschutzwand und der Herstellung der öffentlichen Parkanlage auf der Westfläche durch die Vorhabenträgerin auf die nördlich angrenzende Bahnfläche umverlegt werden. Anschließend kann die Freistellung der Grundstücke von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Abs. 1 AEG erfolgen.

Ebenfalls planfestgestellt ist der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Pankower Bahndamms der Stettiner Bahn (Flurstück 224 tlw. (Flur 155), Flurstück 5169 (teilweise) (Flur 156), Flurstück 159 tlw. (Flur 160), Flurstück 450 tlw. (Flur 163) sowie Flurstück 300 tlw. (Flur 164, Gemarkung Pankow)). Hier sollen im Zuge der Planungsumsetzung Schallschutzwände, ein Teil einer Geh- und Radwegeverbindung zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße sowie eine Eisenbahnunterführung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der verlängerten Neumannstraße bzw. der Planstraße D und der Hadlichstraße entstehen. Eine Gestattung der DB InfraGO AG für die Vorhabenträgerin über die Errichtung von Lärmschutzwänden auf deren Flächen vom 05.02.2024 liegt vor.

Ferner befinden sich im Bereich der Berliner Straße planfestgestellte Anlagen der U-Bahn. Hierbei handelt es sich um Anlagen der Linie U2 mit dem U-Bahnhof Pankow, der Verlängerung bis zum S-Bahnhof Pankow und mit dem Abzweig zur Granitzstraße hin (für eine in DDR-Zeiten geplante

U-Bahnbetriebswerkstatt an der Granitzstraße) und der Straßenbahn (Linie M1/50 mit der Station S- und U-Bahnhof Pankow). Die Überplanung steht der weiteren bahnbetriebsbezogenen Nutzung dieser Einrichtungen nicht entgegen.

Ein Abschnitt der Autobahn A 114 befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die planfestgestellten Flächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan 3-60a übernommen, ohne diese zu verändern bzw. zu überplanen. Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) werden ebenfalls nachrichtlich übernommen und ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung aufgeführt.

Der Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ überlagert teilweise den Planfeststellungsbeschluss VII E - 2/2008 - „für den Umbau der Berliner Straße von Breite Straße bis Granitzstraße und einer Straßenbahnmaßnahme von Schulstraße bis Granitzstraße im Bezirk Pankow“ vom 02.06.2008 (ABl. Nr. 31 vom 11.07.2008, S. 1778).

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

III.1.1 Konkurrerendes städtebauliches Workshopverfahren

Die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow befinden sich seit 2009 überwiegend in privatem Eigentum. Seit 2010 wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gelände in verschiedenen Gremien und auf verschiedenen Ebenen diskutiert. Unter anderem wurde im Zeitraum 2012 bis 2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Pankow und der Eigentümerin ein Werkstattverfahren zur Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow zur Planung des Geländes durchgeführt.

Im Jahr 2016 wurde zwischen den Planungsbeteiligten ein Konsens zur Flächenverteilung gefunden, der durch die Grundsatzvereinbarung vom 25.04.2018 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Pankow, und der Flächeneigentümerin des ehem. Rangierbahnhofs konkretisiert wurden. Bestandteil der darin enthaltenen Grundzüge der Planung ist u.a. die Errichtung von insgesamt ca. 2.000 Wohnungen.

Zwischen Dezember 2020 und August 2021 wurde ein „konkurrerendes städtebaulich-architektonisches Workshopverfahren zur Entwicklung eines Masterplans für das neue Stadtquartier Pankower Tor“ zur Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen sowie freiraumplanerischen Qualität durch die Flächeneigentümerin im Einvernehmen mit dem Land Berlin durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Planungsbüros zur Suche nach den besten städtebaulichen

und architektonischen Lösungen für das neue Quartier einbezogen. Das Workshopverfahren umfasste die folgenden mit Planungsvorgaben versehenen Flächen, die sich südlich entlang der Bahnanlage im Bereich zwischen dem S- und U-Bahnhof Pankow und dem S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf erstrecken (Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a westlich der Prenzlauer Promenade):

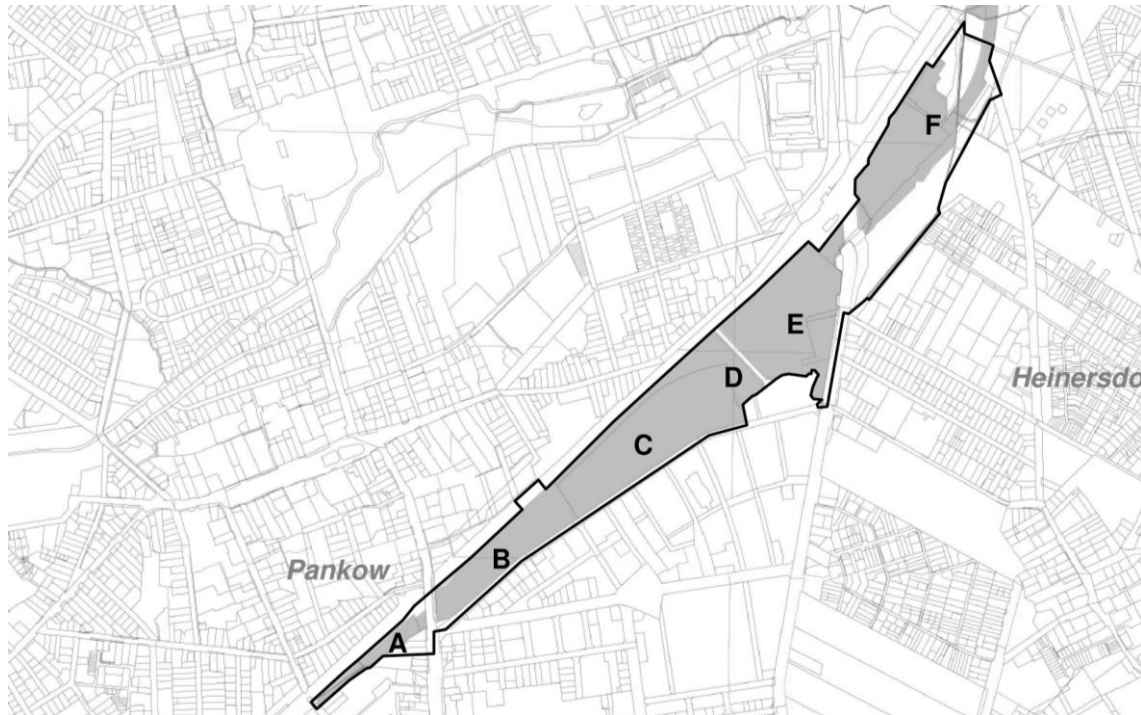


Abbildung 4 - Übersicht und Aufteilung des Bebauungsplangebiets 3-60, Quelle: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 3-60

Die **Westfläche A** am U-Bahnhof Pankow (zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße) sollte gemäß den Planungsvorgaben Grünflächen mit öffentlicher Durchwegung umfassen. In unmittelbarer Nähe zur U-Bahn sowie mit Anschluss an den Fahrradweg und die Berliner Straße sollte ein Fahrradparkhaus für 1.000 Fahrräder mit der Möglichkeit einer Erweiterung für ca. 2.000 Fahrräder geplant werden.

Die **Hauptfläche B** (östlich der Berliner Straße bis zur Einmündung der Neumannstraße) sollte zu einem urbanen Stadtquartier als Bestandteil des Hauptzentrum Pankows (Berliner Straße / Breite Straße) mit einer Einzelhandelskonzentration, Wohnungen sowie Gastronomie, Büros, Dienstleistungen, Bibliothek und Galerie entwickelt werden. Den Einzelhandelsflächen sollten Stellplätze in Tiefgaragen zugeordnet werden.

Bei der **Hauptfläche C** sollte ein urbanes und sozial gemischtes Wohnquartier einschließlich Kindertagesstätte entstehen. Auf den Flächen B und C sollte zusammen insgesamt ca. 200.000 m²

Geschossfläche Wohnen (ca. 2.000 Wohnungen) einschließlich Pkw-Stellplätze für die Wohnungen in Mobility Hubs und Quartiersgaragen (Stellplatzanzahl inkl. stationsgebundener Carsharing-Angebote) entstehen.

Die östlich anschließende **Hauptfläche D** umfasste eine mindestens 3-zügige Grundschule einschließlich einer Sporthalle.

Innerhalb der **Hauptfläche E** (unmittelbar westlich der Prenzlauer Promenade) sollten ein Fachmarktstandort für Möbel mit 45.000 m² Verkaufsfläche mit 10 %-Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und Flächen für Büro- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Die Stellplatzversorgung sollte durch oberirdische Pkw-Stellplätze erfolgen.

Die Arbeit „Pankower Tor - Ein lebendiges Quartier mit Zukunft“ des Teams Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH mit CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH, Fugmann Janotta und Partner mbB, Stadt + Verkehr und Ingenieurbüro Happold wurde am 13.08.2021 zum Sieger des konkurrierenden Workshopverfahrens gekürt und anschließend durch das Büro Nöfer Architekten weiter zum Masterplan Pankower Tor fortentwickelt. Der im Rahmen der Steuerungsrunde für das Projekt Pankower Tor am 15.09.2021 vorgestellte Masterplan wurde als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ durch die Mitglieder der Steuerungsrunde, bestehend aus Verwaltung, Politik, Fachplanung und Eigentümer, bestätigt. Mit der verfahrensbedingten Weiterentwicklung der Planung erfolgte auch eine Fortschreibungen sowohl des Masterplans, als auch des Entwurfs des Bebauungsplans.

Nicht Bestandteil des Workshopverfahrens war die **Ostfläche F** (östlich der Prenzlauer Promenade). Dennoch besteht insbesondere aufgrund der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmenfläche für die Kreuzkröte) sowie der Erschließung (Fortführung der Planstraße A und der Trasse der Straßenbahn) ein Zusammenhang zwischen dem ehemaligen Bahnbetriebswerk Pankow (Ostfläche F) und der Hauptfläche als Bearbeitungsgebiet des Workshopverfahrens (Hauptflächen A-E). Das Bearbeitungsgebiet des Workshopverfahrens umfasst inzwischen den Geltungsbereich des geteilten Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“. Die Ostfläche F liegt im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans 3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“, der in einem gesonderten Verfahren aufgestellt wird.

III.1.2 Masterplan Pankower Tor

Der Masterplan übersetzt die o.g. Zielsetzungen in ein städtebauliches Konzept.



Abbildung 5 - Masterplan Nöfer Architekten Stand März 2026

Der in einem hohen Konkretisierungsgrad angefertigte Masterplan lässt sich wie folgt beschreiben:

Zwischen dem Hauptzentrum Pankow (Breite Straße / Berliner Straße) und dem südöstlich anliegenden Kissingenviertel entwickelt das neue Stadtquartier Pankower Tor einen eigenständigen Charakter und fügt sich gleichzeitig in die umgebende städtebauliche Struktur ein. Seine Eigenständigkeit erreicht es mit einem Städtebau, der seine Vielfalt und Qualität aus den unterschiedlichen neuen urbanen Orten, den raumgewordenen Bewegungslinien zwischen ihnen und der architektonischen Individualität der Einzelbauten gewinnt. Die städtebauliche Einfügung erreicht es durch Anknüpfen an vorhandene Straßenzüge, die neuen Rad- und Fußgänger-Verbindungen bspw. nach Nordwesten unter der Bahntrasse zur Hadlichstraße, die Fortsetzung der Blocktypologie der Umgebung und durch heute noch fehlende neue Funktionen, die auch der Nachbarschaft Vorteile bringen.

Ein neuer Stadtplatz entsteht durch die Öffnung nach Südwesten in einen neugestalteten urbanen Freiraum und nach Nordosten durch die Bebauung mit der „Pankower Spitze“, einem Handels-, Büro- und Wohnquartier mit hoher baulicher Dichte. Es wird geprägt vor allem durch ein etwa ca. 35 m hohes Stadthaus, das den „Kopf“ des neuen Quartiers markiert und zusammen mit seinem Pendant auf der östlich gegenüberliegenden Seite im Bereich der „Pankower Spitze“ die Bedeutung dieses verkehrlichen Knotenpunktes versinnbildlicht. Zudem folgt der Vorschlag dem ökologisch und städtebaulich sinnfälligen Gedanken des Hochhausleitbilds, an Orten bestehender verkehrlicher Erschließung und städtebaulicher Prägnanz Baumassen zu konzentrieren, insbesondere wenn die Gefahr von Verschattung Anderer nicht besteht (hier: Schattenwurf zu den nördlich gelegenen unbebauten Flächen). Der heute disparate Raum vor den Bahnbrücken wird durch den Umbau, die neue Bebauung und die vielen neuen Funktionen wie Läden, Cafés oder das Fahrradparkhaus mit den neugestalteten U-Bahn-Eingängen und der geplanten neuen öffentlichen Bibliothek überhaupt erst zum erlebbaren Platzraum.

Im hochurbanen Quartier „Pankower Spitze“ kommen Handel, Handwerk, Büros und Wohnungen zusammen. Darin enthalten ist eine neue Straße (Planstraße C), die in leichtem Schwung das neue Zentrum mit dem Park und den Wohnungen verbindet. Nukleus des Stadtquartiers „Pankower

Spitze“ zwischen der Granitzstraße und der Bahn ist das neue Handelszentrum mit überhohem Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Das Bauteil verbindet den an der Bahnseite hochgelegten Rad- und Gehweg mit der ein Geschoss tiefer liegenden Handelszone. Dieses Gebäude verfügt somit über zwei unterschiedliche Fußgängeranbindungen (Straßenniveau und Brückenniveau). Durch die geplante Blockrandschließung verfügen die Wohnungen über eine ruhige Wohnseite als Ausgleich für die sehr öffentliche Blockaußenseite.

Im weiteren Verlauf nach Nordosten wird die Granitzstraße durch die neuen Bauten mit Adresse und Zuwendung zur Straße zu einer neuen Stadtstraße. Hier soll eine neue Tram geführt werden und die neuen Quartiersstraßen einmünden. Den Erdgeschossen der sich daran anschließenden geplanten Wohnblöcke sind in der Regel Vorgärten vorgelagert, wie den übrigen Erschließungswegen auch. Die dargestellte Hausteilung dokumentiert die konzeptuelle Absicht, in der Blockstruktur verschiedene Hauseinheiten mit unterschiedlichen Fassaden zu errichten. So entsteht eine flexibel planbare, vielfältige städtebauliche Struktur, die wie ein gewachsener Stadtraum erscheinen soll. Über die unterschiedlichen Höhen der Gebäude entstehen Optionen für die Nutzung der Dachterrassen der benachbarten Häuser durch die Bewohner der obersten Geschosse. Siebengeschossige Wohnhäuser sind an ausgesuchten Orten in den einzelnen Blöcken vorgesehen. Am Kreuzungspunkt von Straßenbahntrasse und der Quartiersmagistrale (Planstraße B), die den neuen Stadtteil verbindet, weitet sich die Straße zu einem Platzraum, an dem die Straßenbahn-Haltestelle und die Schule gelegen sind. Nordöstlich schließen sich als Teil des neuen Stadtkörpers die Geschäftshäuser (zukünftig eingeschränktes Gewerbegebiet GEe) an, die mit den Möbelhäusern (zukünftig Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“) von der Prenzlauer Promenade über eine neue Planstraße A erschlossen werden. Diese großen Bauvolumina werden so zum integralen Bestandteil des neuen Stadtquartiers Pankower Tor und bilden zugleich dessen Abschluss und Auftakt.

Parallel zu den Gleisanlagen der Bahn soll ein neuer Stadtpark entstehen, der für alle Wohngebiete schnell erreichbar ist und Spiel- und Aufenthaltsflächen für die neue Bewohnerschaft, aber auch für die unterversorgte Umgebung, enthalten soll. Zwischen der Grünfläche und den Gleisanlagen befindet sich ein Biotopverbundstreifen, der i.V.m. den Bahnflächen und den in den Parkanlagen und teilweise in den Baugebieten geplanten Trittsteinbiotopen eine hohe Wirksamkeit als Biotopverbindung erreichen kann.

Der städtebauliche Masterplan soll ein autoarmes Quartier entwickeln und sieht den Stellplatznachweis in Sammelgaragen (Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse in den Wohngebieten) vor.

III.1.3 Untersuchungen und Konzepte (Planungsgrundlagen)

III.1.3.1 Immissionsschutzuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 3-60a wurde eine schalltechnische Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ Bezirk Pankow, Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Stand Dezember 2025) durchgeführt und an den Entwurf des Bebauungsplans bzw. an den zugrundeliegenden, fortgeschriebenen Masterplan angepasst. Ziel der Untersuchung ist es, die zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten. Der geplante Ausbau des Verkehrsknotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tinusstraße / Planstraße A ist nicht in dieser Schallprognose untersucht worden. Hierfür wurde eine gesonderte Untersuchung im Rahmen der Planfeststellungsersetzung erarbeitet (s. Kap. IV.4).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auf Grundlage von prognostischen Annahmen und Berechnungen die relevanten auf das Plangebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden unterschiedlichen Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Dazu zählen insbesondere der Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie der Gewerbe- und Sport-/Freizeitlärm. Die Untersuchung zeigt die zu erwartenden Schallimmissionen auf und bewertet diese im Hinblick auf ihre Schädlichkeit unter Berücksichtigung der geltenden Orientierungs-, Immissionsricht- und Grenzwerte.

Auf Basis der prognostizierten Lärmbelastungen wurde ein Schallschutzkonzept entwickelt. Dieses schlägt Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Nutzungskonflikte vor. Die daraus abgeleiteten Anforderungen fließen in Form von Immissionsschutzfestsetzungen in den Bebauungsplan 3-60a ein.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass trotz der bereits vorhandenen bzw. planfestgestellten aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecken in wesentlichen Teilen des Plangebiets Beurteilungspegel zu erwarten sind, die zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich machen. In Bereichen, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, besteht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein besonderes Abwägungserfordernis. Dabei sind aktive, städtebauliche und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und angemessen zu berücksichtigen. Die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Bewältigung der schalltechnischen Konflikte erfolgt in Berlin nach einer vorgegebenen abgestuften Prüfkaskade. Diese umfasst die nachfolgenden Schritte:

1. Schritt - Trennungsgrundsatz

Im ersten Schritt ist zu prüfen, inwieweit durch eine geeignete räumliche Anordnung von Nutzungen eine Trennung zwischen Lärmquellen und schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden kann. Hierzu zählen insbesondere:

- geeignete Anordnung von Baugebieten zueinander,
- Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle,

- Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine vollständige räumliche Trennung zwischen Schallemitenten und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im innerstädtischen Bereich sowie bei Nachverdichtungen häufig nicht realisierbar. Der Trennungsgrundsatz ist allerdings schon generell und erst recht in Fällen der innerstädtischen Nachverdichtung nicht als zwingendes Gebot, sondern als Abwägungsleitlinie zu verstehen. Die für die Wiedernutzbarmachung der zentral gelegenen Brachfläche sprechenden städtebaulichen Gründe (s.o.) sprechen hier zugleich gegen die Wahrung des Trennungsgrundsatzes. Wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung zeigen, kann trotz des Nebeneinanders emittierender Anlagen und schutzbedürftiger (Wohn-)Nutzung durch die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Bahnanlage, der Stellung der Gebäudekörper (insbesondere durch die städtebauliche Ausbildung von Blöcken mit Innenhöfen) und die nach den Planfestsetzungen einzuhaltenden passiven Schallschutzmaßnahmen, die bestimmte auf gesunde Wohnverhältnisse ausgerichtete Innenwerte gewährleisten müssen, erreicht werden, dass ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen.

2. Schritt - Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Sofern ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung - wie im vorliegenden Fall - nicht realisierbar sind, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen sowie städtebauliche Lösungen zu prüfen. Dazu können folgende Lösungen gehören:

- Maßnahmen an der Schallquelle,
- Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls,
- lärmrobuster Städtebau.

Entlang der Bahnstrecken sind bereits aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden vorhanden. Diese wurden jedoch auf Grundlage der im Bestand gegebenen Umgebungssituation dimensioniert, bei der schutzbedürftige Nutzungen erst in größerer Entfernung vorhanden sind. Maßnahmen an den Schallquellen selbst sind im Rahmen der vorliegenden Planung bzw. grundsätzlich nicht umsetzbar.

Zu den städtebaulichen Lärmschutzmaßnahmen „lärmrobuster Städtebau“ können folgende Maßnahmen zählen:

- eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle mit der Ausbildung von lärmabgewandten Gebäudeseiten sowie ruhigen Außenwohnbereichen,
- schallabsorbierende oder schallstreuende Ausführung der Fassaden zur Minderung unerwünschter Reflexionen,

- an den Verkehrswegen zugewandten Gebäudefassaden sind bevorzugt weniger schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Büroräume, Nebenräume von Wohnungen, Treppenhäuser) anzuordnen.

Im Bebauungsplan 3-60a werden von den vorgeschlagenen aktiven Maßnahmen Festsetzungen für Lärmschutzwände getroffen, siehe im Detail die nachfolgenden Ausführungen.

3. Schritt - Passive Maßnahmen

Sofern aktive und/oder städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder auch nach deren Berücksichtigung Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 verbleiben, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Ziel ist es, Innenraumpegel zu erreichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere:

- Grundrissgestaltung für Wohnungen,
- Regelungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen,
- Innenpegellösungen mit teilgeöffneten Außenbauteilen bei Verkehrslärm,
- Ausführungen der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche.

Ziel von Grundrissregelungen ist es, möglichst in jeder Wohnung eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm bei geschlossenen Außenbauteilen ergeben sich aus der DIN 4109 in der gemäß Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Berlin (VV TB Bln) eingeführten Fassung.

Regelungen für teilgeöffnete Außenbauteile zielen darauf ab, im Innenbereich Beurteilungspegel von 40 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht sicherzustellen. Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind bei Überschreitung des Schwellenwerts von 62 dB(A) nur unter Anwendung geeigneter Maßnahmen und unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nutzbar. Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz wird der Grenzwert auf Basis des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz - FluLärmG) i.V.m. der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) für Außenwohnbereiche mit 65 dB(A) bemessen.

Im Bebauungsplan 3-60a werden von den vorgeschlagenen passiven Maßnahmen Festsetzungen zum Innenraumpegel sowie Außenwohnbereiche getroffen, siehe im Detail die nachfolgenden Ausführungen.

Prüfung von Schallschutzmaßnahmen und Handlungsempfehlungen

Nachfolgend werden die einzelnen Bereiche des Plangebiets aus schalltechnischer Sicht bewertet und die in Betracht kommenden und schließlich festgesetzten Maßnahmen dargestellt.

Westfläche (Fläche westlich der Berliner Straße)

Urbanes Gebiet

Die Errichtung einer Schallschutzwand innerhalb der Parkanlage in der Westfläche (zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße) ist aus folgenden Gründen städtebaulich nicht realisierbar. Aufgrund der Lage der Grundstücksgrenze müsste eine solche Wand in größerem Abstand zur Bahnstrecke errichtet werden, wodurch die Wirksamkeit eingeschränkt ist. Zudem verläuft die Grundstücksgrenze überwiegend entlang dem geplanten Radweg. Sowohl eine Anordnung der Schallschutzwand auf dem Radweg als auch eine Verlegung des Radwegs scheiden aus. Eine Anordnung der Wand südöstlich des Geh- und Radwegs (in der Parkanlage) wäre zwar grundsätzlich möglich, hätte jedoch zur Folge, dass der Geh- und Radweg zwischen Bahnlinie und Schallschutzwand verlaufen würde. Dies würde die funktionalen und gestalterischen Qualitäten des Geh- und Radwegs, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung der Parkanlage, deutlich beeinträchtigen. Darüber hinaus müsste eine Schallschutzwand aufgrund des größeren Abstands zur Schiene deutlich höher ausgeführt werden, um eine vergleichbare Schutzwirkung für die dahinterliegende Bebauung zu erzielen.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass eine Schallschutzwand im Bereich der Parkanlage in der Westfläche nicht zielführend und realisierbar ist.

Aus schalltechnischer und städtebaulicher Sicht ist stattdessen eine Schallschutzwand unmittelbar entlang der Bahnlinie, in Verlängerung der bestehenden Schallschutzwand, umzusetzen. Für eine ausreichende Wirksamkeit sind folgende Parameter erforderlich und festgesetzt (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“):

- **Länge:** ca. 255 m
- **Höhe:** 2,50 m über Schienenoberkante (entspricht ca. 3,5 m über Gelände)
- **Abstand zur nächsten Gleisachse:** ca. 4 m

Die Lage der Schallschutzwand sowie die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen sind für diese Variante in Form von Gebäude- und Rasterlärmkarten in Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Den Berechnungsergebnissen ist zu entnehmen, dass mit der zusätzlichen Schallschutzwand an den Gebäuden im urbanen Gebiet tagsüber der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) gemäß 16. BImSchV sowie nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) an den bahnzugewandten Fassaden weitgehend eingehalten werden.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan 3-60a aufgenommen.



Abbildung 6 Schalltechnische Untersuchung „Gebäudelärmkarte oberstes Stockwerk“

Entlang der Berliner Straße treten mit 67 bzw. 68 dB(A) im urbanen Gebiet (MU) weiterhin Überschreitungen der genannten Grenzwerte von 62 dB(A) (bzw. 65 dB(A) des Berliner Lärmleitfahns) auf. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, kommen aufgrund der Platzverhältnisse nicht in Frage. Daher soll hier zum Schutz von Außenwohnbereichen eine Festsetzung (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“) getroffen werden.

Öffentliche Parkanlage

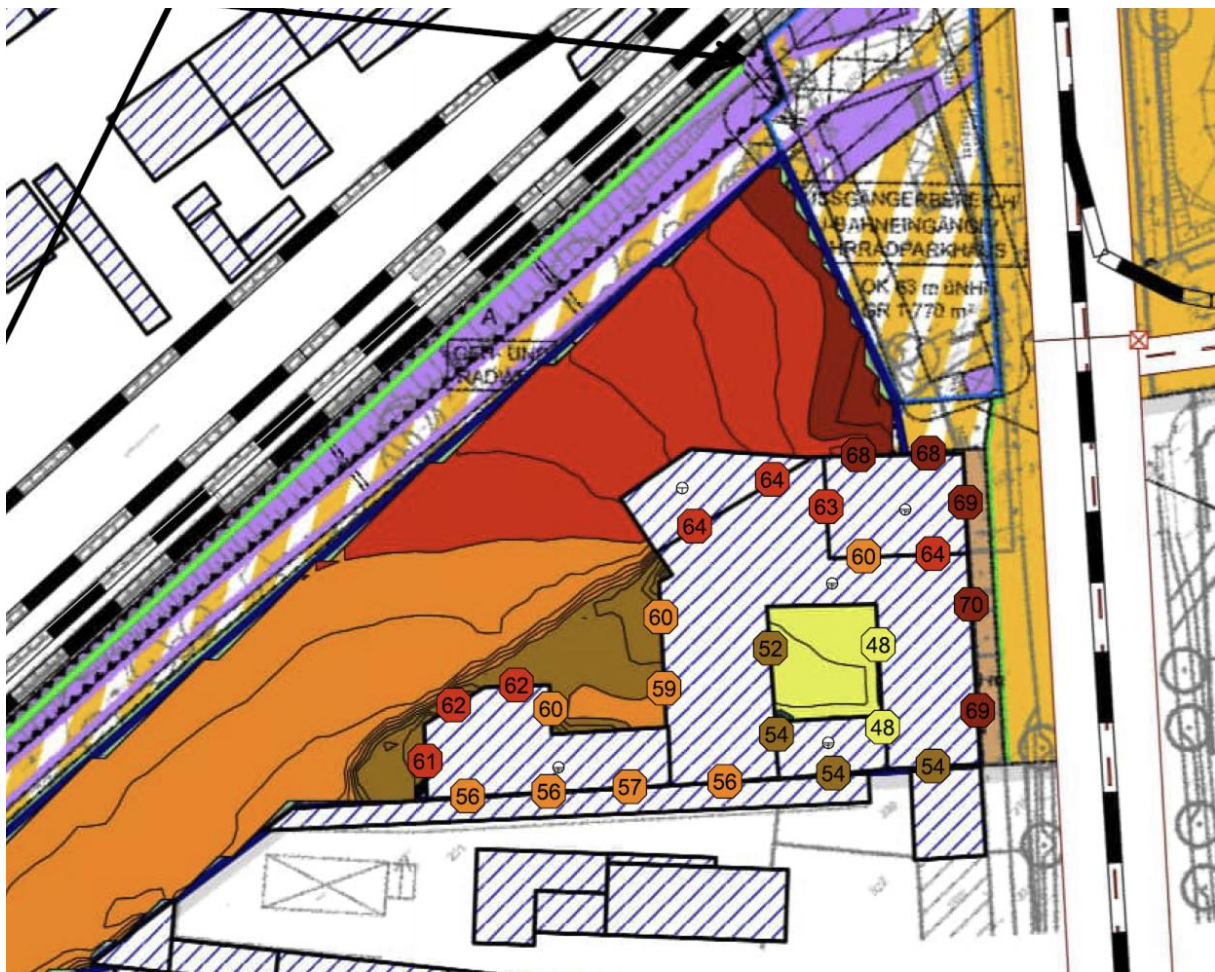


Abbildung 7 Schalltechnische Untersuchung – Ausschnitt der Rasterlärmkarte Freibereich Straßen- und Schienenlärm mit Lärmschutzwand

In der öffentlichen Parkanlage zwischen der bestehenden bzw. geplanten Bebauung und der Bahnlinie ergeben sich gemäß den Berechnungsergebnissen verbreitet Beurteilungspegel, die oberhalb des für Parkanlagen im Hinblick auf Verkehrslärmeinwirkungen als noch vertretbar anzusehenden Werts von 60 dB(A) gemäß Lärmleiffaden bzw. 62 dB(A) gemäß Rechtsprechung liegen.

Durch die zuvor beschriebene Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke werden in der öffentlichen Parkanlage – mit Ausnahme des festgesetzten öffentlichen Jugendorts – durchgehend verträgliche Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) am Tag erreicht. Die Schallschutzwand ist damit nicht nur für die geplante Bebauung, sondern auch für die dazwischenliegende Parkanlage wirksam und zielführend.

Anders als die übrige Parkanlage soll der öffentliche Jugendort insbesondere als Treffpunkt für Jugendliche dienen und ein aktives Freizeitangebot (z.B. Tischtennisplatten) bieten und weniger der Erholung dienen (vgl. Kapitel IV.5 „Grünflächen“). Der in der Abbildung 7 dargestellte orangene Bereich wird mit 55-60 dB(A) bewertet und liegt somit unterhalb des Grenzwerts von 62 dB(A). Je „Welle“ des roten Bereichs über der Fläche des geplanten Jugendorts sinkt die

Lärmbelastung von 65 dB(A) um je 1dB (A) bis auf 60 dB(A). Die berechneten Werte berücksichtigen keine Realisierung des Fahrradparkhauses, was eine abschirmende Wirkung von Verkehrslärm gegenüber der Parkanlage zur Folge hätte. Sie stellen also den Worst Case dar. Unter Heranziehung des Grenzwerts des Berliner Lärmleitfadens von 65 dB(A) für Außenwohnbereiche, die demnach noch der Erholung dienen können und dem Jugendort als sondergenutzte Teilfläche der Parkanlage wird abgewogen, dass die Grenzwerte hier als noch eingehalten gewertet und die Schutzziele erreicht werden können und somit keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

Hauptfläche (Fläche östlich der Berliner Straße)

Sonstiges Sondergebiet SO 1

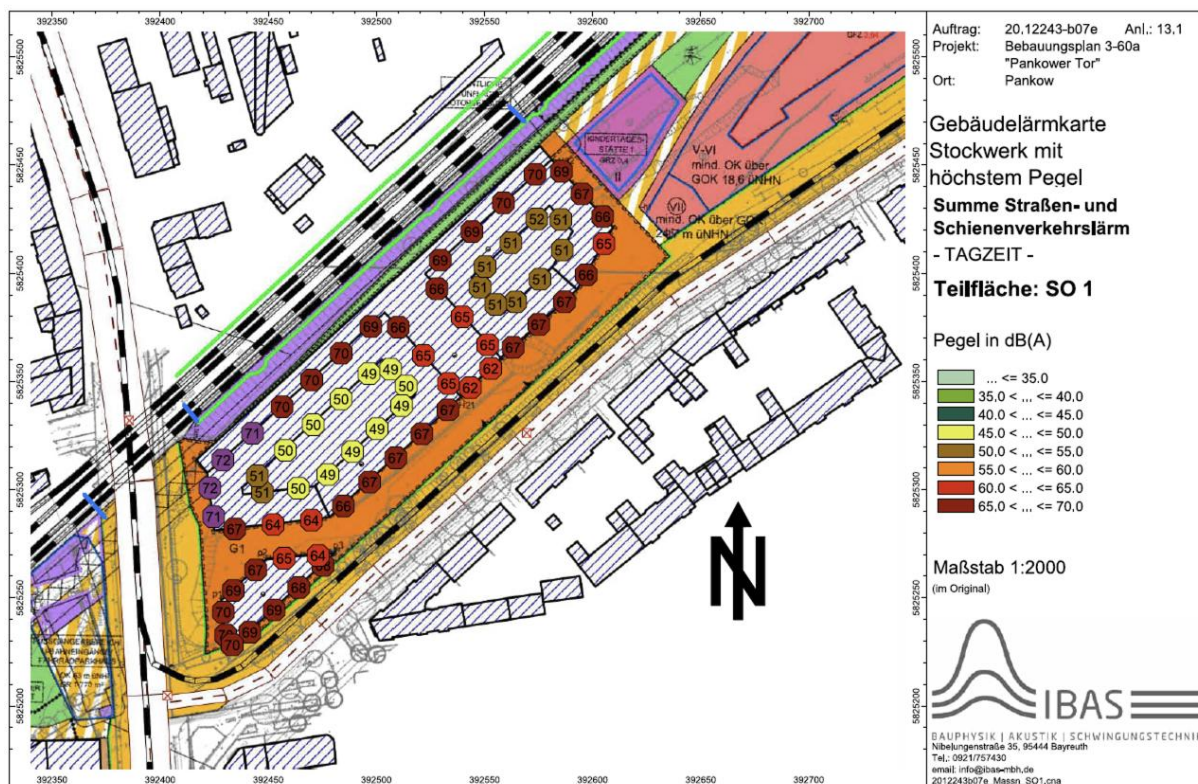


Abbildung 8 Schalltechnische Untersuchung – Ausschnitt der Gebäudelärmkarte Stockwerk mit höchstem Pegel Summe Straße- und Schienenverkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen westlich des sonstigen Sondergebiets SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ in Richtung Berliner Straße sowie südlich zur Granitzstraße sind aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse nicht umsetzbar. Entlang der Bahnstrecke besteht bereits eine Schallschutzwand. Aufgrund der vorgesehenen Gebäudehöhen sowie des Abstands zur Bahnstrecke würde eine Erhöhung der bestehenden Wand südlich der Bahnlinie insbesondere für die oberen Geschosse keine ausreichende Pegelminderung bewirken. Die in den schalltechnischen Berechnungen ermittelten ruhigen Pegel in den Innenhöfen sind erreichbar, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- die Gebäudeteile entlang der Verkehrswege sind mindestens so hoch wie die dahinter liegenden Gebäudeteile in 2. Reihe
- die hinteren Gebäudeteile werden erst bezogen, wenn die vorgelagerten Gebäudekörper zumindest im Rohbau (inkl. Fenster) errichtet sind

Der Plangeber nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Nutzungsmaße vor dem Hintergrund der Interessen der Eigentümerin insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsnot in Berlin vollständig ausgenutzt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Nutzungsverhältnisse sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst vorzusehen. Hierzu zählen die geltenden und einzuhaltenden Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) insbesondere für die Richtwerte der DIN 4109. Darüber hinaus sollen mittels textlicher Festsetzung Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht werden (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“). Aufgrund weiterer auftretender Grenzwertüberschreitungen für Außenwohnbereiche durch Verkehrslärm entlang der Berliner Straße und Granitzstraße (siehe Abbildung 8) und weil aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand, aufgrund der Platzverhältnisse nicht in Frage kommen, soll hier zum Schutz von Außenwohnbereichen entlang der Berliner Straße und Granitzstraße eine Festsetzung (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“) getroffen werden.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6



Abbildung 9 Schalltechnische Untersuchung – Ausschnitt der Gebäudelärmkarte oberstes Stockwerk; Summe Straße- und Schienenverkehrslärm

Die maßgebenden Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Wohngebäude werden durch die Granitzstraße, die neue Straßenbahntrasse sowie den Schienenverkehr verursacht. Entlang der Granitzstraße und der Straßenbahntrasse sind aktive Maßnahmen wie Schallschutzwände aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht wirksam umsetzbar. An diesen Fassaden sind daher eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Plangeber nimmt die Empfehlung zur Kenntnis. Zur Sicherstellung gesunder Nutzungsverhältnisse sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst vorzusehen. Hierzu zählen die geltenden und einzuhaltenden Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) insbesondere für die Richtwerte der DIN 4109. Darüber hinaus sollen mittels textlicher Festsetzung Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht werden (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“). Aufgrund weiterer auftretender Grenzwertüberschreitungen für Außenwohnbereiche durch Verkehrslärm entlang der Berliner Straße und Granitzstraße (siehe Abbildung 9) und weil aktive Schall-

schutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand aufgrund der Platzverhältnisse nicht in Frage kommen, soll hier zum Schutz von Außenwohnbereichen entlang der Granitzstraße eine Festsetzung (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“) getroffen werden. Damit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht und nachgewiesen werden. Eine Festsetzung zur Grundrissbindung wäre hier überschießend und würde die architektonische Freiheit in der Umsetzungsplanung zu sehr einschränken.

An den bahnungsgewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude werden nachts gemäß den schalltechnischen Untersuchungen Beurteilungspegel oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung festgestellt. Zur Reduzierung dieser Lärmeinwirkungen wurden verschiedene Varianten von Höhe und Lage von möglichen Schallschutzwänden auf der Bahnfläche und der Eigentümerfläche rechnerisch untersucht. Ziel war es, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung in allen Geschossen zu unterschreiten. Dies kann in mehreren Wandvarianten nachgewiesen werden. Im Ergebnis erfolgte eine Entscheidung zugunsten der Erhöhung bzw. Erneuerung der Schallschutzwand auf dem Bahngelände ab der geplanten Kindertagesstätte 1 bis zum Ende der bestehenden Wand als weiterzuverfolgende **Vorzugsvariante**:

- Länge: ca. 700 m
- Höhe: 6 m (Fläche B) bzw. 4 m (Fläche C) über Schienenoberkante; abhängig von der Entfernung der geplanten Bebauung zu den Gleisen, d.h. etwa 6 bis 7 m über Gelände
- Abstand zur nächsten Gleisachse: ca. 4 m

Alternative Standorte der Lärmschutzwand sind, wie oben bereits erläutert, städtebaulich nicht umsetzbar. Abstimmungen mit der Bahn sind abgeschlossen und die Zustimmung für die Errichtung der Lärmschutzwand liegt vor.

Für die im Gutachten beschriebenen Schallschutzwände ist davon auszugehen, dass diese bahnsseitig schallabsorbierend auszuführen sind, um Reflexionen des Schienenverkehrslärms zu Nutzungen jenseits der Bahnlinie zu vermeiden. Die erforderlichen Kleintierdurchlässe haben aufgrund ihrer Lage und Dimension keinen relevanten Einfluss auf die schallabschirmende Wirkung der Wände.

Aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse sowie der Geräuscheinwirkungen aus unterschiedlichen Richtungen können insbesondere in den unteren Geschossen zwar Pegelminderungen erreicht werden, die Orientierungswerte der DIN 18005 lassen sich durch die genannten Maßnahmen jedoch voraussichtlich nicht in allen Bereichen einhalten.

Mit den untersuchten Schutzwandhöhen werden auch in den obersten Geschossen nachts überwiegend Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) erreicht. Insgesamt ergibt sich eine Pegelminderung von etwa 3 bis 7 dB(A). Tagsüber liegen die Beurteilungspegel im Erdgeschoss bei etwa 52 bis 57 dB(A) und in den oberen Geschossen bei etwa 60 bis 63 dB(A). Der herangezogene

Grenzwert von 62 dB(A) wird punktuell mit Spitzen von 63 dB(A) leicht und im nicht hörbaren Bereich überschritten. Zudem ist der Wert von 65 dB(A), der im Berliner Leitfaden herangezogen wird, auf der Basis des Fluglärmschutzgesetzes oder der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung von 65 dB(A), noch unterschritten. Das Baugenehmigungsverfahren kann unter dem Aspekt der notwendigen Wahrung gesunder Wohnverhältnisse auch auf Außenwohnbereichen je nach Hochbau der Gebäudeplanung und konkrete Ausführung der Balkone dann im Einzelfall prüfen und entscheiden, ob in den Außenwohnbereichen noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Jedenfalls steht der Schienenlärm auf den Außenwohnbereichen entlang der Nordseite der allgemeinen Wohngebiete damit der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen. Daher wird die Anordnung von Außenwohnbereichen an den Nordfassaden ermöglicht, ohne dass zusätzliche Maßnahmen wie verglaste Balkone erforderlich werden.

Wie im Sondergebiet SO 1 sei darauf hingewiesen, dass die in den ruhigen Innenhöfen berechneten Pegel nur gewährleistet werden, wenn:

- die Gebäudeteile entlang der Verkehrswege mindestens so hoch sind wie die dahinter liegenden Gebäudeteile in 2. Reihe
- die hinteren Gebäudeteile erst bezogen werden, wenn die vorgelagerten Gebäudekörper zumindest im Rohbau (inkl. Fenster) errichtet sind

Der Plangeber nimmt die Empfehlungen zur Kenntnis. Es wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Nutzungsmaße vor dem Hintergrund der Interessen der Eigentümerin insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsnot in Berlin vollständig ausgenutzt werden.

Die zeichnerische und textliche Festsetzung der Vorzugsvariante der Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan 3-60a aufgenommen.

Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätten)

Für die Kindertagesstätte 1 im westlichen Bereich des Plangebiets zeigen die schalltechnischen Berechnungen Beurteilungspegel des Verkehrslärms an den Gebäudefassaden von 57 bis 63 dB(A) sowie im Freibereich von 58 bis 62 dB(A). An Teilen des Gebäudes wird damit bereits der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für Wohngebiete eingehalten, der Grenzwert für urbane Gebiete wird jedenfalls unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete und urbane Gebiete werden vollständig bzw. jedenfalls teilweise überschritten. Vor diesem Hintergrund ist die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude nach der DIN 4109 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter Einhaltung der geltenden technischen Bauvorschriften (VV TB Bln) erforderlich. Dies ist nicht zusätzlich im Bebauungsplan zu regeln. Aufgrund der ermittelten Pegel ist dabei von einem überschaubaren baulichen Aufwand auszugehen.

Der obere Schwellenwert von 62 dB(A) für Freibereiche von Schulen und Kindertagesstätten wird eingehalten bzw. unterschritten. Weitere Maßnahmen für den Freibereich sind daher nicht erforderlich.

Am weiter östlich geplanten Standort für eine Schule und die Kindertagesstätte 2 im östlichen Bereich des Plangebiets führen die Berechnungen zu Beurteilungspegeln von 50 bis 64 dB(A) an den Gebädefassaden sowie von 53 bis 66 dB(A) im Freibereich. In den Innenhöfen der Schule ergeben sich demgegenüber deutlich niedrigere Pegel von unter 50 dB(A). Wie bereits für die Kindertagesstätte 1 wird auch hier die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden empfohlen.

Die höchsten Beurteilungspegel auf dem Schulgrundstück treten entlang der Granitzstraße auf. Pegel von über 62 dB(A) werden in einem etwa 15 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze erreicht, während im überwiegenden Teil des Freibereichs niedrigere Pegel vorliegen. Aus fachtechnischer Sicht wird zur Verbesserung der Geräuschsituation in den Freibereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2 m entlang der Grundstücksgrenze zur Granitzstraße als sinnvoll erachtet. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahme sollte im Rahmen der Bauausführung geprüft werden. Eine Wand ist aus schalltechnischer Sicht nachvollziehbar, aber städtebaulich nicht umsetzbar; dies würde die Schule vom restlichen Stadtbaukörper baulich trennen. Mittels Festsetzung wird gesichert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich sind. Eine Verlagerung in nachgelagerte Konfliktlösungen im Genehmigungsverfahren ist auch deshalb notwendig, da es zur Planaufstellung dieses Angebotsbebauungsplans noch keine belastbaren Vorplanungen für das Schulgrundstück gibt und die Festsetzung somit zu sehr in die architektonische Planungsfreiheit eingreifen würde.

Ergänzend soll die Baugrenze der Kindertagesstätte 2 zum Schutz vor Gewerbelärm mindestens 10 m vom benachbarten Gewerbegrundstück abgerückt werden. Diese gutachterliche Empfehlung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

An der geplanten Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe westlich der Prenzlauer Promenade sind erhebliche Geräuscheinwirkungen an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Abstände zu den Verkehrswegen und der vorgesehenen Gebäudehöhen, sind wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar. Da zudem eine durchgehende Anordnung von Grundrissen ohne schutzbedürftige Räume an den straßenzugewandten Fassaden nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Angesichts der berechneten Beurteilungspegel sind dabei hohe Anforderungen an die Ausführung der Außenbauteile zu erwarten.

Aus schalltechnischer Sicht wird die Prüfung ergänzender baulicher Maßnahmen, wie z.B. einer vorgehängten Glasfassade oder vergleichbarer Konstruktionen, bei einer schutzbedürftigen Gewerbenutzung empfohlen.

Der Plangeber nimmt die Empfehlung zur Kenntnis. Zur Sicherstellung gesunder Nutzungsverhältnisse sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst vorzusehen. Hierzu zählen die geltenden und einzuhaltenden Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) insbesondere für die Richtwerte der DIN 4109. Darüber hinaus sollen mittels textlicher Festsetzung Innenraumpegel von 40 dB(A) für die Büronutzungen erreicht werden (vgl. Kapitel IV.7 „Immissionsschutz“). Dies entspräche dem Lärmleitfaden Berlin unter Punkt V.3.5.5 für Büronutzungen.

Sonstiges Sondergebiet SO 2

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbele Einzelhandel“, im Bereich zwischen der Prenzlauer Promenade und der Planstraße A, ist die Errichtung eines oder mehrerer Möbelhäuser vorgesehen. Hier werden nur wenige schutzbedürftige Räume, insbesondere Büroräume, entstehen. Es wird empfohlen, diese Räume an den der Prenzlauer Promenade abgewandten Fassaden anzuordnen. Das kann in der Ausführungsplanung ohne weiteres berücksichtigt werden. Dann sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen nicht erforderlich.

Öffentliche Parkanlagen

In den öffentlichen Parkanlagen zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnlinie treten entsprechend den Berechnungsergebnissen verbreitet Beurteilungspegel auf, die über dem für Verkehrslärmeinwirkungen als noch vertretbar anzusehenden Beurteilungspegel von 60 dB(A) gemäß Lärmleitfaden bzw. 62 dB(A) gemäß Rechtsprechung für Parkanlagen liegen.

Mit den vorgesehenen Lärmschutzwänden entlang der Bahnstrecke (vgl. die Ausführungen zu den Wohngebieten sowie die Rasterlärmkarten in den Anlagen 10 und 11 der schalltechnischen Untersuchung) werden in den öffentlichen Parkanlagen jedoch durchgehend verträgliche Pegel erreicht. Die beschriebenen Schallschutzwände, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sind damit nicht nur für die jeweilige Bebauung, sondern auch für die Freibereiche zwischen Gebäuden und Bahnstrecke wirksam und zielführend.

Anforderungen an die Ausführung passiver Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an den (ergänzenden) baulichen Schallschutz gegen Außenlärm bei geschlossenen Außenbauteilen ergeben sich aus der zur Konkretisierung der Anforderungen nach §§ 3, 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erlassenen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Berlin (VV TB Bln) und dem dort in Bezug genommenen technischen Regelwerk, namentlich der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018).

Zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist gemäß DIN 4109 zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) zu bestimmen. Bei mehreren einwirkenden Geräuscharten ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zur Tagzeit aus dem Summenpegel der Geräuschimmissionen der einzelnen Quellen zuzüglich eines pauschalen Zuschlags von 3 dB(A). Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag- und Nachtzeit weniger als 10 dB(A), ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs aus einem um 3 dB(A) erhöhten Summenpegel für die Nacht sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 10 dB(A). Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Die auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Dabei erfolgt eine getrennte Darstellung für die unteren Stockwerke (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) sowie für die oberen Stockwerke (3. Obergeschoss und höher).

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Fall für alle Schlafräume – mit Ausnahme der unteren Stockwerke in den Innenhöfen – schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, da der Beurteilungspegel L_r des Verkehrslärms zur Nachtzeit über 45 dB(A) liegt. Die Schalldämmung dieser Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls gemäß DIN 4109 zu bemessen. In der Regel müssen im Bebauungsplan keine textlichen Festsetzungen zur Lüftung getroffen werden, da nach § 47 Abs. 2 BauO Bln eine ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben ist. Darüber hinaus bestehen weitere Regelungen zur Belüftung, so dass durch Anwendung geltender Rechtsverordnungen (zum Beispiel Gebäudeenergiegesetz (GEG), Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)) oder allgemein anerkannter Regeln der Technik (zum Beispiel DIN 4108-2:2013-02, DIN 1946-6:2009-05) im Rahmen der Ausführungsplanung neben der Gewährleistung der Anforderungen zur Raumlufthygiene unter anderem auch ein weiter reichendes Lüftungskonzept erforderlich ist.

Sollten aufgrund von erforderlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm deutliche Einschränkungen der Belüftung zu erwarten sein, können bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Die Erforderlichkeit einer vertraglichen Regelung wegen einer zu erwartenden deutlichen Einschränkung der Belüftung ist hier nicht zu erkennen.

Auswirkung des Bebauungsplans auf die Umgebung

Hinsichtlich der Bewertung planinduzierter Veränderungen des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets ist zunächst festzustellen, dass eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) allein aufgrund der im Planfall lediglich um 0,3 dB(A) höheren Straßenverkehrsemissionen gegenüber dem Nullfall sicher ausgeschlossen werden kann. Gleichwohl zeigen die Berechnungen, dass entlang der Berliner Straße und der Prenzlauer Promenade sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit sowie nordwestlich des Plangebiets zur Nachtzeit geringfügige Pegelerhöhungen im Bereich von 0,1 bis 0,3 dB(A) auftreten können, während gleichzeitig hohe Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) (tags/nachts) überschritten werden. Angesichts der sehr geringen Pegelerhöhungen, die deutlich unterhalb der Hörbarkeitsschwelle liegen, ergibt sich hieraus kein neues Handlungserfordernis, da der maßgebliche Außenlärm durch den bestehenden Durchgangsverkehr verursacht wird. Lärmindernde Maßnahmen können im Rahmen der allgemeinen Lärminderungsplanung für Hauptverkehrsstraße erfolgen. Eine Zuordnung von Maßnahmen auf ein Einzelvorhaben mit geringer Auswirkung wäre nicht sachgerecht. Zudem ist langfristig mit einer Abnahme des Verkehrslärms infolge eines steigenden Anteils von Elektrofahrzeugen zu rechnen.

Reflexionen der geplanten Schallschutzwand auf die gegenüberliegende Bebauung kann bei entsprechender Ausführung der Lärmschutzwand ausgeschlossen werden.

Als planexterne Maßnahmen können zum einen die Möglichkeiten zum Ausbau von lärmarmen Fahrbahnbelägen auf den bestehen/neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder eine Herabsetzung der Straßenverkehrshöchstgeschwindigkeit genutzt werden, zum anderen können auch passive Schallschutzmaßnahmen nach 24. BImSchV an betroffenen Gebäuden der Anwohnenden in Form von Schallschutzfenstern in Betracht kommen.

Das Lärmgutachten untersucht Sportanlagenlärm im Plangebiet im Zusammenhang mit der außerschulischen Nutzung der Schulsportplätze. Die derzeitige Planung sieht keine öffentliche Nutzung der Schulsportanlagen vor.

Die Berechnungen zum Freizeitlärm zeigen, dass Nutzungen wie Sportfelder, z.B. für Streetball, in den öffentlichen Parkanlagen möglich sind. Besonders geräuschintensive Anlagen, wie etwa Skateparks, sind aufgrund der vergleichsweise geringen Abstände zur Wohnbebauung hingegen nur eingeschränkt umsetzbar. Dies kann von der zuständigen öffentlichen Stelle bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet werden.

Fazit

Insgesamt zeigen die durchgeführten Untersuchungen, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich umsetzbar sind, sofern dem Schallschutz in besonderem Maße Rechnung getragen wird. Gesunde Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse können damit gewährleistet werden.

III.1.3.2 Elektromagnetische Felder

Entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamts und mehrerer Stellen des Landes Berlin sind im Planverfahren auch Aussagen zu elektromagnetischen Feldern vorzunehmen. In der dazu erstellten Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Untersuchung zu elektromagnetischen Feldern, Stand März 2023) wurden auf Grundlage der gegebenen relevanten Anlagen, die davon zu erwartenden Einwirkungen durch elektromagnetische Felder auf Basis der jeweiligen Mindestabstände bewertet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der sogenannte Mindestabstand zu Bahnstrecken den Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in Teilen tangiert. In den betreffenden Abschnitten liegen zudem lediglich Grünflächen bzw. ein Rad- und Fußweg und somit keine Bereiche, die „zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.“ Die U-Bahn fällt nicht in den Anwendungsbereich der 26. BImSchV, negative biologische und gesundheitliche Wirkungen durch die U-Bahn sind nicht zu erwarten.

Angesichts eines Einwirkungsbereichs der elektromagnetischen Strahlung des Gleichrichterwerks über dem U-Bahnhof Pankow von 1 m kann im vorliegenden Fall festgestellt werden, dass sich keine schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Einwirkungsbereichs befinden.

Bezüglich der Funkanlage 2 und des in direkter Nachbarschaft geplanten Gebäudes bzw. der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet an der Prenzlauer Promenade / Granitzstraße sind auf Basis der Hauptstrahlrichtung der installierten Antennen und der Höhenverhältnisse keine unzulässigen Einwirkungen durch elektromagnetische Felder zu erwarten. Erforderlichenfalls können zur Absicherung hierzu noch Detailuntersuchungen im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zur Einhaltung der ohnehin geltenden VV TB Bln oder durch die Anlagenbetreiber bei einer Anlagenveränderung erfolgen. Angesichts der Lage der weiteren Funkanlagen und der Sicherheitsabstände ist abzusehen, dass keine Gebäude bzw. zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmte Bereiche im Plangebiet innerhalb der Sicherheitsabstände liegen.

III.1.3.3 Erschütterungsgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-60a wurde ein Erschütterungsgutachten mit Stand vom 17.02.2023 durch das Ingenieurbüro IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Das Gutachten prüft, ob auf die im Norden geplanten Gebäude mit einem Abstand von unter 50 m entlang der Bahnanlagen negative Einwirkungen durch Erschütterungen sowie den sogenannten Sekundärluftschall zu erwarten sind. Es wird empfohlen, dass die Gebäudeteile in dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie den allgemeinen Wohngebieten, welche zu den Bahnanlagen ausgerichtet sind, baulich-schwingungstechnische Maßnahmen (bspw. Einbau einer elastischen Lagerung) ergriffen werden, da in den Bereichen teilweise Überschreitungen der Richtwerte gemessen wurden. Für die dahinterliegenden Gebäudeteile (über 40 m Abstand zur nächsten

Gleisachse im Bereich des Sondergebiets SO 1 sowie über 60 m im Bereich zwischen der Kindertagesstätte 1 bis zum allgemeinen Wohngebiet WA 5) wurden die Richtwerte eingehalten. Eine Kennzeichnung der Erschütterungen in einem Abstand von bis zu 40 m zur nächsten Gleisachse für schutzbedürftige Nutzungen im Sondergebiet SO 1 soll im Bebauungsplan aufgenommen werden. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 und die Kindertagesstätte 1 in der Hauptfläche wurden sogar Überschreitungen der Richtwerte mit einer Entfernung bis zu 60 m von der nächsten Gleisachse gemessen. Daher sind in einem Abstand von unter 60 m auch Maßnahmen an den konkret geplanten Gebäudeteilen empfohlen (vgl. Kapitel IV.12 Kennzeichnungen). Maßgeblich sind hier die Anforderungen aus der DIN 4150, Teil 2. Der Einbau einer elastischen Lagerung kann zudem die Auswirkungen der überschrittenen Sekundärschallrichtwerte mindern. Maßgeblich für die Empfehlungen des Sekundärluftschalls sind die VDI-Richtlinien 2719 bzw. 2038-3 sowie die DIN-4109 welche in Berlin Bestandteil der technischen Bauvorschriften sind und die bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind und somit keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

III.1.3.4 Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der Zielstellung zur Entwicklung von zwei Einzelhandelsstandorten sowie der Schaffung von ca. 2.000 Wohneinheiten wurde eine Verkehrsuntersuchung (Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, März 2026 mit einem Nachtrag vom Mai 2026) beauftragt.

In der Untersuchung wird festgestellt, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen bereits im Bestand (vgl. Kapitel II.1.4 „Verkehrerschließung“) sehr leistungsfähig sind. Durch die Errichtung eines komplett neuen Quartiers würden diese jedoch, sofern sie unverändert blieben, ausgelastet und zu Spitzenstunden sogar kurzzeitig überlastet. Das übergeordnete Berliner Ziel sowie das bezirkliche Ziel zur Schaffung neuen Wohnraums und das Potenzial, was die derzeitige innerstädtische Brachfläche darstellen, stehen einem gänzlich unbeschwerten Verkehrsfluss entgegen. Daher zeigt das Gutachten einige Maßnahmen sowie Knotenpunktkonzepte auf, die zur Wahrung der Verkehrssicherheit empfohlen werden und mit welchen ein sicherer Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Der Bebauungsplan 3-60a berücksichtigt die empfohlenen Knotenpunktkonzepte hinsichtlich der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Zusätzlich wird die Fläche für eine Trasse für die zukünftige Erweiterung der Straßenbahn in den festgesetzten Verkehrsflächen vorgehalten. Weitere Verbesserungen soll der bezirkliche Geh- und Radweg ermöglichen, der den motorisierten Individualverkehr (MIV) weiter minimieren kann. Im Wohnquartier entstehende Mobilitätsangebote (insbesondere Sharing-Angebote, Fahrradboxen und -bügel, Fahrradwerkstätten bzw. Self-Service Stationen und Paketstationen), deren Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ gesichert wurden, werden den Rad- und Fußverkehr befördern. Die Attraktivität der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner durch ein ebenfalls vertraglich geregeltes, beschränktes Stellplatzangebot von maximal 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit reduziert. Entsprechendes gilt

auch für die anderen Nutzungsarten im Plangebiet (z.B. maximal ein Stellplatz pro 200 m² Geschossfläche bei Büronutzungen).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die (stadt-)verträgliche Abwicklung und die Erschließung über die bestehende Straßeninfrastruktur unter Berücksichtigung der erarbeiteten Anforderungen und Maßnahmen grundsätzlich gegeben sind. Die verkehrstechnischen Voraussetzungen für die „äußere“ Erschließung eines neuen Stadtquartiers sowie für die Funktionalität der „inneren“ Verkehrsflächen im Plangebiet werden erfüllt.

III.1.3.5 Untersuchungen zu Flora und Fauna

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein faunistisches Gutachten erstellt (Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten, Faunistisches Gutachten Pankower Tor, Stand September 2025). Anlass war die geplante Entwicklung der ehemaligen Bahn- und Brachflächen des Rangierbahnhofs Pankower Tor zu einem neuen Stadtquartier mit Wohn- und Nutzungsflächen. Durch die Aufgabe der Bahnnutzung und die langjährige Sukzession haben sich auf der Fläche Lebensräume für Arten unterschiedlicher Schutzkategorien entwickelt.

Das faunistische Gutachten baut auf eine zuvor erstellte Biotopkartierung zur Erfassung der Biotoptypen und Zielarten des Berliner Florenschutzes (Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten, Biotopkartierung, Stand Dezember 2023) auf. Im Rahmen des faunistischen Gutachtens wurden Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen durchgeführt. Ergänzend erfolgten Baum- und Gebäudekontrollen zur Erfassung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Arten verloren gehen. Die Betroffenheit variiert je nach Artengruppe. Für einen Teil der Arten, insbesondere der an Pionier- und Offenstandorte gebundenen Arten, können Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb des Plangebiets erfolgen, beispielsweise durch den Erhalt bzw. die Herrichtung geeigneter Habitatstrukturen.

Für weitere Artengruppen, insbesondere Brutvögel, Reptilien, Amphibien sowie Insekten der ruderalen Standorte, ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Falls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ein Ausgleich erforderlich wird, wird dieser daher überwiegend auf externen Flächen erbracht, die den artspezifischen Anforderungen entsprechen. Mögliche Ausgleichsflächen werden teilweise im Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ gesichert, sofern sie absehbar im Rahmen des Planvollzugs in jedem Fall notwendig werden, insbesondere CEF-Maßnahmen („vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ für europarechtlich geschützte Tierarten) FCS-Maßnahmen, wenn diese für artenschutzrechtliche Ausnahmeentscheidungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Natur+Text GmbH – Forschung und Gutachten, Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Stand Mai 2026), der aufbauend auf die faunistische Kartierung erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass für die Arten

- Fledermäuse (Abendsegler, Zwergfledermaus),
- Reptilien (Zauneidechse),
- Amphibien (Kreuzkröte),
- Altholzkäfer (Scharlachroter Plattkäfer),
- Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer) und
- Brutvögel

Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), d.h. Verletzung bzw. Tötung und erhebliche Störung, durch bauvorbereitende, bauzeitliche sowie durch dauerhafte, d.h. auf die geplanten baulichen Anlagen bezogene Vermeidungsmaßnahmen für alle Arten vermieden werden kann.

Eine Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, d.h. Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ist trotz der geplanten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Arten Zauneidechse, Feldlerche, Fitis, Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger und die Gilde der Gehölzbrüter nicht möglich. Im Kapitel III.2 Alternativen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird auf die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und zumutbare Alternativen im Vorlauf der Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eingegangen.

Die Ergebnisse und Maßnahmen werden im Teil B Umweltbericht sowie in den Anlagen detailliert dargestellt.

III.1.3.6 Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung

Für das Bebauungsplanverfahren wurde planungsbegleitend ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet (Landschaft planen+bauen Berlin GmbH, Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“, Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung, November 2025). Das Ergebnis des Fachgutachtens Regenwasser wurde im Umweltbericht Teil B berücksichtigt.

Gemäß § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) soll Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit keine nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser oder bauliche Anlagen zu erwarten sind und keine sonstigen Belange entgegenstehen. Neben den wasserwirtschaftlichen Zielen des Gewässerschutzes, der Grundwasserneubildung und der Abflussreduzierung verfolgt das Regenwassermanagement das Ziel eines ausgeglichenen Wasserhaushalts mit hoher Verdunstungsleistung als Beitrag zur Klimaanpassung.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser überwiegend dezentral, oberflächennah und versickerungsorientiert bewirtschaftet werden kann. Für öffentliche Verkehrsflächen ist vorgesehen, den Oberflächenabfluss durch teilversiegelte Bauweisen zu reduzieren und Niederschlagswasser im Regelfall über Mulden und flächenhafte Versickerung zu bewirtschaften. Verkehrsflächen entlang der öffentlichen Grünanlagen werden entsprechend so ausgewiesen, dass eine Regenwasserbewirtschaftung in der Fläche selbst über straßenbegleitende Mulden möglich ist. Im Zuge der Fortschreibung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts wurde zudem nachgewiesen, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraums ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um sowohl die regelwerkskonforme Regenwasserbewirtschaftung über Mulden zu gewährleisten, als auch ausreichend Baumstandorte außerhalb der Mulden vorzusehen.

Auch für räumlich komplexe Situationen wie die „Parkpromenade“ (Planstraße C und F zwischen den öffentlichen Parkanlagen und den Wohngebieten), Geh- und Radwege, einem Quartiersweg auf der Fläche einer eisenbahnrechtlich planfestgestellten Leitungstrasse (Planstraße H) oder geneigte Flächen werden fachlich geprüfte und mit den zuständigen Stellen abgestimmte Lösungen vorgesehen. In Bereichen mit eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten, insbesondere im Bereich der Verbreiterung der Berliner Straße westlich des Sondergebiets SO 1, einzelner Sonderbauwerke oder technischer Infrastrukturen, ist eine gedrosselte Ableitung in das bestehende Regenwassernetz vorgesehen. Die erforderliche Rückhaltung erfolgt dabei vor Ort, sodass die geltenden Einleitbeschränkungen eingehalten werden.

Die privaten Flächen sind als eigenständige, in sich geschlossene Regenwasserbewirtschaftungssysteme konzipiert. Niederschlagswasser wird hier überwiegend auf den Grundstücken zurückgehalten, verdunstet und versickert, unter anderem durch den Einsatz von begrünten Retentionsdächern, Rigolen und Flächenversickerungen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch bei Starkregenereignissen kein Übertritt von Regenwasser in den öffentlichen Raum erfolgt. Für gewerbliche Nutzungen wird zwischen unbelastetem Dachwasser und potenziell belasteten Oberflächenabwässern differenziert und eine entsprechend angepasste Bewirtschaftung vorgesehen.

Insgesamt bestätigt das Fachgutachten die Umsetzbarkeit einer wasserrechtlich zulässigen, weitgehend regelwerkskonformen und funktionsfähigen Regenwasserbewirtschaftung, die zugleich einen Beitrag zur Klimaanpassung durch Erhöhung der Verdunstungsleistung leistet. Den Empfehlungen des Gutachtens folgend, sollen im Bebauungsplan Höhenlagepunkte für das Gelände der die Wohngebiete umgrenzenden Verkehrsflächen (Gehwege) und des Sondergebiets SO 1 (nicht überbaubare Grundstücksfläche, auf denen u.a. ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden soll) festgesetzt werden, die den Abfluss bzw. die Fließrichtung anfallenden Regenwassers gezielt steuern, eine flächige Versickerung sicherstellen und einen notwendigen Beitrag zur Risikominimierung im Falle von Starkregenereignissen leisten soll.

III.1.3.7 Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Die Planung zur Nachnutzung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow sieht die Entwicklung einer Einzelhandelskonzentration sowie einer Fachmarkttagglomeration Möbel vor. Im Bebauungsplan 3-60a ist dies unter der Maßgabe einer verträglichen Ausbildung planungsrechtlich zu sichern.

Den übergeordneten Vorgaben des Stadtentwicklungsplans (StEP) Zentren 2040 sowie des Zentren- und Einzelhandelskonzepts des Bezirks Pankow sind in diesem Zusammenhang berücksichtigt worden.

Die erste Hauptuntersuchung zur Einzelhandelskonzentration und der Fachmarkttagglomeration Möbel erfolgte am 25.04.2018 durch das Büro Junker+Kruse, Stadtforschung und Planung. Es folgte eine Nachtragsuntersuchung mit verkleinerter Einzelhandelskonzentration, eine Wirkungsanalyse zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Möbel und Teppiche sowie eine Untersuchung zu einem Fahrradfachmarkt (jeweils durch das Büro Junker+Kruse, Stadtforschung und Planung).

Aus der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB resultierten auch für die Entwicklung des Einzelhandels weitere Untersuchungserfordernisse. Vorgetragene Einwendungen beziehen sich insbesondere auf die Verkaufsflächengrößen in den textlichen Festsetzungen und auf unterschiedliche Erarbeitungsstände der im Zuge der Planungen schrittweise erstellten Untersuchungen. Daher wurde eine aktualisierende und die zuvor erstellen Wirkungsanalysen zusammenführende Untersuchung (Junker+Kruse, Stadtforschung und Planung, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelskonzentration und eine Fachmarkttagglomeration Möbel im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow, Aktualisierende und zusammenführende Untersuchung vorliegenden Wirkungsanalysen, Stand November 2025 mit einem Nachtrag vom Januar 2026) erstellt, das auch das aktuelle, von der Vorhabenträgerin vorgesehene Sortimentskonzept berücksichtigt. Diese Einzelhandels-Auswirkungsanalyse basiert auf neuen Einzelhandels-Bestandsdatenerhebungen, die im Zuge der Dauer des Bebauungsplanverfahrens und insbesondere mit Bezug auf die zurückliegende Pandemie im Jahr 2020 und den damit verbundenen langfristigen Auswirkungen für den Einzelhandel sowie dem fortschreitenden demographischen Wandel erforderlich wurden.

Hinsichtlich des geplanten Fachmarktzentums richtet sich der Fokus der Betrachtungen auf die Fragestellung, ob durch das Planvorhaben der Grundstückseigentümerin – die Ansiedlung von zwei Möbelmärkten unterschiedlicher Qualitätsausprägung – in der aktuell beabsichtigten Gesamtgrößenordnung von 45.000 m² Verkaufsfläche durch die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente Möbel und Bodenbeläge/Teppiche absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen

der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative Folgewirkungen im Sinne von versorgungsstrukturellen oder sonstigen städtebaulichen Auswirkungen in den betroffenen Kommunen des Untersuchungsraums nach sich ziehen könnten.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen, die das Vorhaben im Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum auslösen wird. Im Rahmen einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

Der Vorhabenstandort ist Bestandteil einer Fachmarkttagglomeration gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Pankow.

Für das nicht-zentrenrelevante Sortiment Bodenbeläge/Teppiche ist für beide Betriebe eine Verkaufsfläche von insgesamt 3.000 m² beabsichtigt. Der geschätzte Vorhabenumsatz beträgt 3,3 bis 4,35 Mio. Euro ausgehend von einer sortimentspezifischen Flächenproduktivität von 1.100 bis 1.450 Euro/m². Aufgrund der großen Streuwirkung des Gesamtvorhabens ist davon auszugehen, dass messbare absatzwirtschaftliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Insgesamt beläuft sich der geschätzte Vorhabenumsatz im Kernsortiment Möbel bei einer sortimentspezifischen Flächenproduktivität von 1.500 bis 2.500 Euro/m² auf vom Gutachter geschätzte 89,1 Mio. Euro.

Das Vorhaben wird aufgrund seiner Dimensionierung ein regionales Einzugsgebiet erschließen. Der Untersuchungsraum umfasst neben dem Bezirk Berlin-Pankow auch die brandenburgischen Kommunen Bernau bei Berlin, Glienicke/Nordbahn, Mühlenbecker Land, Panketal und Wandlitz sowie ganz oder teilweise die Berliner Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Reinickendorf. Im Sinne der geforderten Worst-Case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurden in der Tabelle 15 der Einzelhandelsanalyse die Umverteilungen aufgeschlüsselt.

Gegenüber den Angebotsstandorten im Untersuchungsraum zeigen sich im Rahmen der Umverteilungsberechnung absatzwirtschaftliche Auswirkungen im Kernsortiment Möbel bis maximal 28 %.

Es sind keine relevanten Veränderungen der zentralörtlichen Funktion der verschiedenen Kommunen im Untersuchungsraum zu erwarten.

Das Vorhaben ist mit den landesplanerischen und stadtplanerischen Vorgaben (LEP HR, FNP, StEP Zentren 2040, AV Zentren sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Berlin-Pankow 2016) kompatibel.

Insgesamt ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in versorgungsstrukturelle oder sonstige städtebauliche Auswirkungen in Berlin oder in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

Die aktualisierende Einzelhandels-Auswirkungsanalyse wurde mit Stand November 2025 erstellt und nimmt bei der Überprüfung der Kompatibilität der Einzelhandelsvorhaben mit den landesplanerischen und stadtplanerischen Vorgaben Bezug auf den zu dieser Zeit gültigen StEP Zentren 2030. Der StEP Zentren 2040 wurde am 13.01.2026 vom Berliner Senat beschlossen und ersetzt seither den vormaligen StEP Zentren 2030. In der Auswirkungsanalyse wurde daher ein Nachtrag vom Januar 2026 aufgenommen, in dem dargelegt wird, dass die Schlussfolgerungen zur Kompatibilität der Vorhaben mit den im StEP Zentren 2030 formulierten Zielen und Grundsätzen weiterhin Gültigkeit haben, wenngleich der StEP Zentren 2040 gegenüber dem StEP Zentren 2030 im Zuge der Fortschreibung einige Veränderungen bzw. Ergänzungen aufweist, die in der Auswirkungsanalyse entsprechend erläutert werden.

Nach dem Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren 2030 sollen (auch) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, sofern das städtebaulich und funktional verträglich ist. Anderenfalls soll die Möglichkeit bestehen, solche Vorhaben auf die definierten Fachmarkttagglomerationen und -standorte zu lenken. Nach S. 3 des Steuerungsgrundsatzes müssen zentrenrelevante Randsortimente mit dem Kernsortiment sachlich zusammenhängen. Nach S. 4 sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche diese Randsortimente auf 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

Die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 sowie auch des StEP Zentren 2040 sollen in Berlin allen Bewertungen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugrunde gelegt werden. Dem StEP Zentren liegt dabei die Vorstellung zugrunde, dass seine Steuerungsgrundsätze nur dann Wirkung entfalten können, wenn alle relevanten Stellen nach denselben transparenten Grundsätzen handeln und entscheiden. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei dem StEP Zentren um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Eine strikte rechtliche Bindungswirkung kommt ihm daher im Bebauungsplanverfahren nicht zu. Der Plangeber muss sich vielmehr mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept – hier also dem StEP Zentren – im Rahmen seiner städtebaulichen Abwägungsentscheidung auseinandersetzen. Abweichungen von den Ergebnissen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts müssen in der Abwägungsentscheidung gemessen an den, mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verfolgten, Zielsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden.

Im Bereich des Sondergebiets SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ soll Möbeleinzelhandel mit maximal 45.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein. Kernsortiment der geplanten Einzelhandelsnutzung sind Möbel aller Art und damit ein nicht zentrenrelevantes (Kern-)Sortiment. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur als sachlich zugeordnete und flächenmäßig untergeordnete Randsor-

timente zulässig sein. Das Möbelhausvorhaben kann wegen seiner Größe städtebaulich und funktional verträglich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden. Es ist daher hier zulässig, das Möbelhausvorhaben innerhalb der im StEP Zentren ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration zu planen. Dabei sollen die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente zwar entsprechend der bindenden Vorgabe des Landesentwicklungsplans LEP HR auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden, nicht jedoch entsprechend dem weitergehenden Grundsatz des StEP Zentren auf maximal 2.500 m².

Die Summe der für verträglich erachteten Randsortimente überschreitet die maximal zulässigen 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Es handelt sich um einen sogenannten Flächenpool. Die untersuchten Größenordnungen sollen nicht kumulativ ausgenutzt werden können. Im Bebauungsplan sollen die einzelnen zulässigen Randsortimente festgesetzt und einerseits auf die jeweiligen, als verträglich erachteten Obergrenzen und andererseits auf eine zulässige (Gesamt-)Obergrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Hierdurch kann auf der Grundlage der aus der Wirkungsanalyse zu gewinnenden Erkenntnisse ausgeschlossen werden, dass es zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt, die sich in negativen städtebaulichen Auswirkungen niederschlagen. Es ist weder eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, noch treten negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ein.

Zutreffend wird allerdings durch die Senatsverwaltung darauf hingewiesen, dass mit den Grundsätzen des StEP Zentren nicht nur negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen, sondern zentrentypische Ansiedlungspotenziale für die mittel- bis langfristige Stärkung der Berliner Zentren nutzbar gemacht werden sollen. Mit dem StEP Zentren wird also (auch) die Zielsetzung verfolgt, die Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen zu stärken. Eventuelle Neuansiedlungen sollen gezielt den Zentren zugeführt werden, um deren Attraktivität zu steigern.

Dieser Zielsetzung wird mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mithin 4.500 m² nur in einem im Verhältnis zum StEP Zentren eingeschränkten Umfang Rechnung getragen. Allerdings liegt auch dem Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren schon eine Abwägungsentscheidung zugrunde, mit der die Zielsetzung zur Lenkung zentrenrelevanter Ansiedlungspotenziale auf die Zentren nur eingeschränkt umgesetzt wird. Auch der StEP Zentren erlaubt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche. Dem liegt bereits die Einschätzung zugrunde, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aufgrund der gegebenen Marktsituation auf einen gewissen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente angewiesen sind. Soll also auch städtebaulich die Möglichkeit eröffnet werden, derartige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren anzusiedeln, muss zwangsläufig akzeptiert werden, dass das Ziel, die Zentren zu stärken, in gewissem Umfang zurückgestellt werden muss. Die im StEP Zentren hierfür vorgesehene Größenordnung von

2.500 m² pro Einzelhandelsbetrieb ist gegriffen. Der gewählten Größenordnung liegt keine absetzwirtschaftliche oder gar städtebauliche Ableitung zugrunde.

Hier wird mit der Planung des Sondergebiets SO 2 das Ziel verfolgt, an einem im StEP Zentren festgelegten Standort für eine Fachmarkttagglomeration einen großflächigen Möbelhausstandort mit 45.000 m² Gesamtverkaufsfläche zu ermöglichen. Mit dieser Verkaufsfläche sticht der Möbelmarkt deutlich aus der Größe der allermeisten Betriebe in Berlin heraus. Ähnlich große Einzelhandelsbetriebe finden sich vornehmlich, wenn nicht sogar ausschließlich in der Möbelhausbranche. Wegen der branchenspezifischen Besonderheiten lässt sich daher die hier zu beurteilende Planungssituation nicht ohne Weiteres mit anderen Einzelhandelsansiedlungen vergleichen. Möbelhäuser dieser Größenordnung stehen primär im Wettbewerb zu anderen Möbelhausstandorten entsprechender Größenordnung und sind in diesem Wettbewerb darauf angewiesen, neben dem umfassenden Möbelsortiment in gewissem Umfang auch zentrenrelevantes Einrichtungszubehör anbieten zu können. Dies ist auch kennzeichnend für die anderen Möbelhausstandorte in Berlin. Kein Betrieb verfügt über ein Randsortiment, das 10 % der Verkaufsfläche unterschreitet. Schon mit der Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche ist dieses auf einen sehr untergeordneten Anteil der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses beschränkt. Zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Stabilität des Standorts und damit zur Erreichung der mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Zielsetzung kann in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange akzeptiert werden, dass die im StEP Zentren vorgesehene Obergrenze von 2.500 m², der – wie ausgeführt – in der konkret gewählten Größenordnung keine eigenständige innere Rechtfertigung zugrunde liegt, hier um 2.000 m² Verkaufsfläche überschritten wird. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund der Einzelhandels-Auswirkungsanalyse, wonach negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Durch die Abweichung vom StEP Zentren in diesem Einzelfall wird dessen Steuerungsfunktion im Übrigen nicht in Frage gestellt. In der Rechtsprechung wird insoweit regelmäßig darauf hingewiesen, dass das Gewicht, das einem Konzept in der Abwägung zukommt, durch das Ausmaß der (bisherigen) Durchbrechungen des Konzepts bestimmt wird. Je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist, desto geringer ist sein Gewicht als Belang der Standortpolitik. Die hier vorgesehene Abweichung von der im StEP Zentren (neben der relativen Beschränkung der Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten) vorgesehenen absoluten Obergrenze für zentrenrelevanten Randsortimente ist durch sachliche Gründe dieses Einzelfalls gerechtfertigt und entfaltet auch im Übrigen kein solches Gewicht, dass die Steuerungsfunktion des Stadtentwicklungsplans in der Zukunft hinsichtlich dieses Aspekts oder gar insgesamt infrage gestellt wäre.

Die gutachterlichen Ergebnisse und Empfehlungen sind ansonsten in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden. Insbesondere durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen (ge-

samt sowie sortimentspezifisch) wird sichergestellt, dass keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Einzelhandelsvorhaben in negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur umschlagen.

Im Fazit und in den Empfehlungen zeigt die Wirkungsanalyse des Weiteren Handlungsansätze zur Stärkung des Hauptzentrums Pankow auf. Dabei geht es insbesondere um die Umsetzung einer angemessenen Dimensionierung der Einzelhandelskonzentration und hohe Ansprüche an das Stadtbild, was durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im bzw. zum Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ sichergestellt wird. Die zudem empfohlene Vermeidung eines geschlossenen Einkaufszentrums wird mit einer entsprechenden gestalterischen Regelung im städtebaulichen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ gesichert. Danach ist der Einzelhandelsbereich offen zu errichten. Der Zugang für Kunden zu den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben hat ausschließlich und direkt von dem „Neuen Stadtplatz“ und der außen liegenden Wegefläche („Flaniermeile“) zu erfolgen. Vorgelagerte Passagen oder Räume, durch die Kunden gehen müssten, um Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe zu erreichen, sind im Erdgeschoss unzulässig. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens 3-60a werden zudem die empfohlenen Handlungsansätze zur Verzahnung funktionaler und räumlicher Teilbereiche des Hauptzentrums sowie einer Sensibilisierung aller Akteure zum Mitwirken verfolgt.

III.1.3.8 Klimaökologisches Gutachten

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima wurde ein klimaökologisches Gutachten erstellt (GeoNET Umweltconsulting GmbH, Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60a „Berlin - Pankower Tor“, Modell-gestützte Analyse des Einflusses der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima, Februar 2023). Es wurde überprüft, welche klimatischen Auswirkungen durch eine Umwandlung der Brachfläche in ein neues Quartier auftreten würden. Dabei wurde sich auf diejenigen Auswirkungen bezogen, welche sich aus dem Hochbau und der ebenen Versiegelung ergeben. Anlass der gutachterlichen Modellierung war die gegenwärtige Funktion des Plangebiets als Kaltluftleitbahn. Das Plangebiet fällt in die höchste Schutzwürdigkeitsklasse, da über diese Kaltluftleitbahn unbelastete und kühle Luft aus dem Umland in die thermisch belasteten innerstädtischen Siedlungsbereiche einströmt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gesamtvorhaben fachlich vertretbar, jedoch nicht ohne Auswirkungen auf das Mikroklima des Plangebiets sowie in der Nachbarschaft ist. Hinsichtlich des Kaltlufthaushalts in der Nachtsituation werden die prozentualen Abnahmen der Kaltluftvolumenstromdichte, die sich in der Nachbarschaft aus dem Planvorhaben ergeben, als aus klimaökologischer Sicht vertretbar dargelegt. Bei der Gesamtbewertung (Tag- und Nachtsituation) wird mit Fokus auf dem Schutzgut der menschlichen Gesundheit dargelegt, dass die Auswir-

kungen des Planvorhabens aus klimaökologischer Sicht mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen grundsätzlich vereinbar sind. Es werden nachfolgend aufgeführten Maßnahmen für eine stadtklimatisch optimierte Bebauung und für die Freiraumplanung empfohlen, die die klimatischen Auswirkungen der Planung minimieren können. Eine rechtliche Verbindlichkeit entsteht nur durch die Übernahme in den Bebauungsplan bzw. einen städtebaulichen Vertrag. Sie können des Weiteren in den nachgelagerten Verfahren, also im Vollzug des Bebauungsplans, konkretisiert werden. Das Gebot der Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit soll dabei beachtet werden.

Die Empfehlungen zum Hochbau, dass die Gebäude längs zur Strömungsrichtung ausgerichtet, Gebäudeöffnungen und Abstände zwischen einzelnen Gebäuden, eine bauliche Auflockerung der Bebauung im Sondergebiet SO 1 und eine Öffnungen im Süden der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten erfolgen können, um die Durchströmung mit Kaltluft zu verbessern, werden im Bebauungsplan nicht bzw. nur eingeschränkt berücksichtigt, da eine hohe bauliche Dichte mit ca. 200.000 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen, lärmgeschützte und deshalb geschlossene Innenhöfe und der umliegenden Stadtstruktur entsprechende Gebäudeblöcke ermöglicht werden sollen. Öffnungen der Blockstrukturen sind im Zuge der Umsetzung der Planung jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Empfehlung, Innenhöfe mit möglichst viel Begrünung, erdüberdeckten Tiefgaragen und nur wenigen Bäumen gegen einen potenziellen Wärmestau zu planen, wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die empfohlene Begrenzung des Versiegelungsgrads durch die Verwendung von teilversiegelten Untergründen, wo es der Flächenfunktion nicht entgegensteht, wird bei Wegen und Stellplätzen in den Baugebieten, also auch im Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“, durch eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Herstellung solcher Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau berücksichtigt. Die Befestigung der öffentlichen Straßen wird erst im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft und festgelegt. Straßenbaumpflanzungen werden verbindlich im Erschließungsvertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ geregelt. Die Umsetzbarkeit von unveriegelten Regenwassermulden in den Straßenräumen wurde bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

Empfohlen wurde zudem die Erhöhung des Albedo-Effekts durch helle Oberflächen baulicher Anlagen sowie eine wärmedämmende Gebäudeausrüstung. Die Fassadengestaltung und Dämmung wird hingegen nicht im Bebauungsplan geregelt, sondern ist Gegenstand der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Die Empfehlung zu Gebäudebegrünung (Dachbegrünung auf Neubauten) wird durch entsprechende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die ebenfalls mögliche Fassadenbegrünung bleibt der Genehmigungs- und Ausführungsplanung überlassen.

Weitere Empfehlungen betreffen die Freiraumplanung. Dazu gehört die Anlage der öffentlichen Parkanlagen mit möglichst vielfältigen Mikroklimaten mit kleineren Baumgruppen und Wasserflächen. Zudem sollten im „Schwammstadtprinzip“ eine ausreichende Bewässerung während Trockenperioden für Pflanzungen durch Versickerungsflächen und Regenrückhaltebecken abgesichert werden. Verschattung durch Bäume sollte für Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden. Die Anregungen wurden im Regenwasserbewirtschaftungskonzept sowie im Freianlagenkonzept zu weiten Teilen berücksichtigt. Im Erschließungsvertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ wird die Herstellung der öffentlichen Parkanlagen auf der Grundlage von Vorplanungen und einer Pflanzpflicht für Grünanlagenbäume geregelt. Anpassungen zur genauen Lage der Baumpflanzungen in den Freiräumen können im Zuge der Genehmigungsplanung noch vorgenommen werden, ebenso die potenzielle (aber nicht geregelte) Herstellung von Wasserflächen.

III.2 Alternativen zu diesem Bebauungsplanverfahren

Mit dem beschriebenen durchgeführten Auswahlverfahren (s. Kap. III.1.1) wurden bereits umfassende Varianten geprüft. Dazu erfolgten im Rahmen der Abstimmungen zur Aufgabenstellung für das Auswahlverfahren Festlegungen. Da eine Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (d.h. Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) trotz der geplanten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Arten Zauneidechse, Feldlerche, Fitis, Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger und die Gilde der Gehölzbrüter nicht ausgeschlossen werden kann, werden hier die Alternativen zu diesem Bebauungsplanverfahren und die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und zumutbare Alternativen im Vorlauf der Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG dargestellt.

Die Durchführung einer für die genannten Arten erforderlichen Ausnahmeprüfung als Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt gemäß dem Artenschutzfachbeitrag im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens. Durch eine potenzielle Alternative müssen die mit dem Vorhaben angestrebten Ziele in den Grundzügen in vergleichbarer Weise verwirklicht werden können. Dies ist aus folgenden Gründen nicht gegeben:

Zusammenfassung der Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses:

Bei der Prüfung der Ausnahmegründe ist ein Vorhaben nach § 45 Abs. 7 Nr. 4 und 5 BNatSchG zulässig, wenn andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen. Als öffentliches Interesse kommen alle Belange in Betracht, die dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Zu den öffentlichen Interessen gehören auch solche wirtschaftlicher oder sozialer Art.

Deshalb können auch private Vorhaben im Einzelfall im öffentlichen Interesse liegen. Private, nicht zugleich öffentlichen Interessen dienende Vorhaben kommen dagegen als Rechtfertigung für die Zulassung von Ausnahmen grundsätzlich nicht in Betracht.

Die antragstellende Partei (Vorhabenträgerin) begründet somit das Vorliegen der Ausnahmelage durch das Vorhabenziel der erforderlichen und politisch gesetzten Wohnraumschaffung in Berlin.

Wohnungsknappheit

Allem voran steht die stadtweite Problematik der Wohnungsknappheit und die stadtpolitische Zielsetzung neuen Wohnraum zu schaffen, insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Wachstumsprognose Berlins. Eine Vorhabenfläche, die Potenzial für 200.000 m² Geschossfläche für Wohnungen bietet, kann unter dem Gesichtspunkt nicht ignoriert werden. Der großen Wohnungsnot Gesamtberlins kann nicht allein mittels dezentraler kleinerer Projekte und Baulückenschließungen begegnet werden. Zudem verspricht das Investoreninteresse eine schnelle Verfügbarkeit einer hohen Wohnungsanzahl. Der nach dem Berliner Modell abgeschlossene städtebauliche Vertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ sichert den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in einem Anteil von 30 %. Damit kann das Projekt auch einen Teil zum Ziel des bezahlbaren Wohnraums beitragen und steht somit in öffentlichem Interesse.

Verkehrerschließung

Hinzu kommt, dass der Standort verkehrlich bereits hervorragend erschlossen ist – und somit bestehende Verkehrsinfrastrukturen genutzt werden können. Hierzu zählen auch Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Berlins.

Stadt der kurzen Wege

Der Standort am U- und S-Bahnhof Pankow und am S-Bahnhof Pankow-Heinersdorf sowie das Potenzial, sowohl Flächen für Wohnen, als auch für Gewerbebetriebe, in einem zusammenhängenden Bebauungsplan zu entwickeln, ist in höchstem Maße leitbildkonform mit der Stadt der kurzen Wege.

Ökologie

Der Bebauungsplan schafft den Nachweis einer richtwertkonformen Entwicklung von nutzbaren öffentlichen Grünflächen, in diesem Fall eine Aufwertung sowie Verfügbarmachung von derzeit nicht öffentlich nutzbaren Parkanlagen, Spielplätzen, eines Jugendorts und eines Biotopverbunds und neuen Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (insbesondere sogenannte „Trittsteinbiotop“).

Sonstige Potenzialflächen

Andere Potenzialflächen oder Ausweichstandorte in der gleichen Eignung mit Blick auf Entwickelbarkeit, Zügigkeit, Erschließungsqualität, Mischung der Nutzungen, Zuordnung der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zum zentralen Versorgungsbereich und der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen zu einem festgelegten Fachmarktstandort stehen im Bezirk Pankow derzeit nicht zur Verfügung.

Diese Gründe werden als zwingend erachtet, um das Bebauungsplanverfahren mit allen seinen zusammengehörigen Nutzungsbausteinen anzustreben und die damit aufkommenden Herausforderungen fachlich zu bewältigen.

Andere alternative Entwicklungen, wie die Freihaltung der Fläche von Bebauung (also die Nicht-Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens), die Fortsetzung der Bahnnutzung, die Entwicklung zum Gewerbegebiet, eine reine Wohngebietsentwicklung mit geringer baulicher Dichte usw. wurden verworfen. Diese sind städtebaulich und stadtpolitisch und schließlich auch investorensseitig und damit wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die in der Aufgabenstellung genannten Entwicklungsziele verfolgt der Siegerentwurf des konkurrierenden Workshopverfahrens, der zum Masterplan fortentwickelt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, folgerichtig. Die Prüfung weiterer, grundsätzlich anders gearteter Entwicklungsalternativen ist daher nicht mehr sachgerecht.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit der Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der überwiegend brachliegenden Flächen im Geltungsbereich planungsrechtlich ermöglicht und gesichert sowie die damit verbundenen städtebaulichen Konflikte gelöst werden. Es soll ein lebendiges neues Stadtquartier mit einem Wohnschwerpunkt (mit insgesamt ca. 200.000 m² Geschossfläche für Wohnnutzung) sowie mit Flächen für den Einzelhandel (insbesondere zur Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße und als Fachmarktstandort für Möbel an der Prenzlauer Promenade) in einer verträglichen Größenordnung entstehen. Die Wohnfolgebedarfe werden als Flächen für soziale Infrastruktur (Schule und Kindertagesstätten) sowie als öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Jugendort, Biotopverbund) berücksichtigt. Neben den Einzelhandels- und Zentrenenerweiterungsflächen gehören weitere gewerbliche Nutzungen (im Sondergebiet SO 1 u.a. mit zulässiger Büronutzung und im eingeschränkten Gewerbegebiet) zur angestrebten urbanen Mischung.

Die mit der Planung eines neuen Quartiers einhergehenden umweltbezogenen Anforderungen nach Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Biotopverbund sollen in der Planung genauso abgebildet werden wie die öffentlichen und privaten verkehrlichen Bedarfe wie

- Erschließungsstraßen mit ausreichend breiten Gehwegen und Flächen für den Radverkehr in der Granitzstraße sowie entlang der Trasse der Stettiner Bahn
- Mobilitätsangebote und Stellplatzanlagen
- Wohnstraßen- und Wohnwege zur inneren Erschließung
- Vernetzung des Stadtquartiers mit den südlich und nördlich angrenzenden Quartieren durch Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Planung einer Eisenbahnüberführung (Unterführung der Trasse der Stettiner Bahn für Fuß- und Radverkehr) zwischen verlängerter Neumannstraße bzw. Planstraße D und Hadlichstraße.

Die künftige Straßenbahn-Tangentialverbindung Pankow - Heinersdorf - Weißensee soll als Trassenfreihaltung innerhalb der Verkehrsflächen besonders berücksichtigt werden, um das Planfeststellungsverfahren zu dieser Neubaustrecke zu begünstigen.

Im Wesentlichen umfasst die Planung von West nach Ost folgende Bereiche:

- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Jugendort) mit Geh- und Radweg und ein Fahrradparkhaus zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße, urbane Bebauung an der Berliner Straße südlich des U-Bahnhofs Pankow
- Urbanes Stadtquartier mit großflächigem Einzelhandel bzw. Einkaufszentren, Wohnungen, Büros und weiteren Nutzungen unmittelbar östlich der Berliner Straße zur Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow
- Urbanes und sozial gemischtes Wohnquartier mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen und Spielplätzen), Kindertagesstätten und einer Schule
- Fachmarktstandort für Möbel und Bürostandort unmittelbar westlich der Prenzlauer Promenade

IV.2 Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Nachfolgend werden verschiedenen Baugebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf im rd. 33,48 ha umfassenden Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgeführt. Die einzelnen Flächengrößen können dem Kapitel IV.13, „Flächenbilanz“ entnommen werden.

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet

Die Grundstücke westlich der Berliner Straße werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur auf diesen Grundstücken sowie in deren unmittelbarem Umfeld als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO auf einer Fläche von rd. 4.652 m² festgesetzt. In diesem urbanen Gebiet sind, mit Ausnahme von Tankstellen, alle in § 6a BauNVO genannten Nutzungen zulässig sein. Der Bezirk

Pankow beabsichtigt hier die Ansiedlung einer öffentlichen Bibliothek mit Galerie und Archiv („Kunst- und Kulturplattform“) und weitere Nutzungen, die in urbanen Gebieten zur Nutzungsmischung dazugehören. Die Unterbringung von öffentlichen Nutzungen, wie einer Bibliothek, verursacht regelmäßig keine wesentliche Störung der Wohnnutzung im urbanen Gebiet, sie sind Teil der Gesamtgebietsprägung (vgl. § 6a Abs. 1 BauNVO).

Im Baugebiet westlich der Berliner Straße wird damit zum einen die Fortentwicklung eines nutzungsgemischten Bestands an der Berliner Straße (mit überwiegender Wohnnutzung entlang der Berliner Straße) und zum anderen die zentrale Lage am S- und U-Bahnhof Pankow sowie die Einordnung innerhalb des Hauptzentrums Pankow berücksichtigt.

Ausschluss von Tankstellen im MU

Textliche Festsetzung (TF) 1

Im urbanen Gebiet MU ist die in § 6a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO.

Innerhalb des urbanen Gebiets sind Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, d.h. sie können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Einschränkung ergibt sich aus der geplanten Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers und des hohen Fußgängerverkehrs im Eingangsbereich des U- und S-Bahnhofs Pankow. In der Nachbarschaft befinden sich Tankstellen westlich des Geltungsbereichs in der Mühlenstraße (Bundesstraße B 96a) sowie in der Damerowstraße, der Berliner Straße und entlang der Prenzlauer Promenade südlich und südöstlich des Plangebiets 3-60a. Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist somit trotz des Ausschlusses weiterhin gegeben. Klarstellend sei erwähnt, dass der Ausschluss von Tankstellen nicht einzelne Ladestationen für Elektrofahrzeuge umfasst, die ausdrücklich weiterhin zulässig sind und den planungsrechtlichen Begriff der Tankstelle nicht erfüllen.

IV.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“

TF 2

Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren), dem Wohnen und der Büronutzung.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 20.000 m²,

- Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO

Im Sondergebiet SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten und bis zu den nachfolgend angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr. ¹	Verkaufsflächen- obergrenze
			Einzelhandels- konzentration SO 1
			<i>in m²</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungsmittel, Getränke und Tabak- waren	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	52.11/52.2	5.000
Drogerie/Parfümerie, Apotheken, medizini- sche und orthopädi- sche Artikel	freiverkäufliche pharmazeuti- sche Artikel (Apotheke)	52.31	1.600
	medizinische und orthopädi- sche Artikel (einschließlich Hör- geräte)	52.32	
	Drogeriewaren, Kosmetik/Par- fümerie (inkl. Wasch-/Putz- und Reini- gungsmittel)	52.33 aus 52.49.9	
Papier/Bürobedarf/ Schreibwaren, Bü- cher, Zeitungen/Zeit- schriften	Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	52.47	800
	Papier/Bürobedarf/Schreibwa- ren	aus 52.49.9	

¹ WZ-Nr.: Gruppen/Klassen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2003, verwendet in: AV Zentren und Einzelhandel (2020) bzw. Handbuch Einzelhandelserhebung Berlin (2013)

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr. ¹	Verkaufsflächen- obergrenze
			Einzelhandels- konzentration SO 1
			<i>in m²</i>
	aus dieser Unterklasse zusätz- lich: Organisationsmittel für Bü- rozwecke		
Zentrenrelevante Sortimente			
Zoo-/Heimtierbedarf	Zoo-/Heimtierbedarf (inkl. lebende Tiere)	52.49.2	1.000
Blumen/Topfpflanzen (Indoor)	Blumen/Topfpflanzen (Indoor), (inkl. Blumentöpfe)	aus 52.49.1	300
Bekleidung	Bekleidung	52.42	6.000
Schuhe/Lederwaren	Schuhe/Lederwaren	52.43	1.000
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Kera- mik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 52.44.4	560
Spielwaren, Musikin- strumente/Musikalien	Spielwaren	52.48.6	500
	Musikinstrumente/Musikalien	52.49.3	
Sportartikel, Fahrrä- der, Camping	Fahrräder und Zubehör	52.49.7	2.450
	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote)	52.49.8	1.200
	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 52.49.9	
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Holz-, Kork-, Flecht- und Korb- waren	52.44.6	200
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen	52.48.2	
Elektrische Haus- haltsgeräte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	200
	Elektrische Haushalts-Kleinge- räte	aus: 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großge- räte	aus: 52.45.1	200

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr. ¹	Verkaufsflächen- obergrenze
			Einzelhandels- konzentration SO 1
			<i>in m²</i>
Neue Medien, Unter- haltungselektronik	Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	52.45.2	1.600
	Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software	52.49.5 52.49.6	
Foto, Optik	Augenoptik	52.49.3	400
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)	52.49.4	500
Uhren, Schmuck	Uhren/Edelmetallwa- ren/Schmuck	52.48.5	300

Darüber hinaus ist, unter Beachtung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m², der Einzelhandel mit nach Maßgabe der Berliner Liste nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wobei auf das einzelne nicht zentrenrelevante Sortiment maximal 3.000 m² Verkaufsflächen entfallen dürfen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ (Flächengröße rd. 20.291 m²) sollen unterschiedliche Nutzungen ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebiets sind verschiedene Formen von Einzelhandelsbetrieben zulässig. So sind neben eigenständigen (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben auch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit einer gemeinsamen Organisation in Form von Einkaufszentren zulässig. Neben großflächigem Einzelhandel sind Büronutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) und Wohnungen ab dem 2. Vollgeschoss zulässig. Grundsätzlich denkbar ist die Ausgestaltung des Wohnens auch in besondere Wohnformen (z.B. für Senioren oder Studierende), was aber weder gesondert festgesetzt, noch im städtebaulichen Vertrag gesondert geregelt wird.

Ferner sollen ergänzende die Nutzungen Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften), kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem Baugebiet ermöglicht werden, da derartige Nutzungen zentrale Gebiete und gemischt genutzte Quartiere wesentlich prägen.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, da entsprechende gewerbliche Nutzungen (neben Einzelhandel, Büro und Beherbergungsgewerbe) das Gebiet im Sinne der Zweckbestimmung nicht in größerem Umfang prägen sollen.

Damit für Wohnen geeigneter Raum (im Sondergebiet SO 2 ab dem 2. Vollgeschoss) auch für dauerhaft genutzte Wohnungen zur Verfügung steht, werden Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im Sondergebiet SO 1 ausgeschlossen. Dies entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung von Berlin in einem urbanen Quartier. Ferienwohnungen gehören nicht zu dieser Zielsetzung.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets erfolgt deshalb, weil es sich mit den darin zulässigen Nutzungen von den Nutzungen der Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied zu den weiteren Gebietstypen der Baunutzungsverordnung liegt vor, da zum einen ein umfassender Anteil der Geschossfläche des Baugebiets für großflächigen Einzelhandel und zusätzlich rd. 13.000 m² Geschossfläche dem Wohnen dienen soll. Mit dem vorgesehenen hohen Wohnanteil grenzt sich das Baugebiet von einem Kerngebiet ab, das nach § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans sind in einem Kerngebiet zwar zulässig, dürfen aber aufgrund der Zweckbestimmung des Baugebiets kein größeres Gewicht in der Nutzungszusammensetzung einnehmen. Weitere Baugebiete der BauNVO kommen nicht in Betracht, da in diesen die Zulässigkeit hier avisierte großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen ist.

Zur Ermittlung der städtebaulich und raumordnerisch verträglichen Dimensionierung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet SO 1 (sowie auch im Sondergebiet SO 2) wurde eine Wirkungsanalyse von einem Sachverständigenbüro erarbeitet (Junker+Kruse, Stadtforschung und Planung, Städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeitsanalyse für eine Einzelhandelskonzentration und eine Fachmarkttagglomeration Möbel im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow, Aktualisierende und zusammenführende Untersuchung vorliegenden Wirkungsanalysen, Stand November 2025 mit einem Nachtrag vom Januar 2026, siehe hierzu auch Kapitel III.1.3.7 Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel). Diese kommt in einem ersten Schritt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage unterstellter warengruppenspezifischer Verkaufsflächenobergrenzen eine Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² verträglich wäre. Die mit Bezug auf die Verträglichkeitsanalyse lassen sich in ihrem jeweils verträglichen Umfang gemäß Berliner Liste der Tabelle in der textlichen Festsetzung 2 entnehmen. Die AV Zentren und Einzelhandel mit der Berliner Sortimentsliste soll im Bezirk zu jedermanns Einsicht im Bezirksamt Pankow bereitge-

halten werden. Mit dem Bebauungsplan soll ein städtebaulich verträglicher Rahmen für die zukünftig im Bereich des Sondergebiets SO 1 zulässigen Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden. Dieser Rahmen kann nicht nur auf aktuell geplante konkrete Verkaufsflächen und Sortimente bezogen sein, da er auch Möglichkeiten für spätere etwaige Nutzungsänderungen im Rahmen von Nachvermietungen schaffen muss.

Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, von denen je Sortiment jeweils maximal 3.000 m² innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² zulässig sind, gehören Sortimente wie Gartenbedarf, Baumarktsortimente, Möbel, Sport- und Freizeitboote sowie Auto-/Motorradzubehör außerhalb von Autohäusern (vgl. dazu die nachfolgende Tabelle, Auszug aus der Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse, Stand November 2025 mit Nachtrag vom Januar 2026, Tabelle 22, Seite 154 bis 156).

Nicht zentrenrelevante Sortimente			
Gartenbedarf	Gartenbedarf	52.49.1 aus 52.44.3	3.000
Baumarktsortiment i. e. S.	Baumarktsortiment i. e. S.: Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. Anstrichmittel Bau- und Heimwerkerbedarf (ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör) aus dieser Unterklasse: elektro-technische Erzeugnisse aus dieser Unterklasse: Brennstoffe, darunter Kohle, Briketts, Brennholz (in Verkaufsräumen) Tapeten, Bodenbeläge ⁶	52.46.1 52.46.2 52.46.3 aus 52.45.1 aus 52.49.9 aus 52.49.0 aus 52.48.1	3.000
Möbel	Wohnmöbel Büromöbel Gartenmöbel	52.44.1 aus 52.49.9 aus 52.44.3	3.000
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	Sport- und Freizeitboote (ohne Motorsportboote und Yachten)	aus 52.49.8	3.000
	Auto- und Motorradzubehör (außerhalb von Autohäusern)	50.30.3 aus 50.40.3	3.000

Die Festsetzung ermöglicht je Sortiment eine Varianz, sofern die Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Die Formulierung „darüber hinaus“ ist auf die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente bezogen und soll zum Ausdruck bringen, dass über diese Sortimente hinaus auch Ein-

zelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig ist. Dass hierbei die zulässige Gesamtverkaufsfläche gewahrt bleiben muss, wird durch die Worte „unter Beachtung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche“ geregelt.

Die städtebauliche Planung des Masterplans Pankower Tor umfasst innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO 1 dezentrale Mobilitätsangebote, welche als vorrangig öffentliche Mobilitätsangebote dienen. Hierzu zählen beispielsweise E-Ladesäulen, (E-)Bikesharing, (E)Carsharing, Lastenradverleih, Transportmittel wie Sackkarren oder Baumarktwagen, Fahrradwerkstatt sowie Paketstationen für Kurier-, Express- und Paketdienste (KEP) und weitere Lieferdienste. Weitere dezentrale mobilitätsbezogene Maßnahmen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (IV.2.2.4 „Allgemeines Wohngebiet“) und innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (siehe IV.2.1.5 „Eingeschränktes Gewerbegebiet“) vorgesehen.

Die Kombination von Nutzungen im sonstigen Sondergebiet SO 1 (Flächen für den Fuß- und Radverkehr, die der Öffentlichkeit dienen) stehen auch im Interesse der privaten Eigentümerin zur Erreichbarkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen (Laufkundschaft). Daher entstehen durch das Geh- und Radfahrrecht auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksteilen hier keine Schäden im Sinne des § 41 BauGB. Durch verkürzte Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit werden den geplanten zentralen Nutzungen Laufkunden zugeführt.

IV.2.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“

TF 3

Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Möbel.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe für das unter a) und b) genannte Warensortiment. Im Sondergebiet SO 2 ist die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 45.000 m² beschränkt.

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr. ²	Verkaufsflächen- obergrenzen
			Fachmarkttagglo- meration Möbel SO 2
			<i>in m²</i>
a) Nicht zentrenrelevante Sortimente			

² WZ-Nr.: Gruppen/Klassen gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2003, verwendet in: AV Zentren und Einzelhandel (2020) bzw. Handbuch Einzelhandelserhebung Berlin (2013)

Warengruppe/ Sortiment	Sortimentsgruppe gem. Berliner Liste	WZ Nr. ²	Verkaufsflächen- obergrenzen
			Fachmarkttagglo- meration Möbel SO 2
			<i>in m²</i>
Möbel	Wohnmöbel Büromöbel Gartenmöbel inkl. Camping- möbel	52.44.1 aus 52.49.9 aus 52.44.3	40.000
Teppiche/Bodenbe- läge	Teppiche, Bodenbeläge	52.48.1	2.000
b) Zentrenrelevante (Rand) Sortimente			
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Kera- mik	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	52.44.3 52.44.4	1.040
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	Bettwaren	aus 52.41.1	1.600
	Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen	aus 52.41.1 ¹ 52.41.2 ² 52.44.7 ³	
Einrichtungszubehör, Kunstgegenstände	Holz-, Kork-, Flecht- und Korb- waren	52.44.6	800
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen	52.48.2	
Elektrische Haus- haltsgерäte, Leuchten	Leuchten	52.44.2	650
	Elektrische Haushalts-Kleinge- räte	aus: 52.45.1	
	Elektrische Haushalts-Großge- räte	aus: 52.45.1	200

Die unter b) benannten zentrenrelevanten Randsortimente dürfen innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- *Schank- und Speisewirtschaften.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

Um die Ansiedlung von großflächigen Möbelfachmärkten bzw. Einrichtungshäusern zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan 3-60a ein sonstiges Sondergebiet SO 2 nach § 11 BauNVO mit der

Zweckbestimmung „Großflächiger Möbele Einzelhandel“ festgesetzt. Das Sondergebiet SO 2 umfasst eine Fläche von 43.925 m².

Ausschlaggebend für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO, als ein sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheidendes Baugebiet, ist § 11 Abs. 3 BauNVO. Hiernach kommt für die Ermöglichung von großflächigem Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel nur eine Sondergebietsfestsetzung in Betracht. Ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, in dem ebenfalls großflächiger Einzelhandel zulässig wäre, kommt für die Unterbringung ausschließlich von Fachmärkten für Möbel nicht in Betracht. Außerdem würde eine solche Ausweisung außerhalb eines Berliner Zentrums nicht den übergeordneten Zielen des Landes Berlin entsprechen. Die geplante bauliche Erscheinung der geplanten Einrichtungshäuser selbst als gebietsprägende monostrukturierte Großform sowie die Notwendigkeit von differenzierten Regelungen für die zulässigen Sortimente und die maximal zulässige Verkaufsfläche, um die städtebauliche Verträglichkeit zu sichern, erfordern die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets. Hierzu wird die differenzierte textliche Festsetzung Nr. 3 getroffen.

In der Sondergebietsfläche ist die Ansiedlung von Möbele Einzelhandel geplant. Zulässig ist die Errichtung eines oder mehrerer Möbelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m². Die seitens der Eigentümerin vorgetragene Entwicklungsabsicht von zwei Vollsortimentsmöbelhäusern ist damit zulässig. Kernsortiment der geplanten Einzelhandelsnutzung sind Möbel aller Art und damit ein nicht zentrenrelevantes (Kern-)Sortiment. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Randsortimente, die einem Möbelfachmarkt entsprechen, zulässig sein. Nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist bei der Planung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % zu beschränken. Landesplanerisch muss daher die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 4.500 m² beschränkt werden.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2040 enthält zusätzliche Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels, der Bewertungen und (Planungs-) Entscheidungen zugrunde gelegt werden sollen. Nach dem Steuerungsgrundsatz 4 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden, sofern das städtebaulich und funktional verträglich ist. Ist dies - wie hier - nicht der Fall, sollen solche Vorhaben auf die definierten Fachmarkttagglomerationen und -standorte gelenkt werden. Der Vorhabenstandort ist im StEP Zentren als Fachmarkttagglomeration definiert und entspricht daher in dieser Hinsicht dem Stadtentwicklungsplan.

Zentrenrelevante Sortimente sind nur dann als Randsortimente zulässig, wenn sie mit dem Kernsortiment sachlich zusammenhängen. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind diese Rand-

sortimente entsprechend der landesplanerischen Vorgabe auf 10 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche und auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und mithin 4.500 m² nur in einem eingeschränkten Umfang Rechnung getragen. Allerdings liegt auch dem Steuerungsgrundsatz 4 des StEP Zentren schon eine Abwägungsentscheidung zugrunde, mit der die Zielsetzung zur Lenkung zentrenrelevanter Ansiedlungspotenziale auf die Zentren nur eingeschränkt umgesetzt wird. Dem liegt bereits die Einschätzung zugrunde, dass bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten aufgrund der gegebenen Marktsituation auf einen gewissen Anteil zentrenrelevanter Randsortimente angewiesen sind. Soll also auch städtebaulich die Möglichkeit eröffnet werden, derartige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren anzusiedeln, muss zwangsläufig akzeptiert werden, dass das Ziel, die Zentren zu stärken, in gewissem Umfang zurückgestellt werden muss.

Im Bebauungsplan sollen die einzelnen zulässigen Randsortimente festgesetzt und einerseits auf die jeweiligen, als verträglich erachteten Obergrenzen und andererseits auf eine zulässige (Gesamt-) Obergrenze von 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt werden. Hierdurch kann auf der Grundlage der aus der Wirkungsanalyse gewonnenen Erkenntnisse ausgeschlossen werden, dass es zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kommt, die sich in negativen städtebaulichen Auswirkungen niederschlagen.

Aus der Planung ist weder eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, noch treten negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen ein. Dies wurde in der Einzelhandels-Verträglichkeitsuntersuchung, in der das Kernsortiment und die möglichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente analysiert und bewertet wurden, gutachterlich ermittelt (siehe Kap. III.1.4.7).

Die Bestimmung der zulässigen Sortimente nimmt hierbei Bezug auf die Berliner Sortimentsliste gemäß AV Zentren und Einzelhandel. Diese berücksichtigt mit der Bezifferung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente die Gruppen/Klassen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes (2003). Die AV Zentren und Einzelhandel mit der Berliner Sortimentsliste soll im Bezirk zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden.

Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO 2 Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese können den Einzelhandelsstandort in untergeordnetem Umfang bei Bedarf sinnvoll ergänzen.

IV.2.1.4 Allgemeine Wohngebiete

Im allgemeinen Wohngebiet soll im Wesentlichen Wohnungsbau mit ca. rund 187.000 m² Geschossfläche Wohnen umgesetzt werden, die einen erheblichen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in einer integrierten Stadtlage leisten werden. Hierfür sollen auf einer Fläche von 67.679 m² sechs durch Straßenverkehrsflächen voneinander getrennte allgemeine

Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Baugebiete dienen damit überwiegend dem Wohnen. Es sind aber auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das südliche Umfeld des Bebauungsplangebiets ist mit dem Kissingenviertel durch Wohngebäude mit Wohnfolgeeinrichtungen geprägt. Die angestrebte Nutzungsart greift somit die bestehende Wohnnutzung im direkten Umfeld auf.

Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA

TF 4

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 sowie § 13 a BauNVO.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans 3-60a, d.h. sie können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihres hohen nachbarschaftlichen Störpotenzials unzulässig. Es ist ebenso festzustellen, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen Flächenbedarfs nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet verträglich sind und sich der Bedarf auch nicht aus den umgebenden Baustrukturen ableiten lässt.

Die Versorgung des Plangebiets und seines städtebaulichen Verflechtungsgebiets mit Tankstellen ist trotz des Ausschlusses weiterhin gegeben. Der Ausschluss von Tankstellen umfasst nicht einzelne Ladestationen für Elektrofahrzeuge von Anwohnern oder Geschäftskunden. So sind einzelne Ladesäulen denkbar, die mit steigender Nutzung von Elektrofahrzeugen in den nächsten Jahren möglicherweise an Anzahl zunehmen. Auch von den sonstigen Auswirkungen von Tankstellen (Geruch / zusätzliche Verkehre und Lärm) wird hier nicht ausgegangen, weil die Tiefgaragen-/ Garageschosse, in denen die Stellplätze unterzubringen sind, nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und somit kurzzeitige Anreise- und Abreiseverkehre lediglich zum Betanken des E-Fahrzeugs nahezu ausgeschlossen werden können.

Ausschluss von Ferienwohnungen im WA

Damit für Wohnen geeigneter Raum auch für dauerhaft genutzte Wohnungen zur Verfügung steht, werden Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Ferienwohnungen entsprechen nicht der Zielsetzung des Bebauungsplans, Wohnraum

für die Bevölkerung von Berlin in einem sozial gemischten, urbanen Quartier mit Wohnschwerpunkt zu schaffen.

IV.2.1.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet

TF 5

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (G_{Ee}) wird die Entwicklung und Fortführung des bestehenden Bürostandorts an der Granitzstraße 55 bis 57 an der Ecke Prenzlauer Promenade angestrebt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von rd. 7.411 m².

Um eine Gebietsverträglichkeit zu gewährleisten, sollen in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden können, die das Ruhebedürfnis der bestehenden und zukünftigen angrenzenden Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Demzufolge handelt es sich hier um ein eingeschränktes Gewerbegebiet und der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung entspricht damit dem eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Hiermit folgt die Baugebietszuordnung dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und stellt eine städtebauliche Vereinbarkeit mit der lärmsensiblen Umgebung her. Zudem ermöglicht die Baugebietszuordnung ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten und damit die Umsetzung des Leitbilds einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege.

Einschränkung des Einzelhandels im G_{Ee}

TF 6

Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte veräußern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Zur Steuerung des Einzelhandels innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets erfolgt eine textliche Festsetzung. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, sind nicht allgemein zulässig. Einzelhandelsstandorte sollen sich im Kern im Bebauungsplangebiet auf das sonstige Sondergebiet SO 1 mit zulässigen Einzelhandelsnutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren) zur Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße konzentrieren. Zudem ist Einzelhandel

im sonstigen Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbele Einzelhandel“, der dem Standort im StEP Zentren als Fachmarkttagglomeration entspricht, vorgesehen.

Ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im eingeschränkten Gewerbegebiet soll dazu dienen, solche Betriebe innerhalb des Plangebiets in die dafür vorgesehenen Gebiete (insb. das SO 1 als Teil des Hauptzentrums Pankow) zu lenken und eine über den Fachmarktstandort im SO 2 hinausgehende Einzelhandelsagglomeration außerhalb eines Zentrums zu verhindern.

Weiterhin umfasst die Festsetzung eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstellen. Durch die Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist die Genehmigung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde. Hierbei kommen Verkaufsfächen für den Verkauf von Produkten von Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieben an den letzten Verbraucher in Betracht. Dies stärkt den Gewerbebestandort, da Produktion mit einem flächenhaft untergeordneten Verkauf einhergehen kann.

IV.2.1.6 Flächen für den Gemeinbedarf

IV.2.1.6.1 Schule

Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung SEP Pankow 2021 - 2025 (siehe Kapitel II.2.6.7. „Schulentwicklungsplan 2021 - 2025“) sieht innerhalb des Bebauungsplangebiets 3-60a einen Schulstandort vor. Geplant ist eine Schule mit mindestens drei Grundschulzügen bzw. mit insgesamt ca. 432 Schulplätzen, davon mindestens 216 Grundschulplätzen, die auch der Deckung des durch die Planung Pankower Tor ausgelösten Bedarfs an ca. 216 weiteren Schulplätzen dienen. Als Ergebnis des städtebaulichen Workshopverfahrens verortet der Masterplan den Schulstandort nördlich der Granitzstraße im Abschnitt zwischen dem südlich verlaufenden Retzbacher Weg und dem Dettelbacher Weg, der daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und einer Flächengröße von rd. 12.005 m² festgesetzt wird. Die Zweckbestimmung ermöglicht die flexible Unterbringung einer Schule, unabhängig vom Schultyp. Aufgrund des gleichmäßigen Grundstückszuschnitts kann die Flächengröße hinter den aktuellen Vorgaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie für einen idealtypischen Grundschulstandort von mindestens 1,3 ha zurückbleiben. Neben dem Schulgebäude können auch überdeckte und nicht überdeckte Schulsportanlagen untergebracht werden. Die Öffnung der Sportflächen der Schule für die Öffentlichkeit bzw. den Vereinssport ist nicht vorgesehen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wäre die außerschulische Nutzung eines Schulsportplatzes, wie er im Masterplan Pankower Tor abgebildet ist, nur mit Einschränkungen möglich (vgl. IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ Bezirk Pankow, Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Stand Dezember 2025). Die höchsten Schallemissionen würde erfahrungsgemäß der Trainings- und Spielbetrieb beim Fußball darstellen. Anhand der örtlichen Gegebenheiten wäre der Trainingsbetrieb sicher gewährleistet. Für den Trainingsbetrieb sowie für Spiele mit maximal zehn Zuschauern beträgt der erforderliche Abstand zur nächsten

Wohnnutzung 30 m. Die Durchführung von Fußballspielen mit einer höheren Anzahl als zehn Zuschauern (sicherer Ansatz von 100 Zuschauern) wäre hingegen nicht möglich, da der erforderliche Abstand von 75 m zur nächsten Wohnnutzung (südlich der Granitzstraße bzw. nördlich im geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 5) nicht gewährleistet werden kann.

IV.2.1.6.2 Kindertagesstätten

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Eine Kindertagesstätte ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte 1“ westlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 bzw. am nordöstlichen Rand des sonstigen Sondergebietes SO 1 verortet, um eine wohnortnahe und fußläufig erreichbare Versorgung der zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner mit Kitaplätzen zu erzielen. Sie umfasst eine Fläche von 1.681 m² und soll Platz für ca. 90 Kitaplätze ermöglichen.

Östlich angrenzend an den Schulstandort soll eine weitere Kindertagesstätte an der Planstraße B bzw. südlich der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 entstehen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte 2“ umfasst eine Fläche von rd. 2.042 m² und soll Platz für ca. 100 Kitaplätze schaffen.

Der Bedarf an ca. 190 Kitaplätzen entsteht insbesondere durch die ermöglichte Planung von ca. 200.000 m² Geschossfläche für Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im Sondergebiet SO 1, was nach dem Berliner Modell ca. 2.000 Wohneinheiten entspricht. Diese lösen einen prognostizierten Bedarf an ca. 170 Kitaplätzen aus (bei einer Durchschnittsbelegung je Wohnung mit zwei Personen und je 1 % Jahrgangsstärke im Alter von 0 bis 6 Jahren sowie 70 % Bedarf). Darüber hinaus sollen die Standorte zur Bedarfsdeckung aus steigenden Wohnungszahlen der Umgebungsbebauung dienen.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß sowie in einzelnen Bereichen eine Mindest- und Maximalfestsetzung von zulässigen Vollgeschossen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. In den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 erfolgen zudem die Festsetzung von Oberkanten (OK) baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Im urbanen Gebiet MU erfolgt neben der Festsetzung der OK innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche zudem die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) als Höchstmaß. In den Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Kindertagesstätte“ sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die zwingende Zahl von Vollgeschossen sind an städtebaulich prägnanten Orten gewählt worden, um die im Masterplan enthaltenen städtebaulichen Qualitäten mit einer urbanen Dichte auch planungsrechtlich sicherzustellen. Dazu gehören insbesondere die Gebäude im Kreuzungsbereich

der Berliner Straße und Granitzstraße mit einem dort vorgesehenen neuen Stadtplatz, die am S-Bahnhof Pankow eine neue prägnante und raumbildende städtebauliche Figur bilden sollen, aber auch vier Bereiche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5, die bewusste Betonungen von Eckbebauungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen setzen sollen.

Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in allen Baugebieten und Flächen für den Gemeinbedarf das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Baugebieten SO 1, SO 2, WA 1 bis WA 6 und GEE erfolgt zudem die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ). Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE wird zusätzlich eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass die im Masterplan Pankower Tor vorgesehene Bebauung umgesetzt werden kann und gleichzeitig ein Rahmen für Anpassungen in den Genehmigungs- und Ausführungsplanung besteht.

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche

TF 8

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Aufgrund der Höhe des Nutzungsmaßes und der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in einigen Baugebieten wird mittels textlicher Festsetzung Nr. 8 bestimmt, dass gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Hiermit soll eine bauordnungsrechtlich zulässige weitergehende bauliche Verdichtung im Bebauungsplangebiet 3-60a vermieden werden. Durch die Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die festgesetzte Geschossfläche die tatsächliche Obergrenze für die Errichtung von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen, etwa zusätzlichen Staffelgeschossen über dem obersten Vollgeschoss, darstellt. Sie ist auch aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die Auswirkungen auf die Infrastruktur und den Verkehr genauer ermitteln zu können, da somit zu der festgesetzten Geschossfläche keine Fläche von Aufenthaltsräumen hinzutreten kann, die ohne die textliche Festsetzung gemäß § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 12 BauO Bln unberücksichtigt bleiben würde. Auf diese Weise werden die Bedarfe an sozialer Infrastruktur, wohnungsnaher öffentlicher Grün- und Spielfläche sowie die verkehrlichen Auswirkungen, für die die Geschossfläche zu Grunde gelegt wird, anhand der tatsächlich möglichen Geschossfläche ermittelt. Die Festsetzung

erfolgt somit auch vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen.

Um eine Minimierung der Auswirkungen durch Überschreitung der Orientierungswerte zu erwirken, soll zudem eine textliche Festsetzung zur Erdabdeckung über den Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt werden (siehe Kapitel IV.6 „Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen“).

IV.2.2.1 Urbanes Gebiet

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im urbanen Gebiet erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer mindestens erforderlichen und maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante bzw. Traufhöhe baulicher Anlagen.

Mit der mindesten und maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse von vier bis fünf (IV-V) wird zwar die Anzahl der Vollgeschosse der benachbarten Bestandsgebäude entlang der Berliner Straße überschritten (in der Regel vier Vollgeschosse). Hier ist allerdings zu beachten, dass die benachbarten Gebäude in der Gründerzeit und damit mit vergleichsweise hohen Vollgeschossen entstanden sind. Die zulässige Traufhöhe (TH) von 63,9 m über Normalhöhennull (NHN) sowie die Oberkante (OK) von 66,0 m über NHN orientiert sich hierbei stark an den Bestandsgebäuden. Dies entspricht bei einem bestehenden Höhenniveau auf dieser Fläche von ca. 46 m über NHN einer zulässigen Traufhöhe von ca. 17,9 m bzw. einer Oberkante von ca. 20 m über der Geländeoberkante. Die in die Grundstückstiefe versetzten Gebäudeteile mit maximal vier (IV) Geschossen sollen eine OK von 61 m über NHN nicht überschreiten. Auch dies entspricht der umliegenden Bebauung in dem Block zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße im Bereich des zweiten Hinterhauses bzw. im Blockinnenbereich.

Außerdem soll direkt an der Berliner Straße die Entstehung eines markanten und über die umliegenden Gebäude hinausragenden Eckgebäudes mit mindestens sieben bis maximal neun (VII-IX) Vollgeschossen ermöglicht werden, welches zusammen mit dem im Sondergebiet SO 1 verorteten Solitärgebäude am neuen Stadtplatz eine städtebauliche Eingangssituation in das Hauptzentrum Pankow, beginnend am S- und U-Bahnhof Pankow, bilden soll. Zusätzlich wird eine Oberkante von 81 m über NHN festgesetzt, die eine Höhenentwicklung von bis zu 35 m über der Geländeoberkante erlaubt. Hierdurch soll erreicht werden, dass die ausreichende Belichtung und Besonnung der umliegenden Gebiete sichergestellt werden. Das Hochhausleitbild von Berlin findet keine Anwendung, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um eine Überschreitung des Umgebungsmaßstabs im Sinne eines Hochhauses handelt. Mit mindestens sieben (VII) Vollgeschossen soll die Höhe der nebenstehenden Gebäude nicht unterschritten werden. Eine wirtschaftliche Nutzung eines sieben- bis neugeschossigen Gebäudes auf dieser Fläche ist möglich, was mit der Entwicklung des Masterplans Pankower Tor architektonisch überschlüssig überprüft wurde.

Weiterhin ist innerhalb einer an der öffentlichen Parkanlage und am Geh- und Radweg gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer mit der Hauptanlage verbundenen Terrasse vorgesehen. Avisiert ist dabei der Außenbereich einer dort vorgesehenen Bibliothek bzw. einer gastronomischen Einrichtung. Dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer Oberkante von 48,6 m über NHN gesichert, d.h. einer zulässigen Höhe dieses Gebäudeteils von ca. 2,6 m über der Geländeoberkante. Der in diesem Bereich beginnende Böschung mit einem Anstieg des Geländes müsste dafür entsprechend ausgekoffert werden. Aufgrund des Gefälles und der Notwendigkeit der Errichtung einer Stützwand zum Geh- und Radweg wurde für die geplante Terrasse die Oberkante von 48,6 m über NHN gewählt.

Ferner soll auch die maximal zulässige GRZ eine Nachverdichtung ermöglichen, die der Funktion des integriert gelegenen Standorts entspricht und die Zentrenfunktion stärkt. Hier wird mit einer GRZ von 0,65 ein Nutzungsmaß gewählt, das eine hinreichende Dichte ermöglicht, aber hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen eines urbanen Gebiets gemäß § 17 BauNVO zurückbleibt.

IV.2.2.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 soll ebenfalls eine dem Hauptzentrum Pankow entsprechende bauliche Dichte zulässig sein.

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden in jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eine maximale Zahl, eine zwingende Zahl sowie eine mindeste und maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es erfolgt zudem die Festsetzung von Oberkanten baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

Am geplanten neuen Stadtplatz an der Berliner Straße Ecke Granitzstraße soll ein Solitär mit mindestens fünf bis maximal neun (V-IX) Vollgeschossen an der rückwärtigen Gebäudeseite (zur Passage für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Sondergebiets) und mindestens sieben bis maximal neun (VII-IX) Vollgeschossen an der Gebäudeseite an der Berliner Straße Ecke Granitzstraße als städtebauliche Landmarke bzw. in Verbindung mit der zulässigen Bebauung im urbanen Gebiet (MU) auf der westlichen Seite der Berliner Straße eine städtebauliche Eingangssituation zum Auftakt des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße und Breite Straße entstehen können („Pankower Tor“ im Sinne einer städtebaulichen Torsituation). Zusätzlich erfolgt für das Baufenster des Solitärgebäudes die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante von 81,1 m über NHN. Dies entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 35,1 m über der Geländeoberkante der angrenzenden Straße. Die zusätzliche Festsetzung der Oberkante ist erforderlich, um die textliche Festsetzung Nr. 28 zur Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, die sich auf die zulässige maximale Oberkante baulicher Anlagen bezieht, treffen zu können. Auch hier wurde im Zuge der Masterplanung Pankower Tor architektonisch überschlüssig

überprüft, dass ein bis zu 9-geschossiges Gebäude, das gemäß der festgesetzten zulässigen Nutzung im Sondergebiet SO 1 unterschiedliche Nutzungen, etwa als Bürogebäude mit Gastronomie oder Geschäften, aufweisen kann, wirtschaftlich abgebildet werden kann. Die geplante Festsetzung sichert mit mindestens sieben Vollgeschossen an der Berliner Straße die Planungsabsicht, hier eine Höhenbetonung zu realisieren, es wird jedoch auch eine deutlichere Höhenbetonung (bis zu neun Vollgeschossen bzw. einer Oberkante von maximal 81,1 m über NHN) als städtebaulich vertretbar angesehen. Eine höhere Bebauung soll nicht erfolgen (kein „Hochhaustor“) da dies den Schwerpunkt im Pankower Zentrum verschieben könnte. Städtebauliches Ziel ist ein „Eingangstor“ ins Zentrum, kein neuer Schwerpunkt, der ein Zentrum im Zentrum bildet.

Das nordwestlich gegenüberliegende Baufenster, in dem ein Baukörper in Blockstruktur an der westlichen Seite des sonstigen Sondergebiets SO 1 zwischen Berliner Straße und Granitzstraße ausgebildet werden kann, wird mit zwingenden fünf (V) Vollgeschossen festgesetzt, um auch hier eine dem Hauptzentrum Pankow entsprechende Bebauung zu sichern. Um den Baukörper in der Höhenwirkung zu beschränken, wird zusätzlich eine Oberkante in Höhe von maximal 71,0 m über NHN festgesetzt, d.h. ca. 25 m über der Geländeoberkante der angrenzenden Granitzstraße.

Das nordöstlich angrenzende Baufenster im Sondergebiet SO 1, in dem ein weiterer Baukörper in Blockstruktur ausgebildet werden kann, wird mit mindestens drei (III) und maximal fünf (V) Vollgeschossen festgesetzt. Auch hier gilt die Oberkante von 71,0 m über NHN. Im Zwischenbau sowie den Innenhöfen gelten ebenfalls die festgesetzten Oberkanten, wobei nicht davon ausgegangen wird, dass diese in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse auch vollständig ausgeschöpft werden.

Zwischen beiden Hauptbaukörpern sowie auf deren gemeinsamer rückwärtiger Seite ist ein (I) Vollgeschoss zulässig. Funktional soll im Sondergebiet SO 1 ein baulich zusammenhängendes Gebäude mit einer großen Erdgeschossfläche errichtet werden können. Dieses soll aber nicht als durchgehender, das Maß der umliegenden Stadtstruktur überschreitender Gebäudeblock in Erscheinung treten. Daher kann die Teilfläche zur Verbindung der beiden Gebäudeblöcke nur mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Visuell werden dadurch zwei separate Gebäudeblöcke in der Umgebung entsprechendem Maßstab gesichert. Im Bereich des maximal eingeschossigen Verbindungsteils befindet sich auch der Ein- und Ausfahrtbereich zum Sondergebiet SO 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen der innen liegenden Bereiche der beiden geplanten Blöcke werden mit maximal zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt, sodass die Zone des Erdgeschosses und des zweiten Vollgeschosses vollständig überbaut und genutzt werden können, für die darüberliegenden Geschosse (bis zum fünften Vollgeschoss) aber ein Hofbereich über den Dächern der Bebauung im Blockinnenbereich freigehalten wird.

Auf dem Dach der maximal mit einem (I) zulässigen Vollgeschoss festgesetzte rückwärtige Gebäudeseite (zur Bahnlinie ausgerichtet) soll der Geh- und Radweg entlangführen (vgl. Kapitel IV.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).

Die Geschossigkeiten sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung südöstlich der Granitzstraße mit maximal fünf (V) Vollgeschossen geplant worden. Gleichwohl soll die vorgesehene Nutzungsvielfalt in einer an den Standort angepassten Dichte entstehen, die eine effiziente Grundstücksnutzung und die Umsetzung des Leitbilds der Stadt der kurzen Wege gewährleistet.

In § 17 BauNVO werden Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Darin wird für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 als Höchstgrenze angegeben. Somit werden diese im sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Festsetzung einer GRZ von 0,68 eingehalten. Aufgrund des Solitärs mit maximal neun Vollgeschossen schöpft die festgesetzte GFZ von 2,4 die Orientierungswerte vollständig aus. Dies geht aus dem Gesamtkonzept hervor und ist hinsichtlich einer Wohnentwicklung durch ausgleichende Umstände städtebaulich verträglich entwickelbar (siehe dazu Kap IV.2.2.5). Zudem können die Dachbegrünungen in den Innenhöfen Wohnumfeldfunktionen übernehmen.

Entsprechend der Regelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche beispielsweise durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche in einem beschränkten Umfang überschritten werden (siehe Kapitel 0 „Nebenanlagen“). Damit soll den besonderen Anforderungen an das Gebiet mit großflächiger Einzelhandelsnutzung mit vermehrtem MIV-Kundenverkehr entsprochen werden.

IV.2.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Kindertagesstätten“

In den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte 1“ und „Kindertagesstätte 2“ erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Ferner erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von zwei (II) Vollgeschossen. Das gewählte Nutzungsmaß ermöglicht bei einer Grundstücksgröße von 1.681 m² (Kita 1) und 2.042 m² (Kita 2) eine zulässige Grundfläche von rd. 670 m² und rd. 815 m². Ausgehend von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist (unbeachtet von weiteren Flächen von Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten Vollgeschosses) eine Geschossfläche von rd. 1.345 m² und rd. 1.633 m² gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO innerhalb der beiden Gemeinbedarfsflächen umsetzbar. Die Umsetzbarkeit der im Masterplan vorgesehenen Kitas wird somit durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

In der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,6 sowie einer maximalen Zahl von fünf (V) Vollgeschossen. Das gewählte Nutzungsmaß ermöglicht bei einer Grundstücksgröße von rd. 12.005 m² eine zulässige Grundfläche von maximal 7.203 m². Ausgehend von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist (unbeachtet von weiteren Flächen von Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten Vollgeschosses) eine Geschossfläche von ca. 36.015 m² umsetzbar.

IV.2.2.4 Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die geplante Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO bestimmt. Festgesetzt werden

- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,60 und ein GFZ von 3,04,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 0,58 und ein GFZ von 2,80,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine GRZ von 0,56 und ein GFZ von 2,76
- im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine GRZ von 0,52 und ein GFZ von 2,61,
- im allgemeinen Wohngebiet WA 5 eine GRZ von 0,52 und ein GFZ von 2,90 und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 6 eine GRZ von 0,55 und ein GFZ von 2,67.

Diese Nutzungsmaße ermöglichen die Umsetzung der im Masterplan Pankower Tor vorgesehene Bebauung sowie die Erfüllung der bezirklichen Zielsetzung zur Schaffung neuen Wohnraums, jedoch keine darüber hinausgehende Verdichtung. Bezüglich der Orientierungswerte für Obergrenzen in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO, die bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 liegen, erfolgt damit eine Überschreitung beider Orientierungswerte.

Der Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO liegen städtebauliche Gründe zugrunde. Ferner kann durch ausgleichende Umstände bzw. Maßnahmen sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

So ist sie insbesondere durch das dringende übergeordnete öffentliche Interesse zur Schaffung von Wohnraum im Land Berlin sowie durch die Einstufung des Standorts als eine der Neubaupotenzialflächen gemäß StEP Wohnen 2040 begründet. Mittels der für weite Teile des neuen Wohnquartiers geplanten städtebaulichen Struktur in Kombination mit den festgesetzten Nutzungsmaßen, die die Realisierung von rund 2.000 Wohnungen ermöglichen, kann ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumdefizits geleistet werden. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur können auch bei der geplanten höheren Dichte gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO erfolgt aus folgenden weiteren Gründen bzw. ist durch folgende Umstände ausgeglichen:

Städtebauliches Konzept und Lärmschutz

Aufgrund der spezifischen Lage entlang der Bahntrasse ermöglicht eine höhere bauliche Dichte einen sinnvollen schallrobusten Städtebau. Es wird davon ausgegangen, dass ruhige Innenhöfe entstehen können, sollten, wie im Konzept vorgesehen, durchgehende Baublöcke unter vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Nutzungsmaße errichtet werden.

Öffentliche Grünflächen

Bestandteil des Bebauungsplans 3-60a sind Festsetzungen zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen, insbesondere um die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner mit ausreichend wohnungsnahen Grünflächen zu versorgen und um Maßnahmen zum Naturschutz im Plangebiet zu berücksichtigen. Hierdurch verringert sich die für das Nutzungsmaß anrechenbare Grundstücksfläche und folglich ergeben sich Auswirkungen auf die bauliche Dichte des geplanten Wohnquartiers bzw. auf das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl und der zulässigen Grundflächenzahl, jedoch ohne, dass dies zu einer Reduzierung von Frei- und Erholungsräumen führt. Durch die zusammenhängende Entwicklung großer Grünflächen wird trotz der hohen rechnerischen baulichen Dichte eine höhere Wohnqualität erzielt, als wenn man die Flächen aufgeteilt und zersplittert den einzelnen Baugebieten zugeordnet und damit der allgemeinen Nutzung entzogen hätte.

Innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung

Das Land Berlin und der Bundesgesetzgeber verfolgen die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die durch den Bebauungsplan 3-60a angestrebte Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche mit hoher Lagegunst zu einem Wohnstandort entspricht dieser stadtentwicklungspolitischen Zielstellung.

Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale geboten. Dies stärkt die innerstädtische und hoch erschlossene Wohnfunktion und macht sie für einen größeren Nutzerkreis verfügbar. Dies führt auch dazu, dass Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden können.

Die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Berliner Netz des öffentlichen Nahverkehrs ermöglicht eine sehr gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs.

Ferner kann durch ausgleichende Umstände bzw. Maßnahmen (siehe Kapitel IV.6., „Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen“) sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aufgrund der Höhe des Nutzungsmaßes und der Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO wird mit einer textlichen Festsetzung geregelt, dass gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (textliche Festsetzung Nr. 8). Hiermit soll insbesondere auch eine über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehende bauliche Verdichtung vermieden werden.

Tiefgaragen/Garagengeschosse

Eine besondere Rolle zur Realisierung des Masterplans und der bezirklichen Zielsetzung das Quartier visuell möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, nehmen die Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse ein, welche sowohl unter den überbaubaren Grundstücksflächen als auch unter den mit TGa/Ga signierten überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Es soll eine Möglichkeit eröffnet werden, die notwendigen Stellplätze sowohl unterirdisch durch eine Tiefgarage, als auch ein aus dem Gelände herausragendes Garagengeschoss (im Sinne eines Souterrains bzw. Tiefparterres) zu errichten. Dafür wurde die Bezeichnung „TGa/Ga“ gewählt. Dies ist erforderlich, um bauliche Eingriffe in das hoch anstehende Grundwasser möglichst zu vermeiden und keine unverhältnismäßig hohen Baukosten zu verursachen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb von Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen ermöglicht zudem vermeidbare Auswirkungen des Kfz-Verkehrs wie Lärm- und Luftschadstoffemissionen so gering wie möglich zu halten indem bspw. der Parksuchverkehr geringgehalten wird und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

In allen Innenhöfen soll die Möglichkeit eröffnet werden Tiefgaragen/Garagen für PKW-Stellplätze unterzubringen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenhöfen ein zulässiges (I) Vollgeschoss festgesetzt. Allerdings ist die Errichtung von derartigen Nutzungen über die textliche Festsetzung 7 in der Fläche eingeschränkt (siehe Kap. II.2.2.4.9).

Anrechnung von Garagengeschossen

TF 9

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Auf die zulässige Geschossfläche von Gebäuden gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die Geschossfläche von oberirdischen Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden nicht anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 21a Abs. 1 und 4 Nr. 1 BauNVO

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Dies ist möglich, wenn die Gebäude ansonsten hauptsächlich anders genutzt werden, was in den geplanten Wohngebäuden der Fall ist. In den allgemeinen Wohngebieten sollen die festgesetzten Nutzungsmaße insbesondere zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums dienen und die Stellplätze nehmen in den Gebäuden nur eine untergeordnete Funktion zur Versorgung dieses Wohnraums ein.

Tiefgaragen

TF 10

Innerhalb der unterirdischen überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung TGa sind bauliche Anlagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 23 Abs. 1 S. 2, 16 Abs. 5 HS. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung von Flächen mit der Bezeichnung „TGa“ und der dazugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 10 soll klarstellend sichergestellt werden, dass auf Flächen mit geplanten Wohnwegen zwischen den Wohnbaublöcken in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie zwischen dem geplanten Solitär und dem Hauptbaukörper im sonstigen Sondergebiet SO 1 ausschließlich unterirdische Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenverbindungen zulässig sind. Diese Bereiche sollen oberirdisch als barrierefreie Wege bzw. Verbindungen ausgestaltet werden und unverbaute Sichtfelder zwischen den Gebäudeblöcken eröffnen.

Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten

TF 11

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind innerhalb der als mindestens V- bis maximal VI-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 18,7 m und maximal 24,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sind innerhalb der zwingend als VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 24,8 m und maximal 27,45 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Bei mehreren gleich nah gelegenen Höhenpunkten in anliegenden Gehwegen ist zwischen diesen zu interpolieren.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO Zur Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Festsetzung einer mindesten und maximalen Zahl von fünf (V) bis sechs (VI) Vollgeschossen in den allgemeinen Wohngebieten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sollen zusätzlich zwei überbaubare Grundstücksflächen zwingend mit sieben (VII) Vollgeschossen ausgewiesen werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 soll jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer zwingend mit sieben (VII) Vollgeschossen ausgewiesen werden. Diese stellen markante Eckgebäude im Masterplan dar und sollen städtebaulich daher betont werden. Die maximal zulässigen Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet überschreiten die Anzahl der bestehenden Vollgeschosse im benachbarten Kissingenviertel. Dies ermöglicht umfassend Wohnraum in der integrier-

ten Stadtlage herzustellen und dem hohen Wohnraumbedarf nachzukommen zu können. Außerdem bietet die geplante Gebäudehöhe laut Schallgutachten zusätzliche Abschirmung lärmsensibler Wohnnutzungen sowie der geplanten Schule und Kindertagesstätte an der Granitzstraße vor Schienenverkehrslärm, ausgehend von der nördlich verlaufenden Bahntrasse.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 soll in Verbindung mit festgesetzten Höhenlagepunkten (vgl. Kapitel IV.9.1) die maximalen Gebäudeoberkanten oberhalb der nächstgelegenen Gehwege und somit das gewünschte Stadtbild sichern. Innerhalb der als mindestens fünf- bis maximal sechsgeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 18,7 m und maximal 24,2 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 5 sind innerhalb der zwingend als siebengeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 24,8 m und maximal 27,45 m über dem nächstgelegenen Höhenpunkt eines anliegenden Gehwegs zulässig. Diese Höhen bilden also den Rahmen, innerhalb dem sich die Gebäudehöhen ausgehend vom angrenzenden gebauten Gehweg variieren können. Sollten festgesetzte Höhenlagepunkte zur Bemessung gleichnah liegen, soll die Höhenlage zwischen den Punkten interpoliert werden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Höhe der Wohngebäude in dieser festgelegten Spanne geplant und erreicht werden müssen. Die ausschließliche Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ließe befürchten, dass Wohngebäude nur mit dem bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindestmaß der Geschosshöhe oder auch mit überhohen Geschosshöhen errichtet werden könnten. Die Varianz der dadurch ermöglichten Gebäudehöhen wäre sehr groß und würde unter Umständen zu städtebaulich nicht gewollten Situationen führen. Die zusätzliche Festsetzung von Oberkanten als Mindest- und Höchstmaß reduziert diese Varianz auf ein vertretbares Maß. Im Rahmen der Masterplanung wurde überprüft, dass dem städtebaulichen Konzept entsprechende Lösungen umgesetzt und dennoch eine ausreichende Flexibilität bei der Gebäudeplanung bestehen bleibt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Durchwegungen unter Luftgeschossen geplant („Torhäuser“). Dafür ist gemäß den Nebenzeichnungen 3 und 5 die Errichtung von Wohngebäuden erst ab dem 3. Vollgeschoss zulässig.

IV.2.2.5 Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“

Die Höhe der im Sondergebiet SO 2 geplanten Baukörper wird wesentlich vom inneren Aufbau der Fachmärkte sowie von Eingangsportalen, zurückgesetzten Staffelgeschossen und Technikaufbauten bestimmt, sodass hier zur Steuerung der Gebäudehöhen die Zahl der Vollgeschosse nicht aussagekräftig genug wäre. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO von 0,8 sowie die

Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO von 2,4 in Verbindung mit einer Oberkante für bauliche Anlagen von 72,0 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante entspricht bei einem Geländeniveau von ca. 47 m über NHN ungefähr 25 m über der Geländeoberkante. Mit der ausgewiesenen GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 werden die oberen Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO als Begrenzung eingehalten. Die Festsetzung zielt insbesondere auf ein hohes Maß an Flexibilität im nachgelagerten Genehmigungsverfahren im Sinne eines Angebotsbebauungsplans ab. Die im Masterplan eingetragene Bebauung entspricht zwar der derzeitigen Zielsetzung für die Umsetzung der Bebauung. Der Bebauungsplan soll aber keine konkreten Vorgaben für die Anordnung der Hauptbaukörper oder der Stellplatzanlage machen. Diese Anlagen sollen den Anforderungen an den Fachmarktstandort zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung entsprechend geplant und angeordnet werden können. Die Flächen- und Höhenmaßfestsetzungen schaffen einen verträglichen Rahmen zur Einbettung des Fachmarktstandorts in das gesamte Stadtquartier.

Werbepylon

TF 13

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre maximale Höhe darf 97 m über NHN nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist eine Werbeanlage des Betreibers des Einrichtungshauses vorgesehen, der in seiner Höhe auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Gleichzeitig soll eine ausreichende Sichtbarkeit, insbesondere von der Prenzlauer Promenade und der Autobahn A 144, erzeugt werden. Festgesetzt wird eine Höhe von maximal 97 m über NHN. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von ca. 45,5 bis 47,5 m einer Höhe von ca. 49,5 bis 51,5 m über der Geländeoberkante.

Bei der Errichtung einer Werbeanlage mit der Höhe von bis zu 97 m über NHN könnten je nach Standort des Werbepylons Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück liegen. In diesem Fall wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung des benachbarten Grundstückseigentümers einzuholen oder es wäre ein Standort zu wählen, bei dem die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. maximal bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Straßen liegen. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 geregelte Zulässigkeit von Werbeanlagen steht unter dem Vorbehalt, dass nur Werbung an der Stätte der Leistung (also für den ansässigen Möbelmarkt) gezeigt werden darf. Bei der Planung der Anordnung des Werbepylons ist zudem zu beachten, dass Teile des Sondergebiets SO 2 innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Autobahn B 114 gemäß § 9 Abs. 2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) liegen. Danach bedürfen Baugenehmigungen für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu

100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts. Da das Sondergebiet SO 2 ausreichend groß ist, besteht jedoch kein Zweifel, dass Werbeanlagen im Baugebiet realisiert werden können.

IV.2.2.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) festgesetzten Nutzungsmaße greifen die höheren Nutzungsmaße des benachbarten Gebiets mit Büronutzungen (mit der Zentrale der DB InfraGO AG - Region Ost) auf. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept des Masterplans Pankower Tor sieht in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die Realisierung einer Grundfläche von rd. 5.187 m² und einer Geschossfläche von rd. 30.385 m² vor, so dass sich bei einer Grundstücksgröße von rd. 7.411 m² die Festsetzung einer GRZ von 0,7 und einer GFZ von 4,1 ergibt. Die Geschossfläche ermöglicht die Errichtung eines Büro- und Dienstleistungsstandorts mit einem höheren markanten Eckgebäude an der Ecke Prenzlauer Promenade / Planstraße A mit maximal neun (IX) Vollgeschossen als weiteres sichtbares Element des östlichen Eingangs in das geplante Stadtquartier. Entsprechend dem Masterplan werden zwei Baufenster an der Planstraße A und der Prenzlauer Promenade mit maximal sieben (VII) Vollgeschossen und in den dazwischen liegenden Baufenstern sowie dem an der Planstraße B gelegenen Baufenster mit maximal sechs (VI) Vollgeschossen festgesetzt. Das Baufenster im nach Süden geöffneten Block (in Richtung des angrenzenden, bestehenden, siebengeschossigen Bürogebäudes) kann nur mit maximal einem (I) Vollgeschoss bebaut werden. Bei maximaler Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung kann ein in den Höhen gegliederter, die bestehende Bürobebauung angemessen ergänzender Gebäudekomplex entstehen.

Damit die städtebaulichen und bezirklichen Ziele für einen qualifizierten Gewerbebestandort mit teilweise mehr als 3,50 m hohen Geschossen, insbesondere im Erdgeschoss sowie im obersten Vollgeschosse, im Vollzug der Planung umsetzbar sind und durch § 21 Abs. 4 BauNVO nicht beschränkt werden, wurde die für die Umsetzung der Planung notwendige Baumassenzahl (BMZ) ermittelt und mit 15,6 festgesetzt werden. Ohne die zusätzliche Festsetzung der BMZ von 15,6 läge diese gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO bei 14,3, sofern einzelne Geschosse eine Höhe von 3,50 m überschreiten würden.

Das planungsrechtlich mögliche erhöhte und markante Eckgebäude soll städtebaulich auf die zehngeschossigen Scheibenhochhäuser nördlich der Heinersdorfer Brücke in der Pasewalker Straße sowie auf die südlich an der Ecke Granitzstraße / Prenzlauer Promenade gelegenen Gebäude reagieren, ohne dass die bereits bestehenden Landmarken in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden.

Durch die erhöhte bauliche Dichte kann die Zersiedelung des Landschaftsraums reduziert bzw. vermieden werden. Es können die bestehenden Infrastrukturen und Versorgungsanlagen genutzt werden, anstatt neue zu errichten. Weite Verkehrswege zwischen Zentrum und Peripherie können

vermieden werden. Die geplante bauliche Dichte ist in Berliner Innenstadtlagen nicht ungewöhnlich und erzeugt keine wesentlichen Nachteile, sondern wird aufgrund der guten Erreichbarkeit und der kurzen Wege als vorteilhaft angesehen.

IV.2.2.7 Fahrradparkhaus

Südlich des U- und S-Bahnhofs Pankow soll ein öffentliches Fahrradparkhaus innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ entstehen, um klimafreundliche Fortbewegungsarten im Rahmen des Modal Splits an diesem Verkehrsknotenpunkt zu fördern. Als zulässige Grundfläche für die Bebauung innerhalb dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden 1.770 m² festgesetzt. Damit wird die vollständige Überbauung des vorhandenen Gleichrichterwerks der U-Bahn innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Fahrradparkhaus ermöglicht. Die Oberkante des Fahrradparkhauses darf 63,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies entspricht bei einem Geländeniveau der angrenzenden Granitzstraße von ca. 45 m über NHN etwa 18 m über der Geländeoberkante.

Die Nebenzeichnung 4 stellt ergänzend dazu die nachrichtlich übernommenen unterirdischen Bahnflächen für den U-Bahnhof Pankow dar, die von der Errichtung eines Fahrradparkhauses nicht beeinträchtigt werden.

Technische Aufbauten

TF 12

In den Baugebieten MU, WA 1 bis WA 6, SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 0,55 m zugelassen werden, wenn die Anlage um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Bei der Ermittlung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß wurden auch Attiken (Aufsätze über den Hauptgesimsen der Gebäude) mit einberechnet, hinter denen auch technische Aufbauten verblendet werden können. Dennoch wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Oberkanten in weiterem geringem Ausmaß festgesetzt, um in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für notwendige Dachaufbauten, wie etwa Aufzugsanlagen, auf derzeit nicht vorhersehbare Anforderungen reagieren zu können und so einen geringen Flexibilisierungsrahmen zu schaffen.

Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen (GRZ II)

TF 7

In folgendem Gebiet darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Urbanes Gebiet	
MU	0,80
Allgemeines Wohngebiet	
WA 1	0,90
WA 2	0,85
WA 3	0,88
WA 4	0,87
WA 5	0,86
WA 6	0,88
Gewerbegebiet	
GEe	0,70
Sonstiges Sondergebiet	
SO 1	0,80
SO 2	0,80
Gemeinbedarfsfläche	
Kindertagesstätte 1	0,70
Kindertagesstätte 2	0,60
Schule	0,80

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7, differenziert nach den einzelnen Baugebieten und Flächen für den Gemeinbedarf, festgesetzt. Um die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielvorgaben für die Umsetzung des Gesamtvorhabens gemäß dem Masterplans Pankower Tor zu erreichen, wird für die folgenden Gebiete eine maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (sogenannte „GRZ II“) festgesetzt.

Im urbanen Gebiet MU wird eine GRZ II von 0,80 festgesetzt. Trotz der hohen baulichen Dichte sollen Nebenanlagen, die zum Wohnen, für gewerbliche Nutzungen und für Betrieb eines Kultur-

standorts notwendig sind, umsetzbar sein. Dazu gehören auch befestigte Freiflächen, wie sie bereits im Bestand vorhanden sind. Dennoch ist eine Vollversiegelung ausgeschlossen, so dass eine grundstücksbezogene Regenwasserbewirtschaftung möglich ist.

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 sollen durch Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse im Souterrain unterbaut werden können, um den öffentlichen Raum sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere die Vorgartenzonen) weitestgehend von ruhendem Verkehr freihalten zu können. Der hohen GRZ II in den allgemeinen Wohngebieten von 0,85 bis 0,90 steht eine grünordnerische Festsetzung zur Erdaabdeckung und einer Mindestanpflanzung entgegen, um die Folgen des Eingriffs in den Boden zu minimieren (siehe dazu Kapitel IV.6 „Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen“). Außerdem sind auf dem Dach der Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse die bauordnungsrechtlich vorzusehenden privaten Spielanlagen zur wohnungsnahen Bedarfsdeckung geplant, so dass die hohe Flächenversiegelung zu keiner wesentlichen Nutzungseinschränkung als Freifläche führt. In den Vorgartenzonen bzw. Eingangsbereichen sollen Fahrradstellplätze und für die Wohngebäude notwendige Nebenanlagen ermöglicht werden.

Für die Umsetzung des Masterplans ist im eingeschränkten Gewerbegebiet eine GRZ von 0,7 für die Errichtung der Hauptanlagen sowie die notwendige Befestigung der baugrundstücksbezogenen Freiflächen erforderlich, weshalb diese entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die GRZ II soll die 0,7 entsprechend nicht weiter überschreiten. Gemäß § 17 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ in Gewerbegebieten bei 0,8. Aufgrund des insgesamt hohen umsetzbaren Bauvolumens durch das festgesetzte Höhenmaß soll durch eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,7 ein Ausgleich geschaffen werden.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1, das der Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Pankow dienen soll, ist eine dieser wichtigen Funktion entsprechende, hohe zulässige Bodenanspruchnahme notwendig. Neben den erforderlichen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden zumindest Teile des Fußgängerbereichs für eine funktionierende Versickerung des anfallenden Regenwassers mit Rigolen unterbaut. Für diese zentrale Nutzung soll eine GRZ II von 0,80 festgesetzt werden.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 wird ebenfalls eine GRZ II von 0,80 festgesetzt, hier insbesondere für die für Möbelmärkte übliche große Stellplatzanlage, die Zufahrten, Flächen für die Anlieferung und sonstige Nebenanlagen.

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO, auf die sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bezieht. § 19 Abs. 4 BauNVO findet auf Flächen für den Gemeinbedarf keine Anwendung. Daher wird für sie, wie für die Baugebiete, zusätzlich zur GRZ die Überschreitungsmöglichkeit im Sinne einer GRZ II festgesetzt. Um auf den Flächen genügend Spielplatzflächen, Sportanlagen und sonstige notwendige Freianlagen

zum Betrieb der Kindertagesstätten bzw. der Schule zu gewährleisten, werden für die Kindertagesstätte 1 eine GRZ II von 0,70, für die Kindertagesstätte 2 eine GRZ II von 0,60 und für die Schule eine GRZ II von 0,80 festgesetzt. Insbesondere die Schule hat einen großen Bedarf an versiegelten Flächen für den Schulhof sowie für Sportanlagen, die nicht zu den Hauptanlagen im Sinne der Zweckbestimmung gehören.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE soll die Privilegierung gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Die in § 19 Abs. 5 BauNVO genannten Anlagen sind dadurch nicht unzulässig; sie sind lediglich weiterhin mittels der regelhaften GRZ II zu ermitteln und als solche zu kalkulieren, da andernfalls der Eingriff in Natur und Landschaft und der sparsame Umgang mit Grund und Boden übermäßig belastet werden könnten. Durch die ohnehin dichte Gemengelage soll hier auf die Privilegierung verzichtet werden.

IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO zeichnerisch durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt werden. Eine Baulinie bestimmt dabei den exakten Standort der Bebauung, da an ihr gebaut werden muss. Eine Baugrenze definiert einen Bereich, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Festsetzung stellt folglich die Verteilung der zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken dar. Dabei wurde aufgrund der hohen Bindungswirkung auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen, die die geplanten Gebäude entsprechend dem Masterplan Pankower Tor, das die städtebauliche Grundlage des Bebauungsplans bildet, darstellt. Die Baugrenzen belassen jedoch Entwicklungsspielräume. Damit wird einerseits die Umsetzung der städtebaulichen Grundidee des Masterplans sichergestellt sowie andererseits ein Spielraum für zum jetzigen Zeitpunkt unvorhersehbare Erfordernisse bei der Ausführungsplanung belassen.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6) werden im Bebauungsplan Baugrenzen mit einer Tiefe von 15 m, teilweise 16 m, ausgewiesen, die die Blockstrukturen mit den dadurch gebildeten Höfen des Masterplans gut sichtbar abbilden. Die Innenhöfe der allgemeinen Wohngebiete sind mittels umfassender Baugrenze, gemeinsam mit der Signatur TGa/Ga sowie der ausgewiesenen maximal zulässigen Geschossigkeit von einem (I) Vollgeschoss und der dazugehörigen textlichen Festsetzung Nr. 10 zudem durch Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse im Souterrain unterbaubar bzw. bebaubar. Weiterhin berücksichtigen die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6), im urbanen Gebiet (MU), innerhalb der Gemeinbedarfsflächen („Schule“ und „Kindertagesstätte“) sowie teilweise im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) an der Seite

der Planstraße B Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, sodass Vorgartenzonen gesichert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 wurden bereits im Kapitel IV.2.2.3 zum Maß der baulichen Nutzung beschrieben, da die verschiedenen überbaubaren Grundstücksflächen mit unterschiedlichen Höhenmaßnahmen festgesetzt werden. Eine überbaubare Grundstücksfläche umfasst den am geplanten neuen Stadtplatz an der Berliner Straße Ecke Granitzstraße geplanten Solitärbau (mit mindestens fünf bis maximal neun Vollgeschossen).

Zwischen der Bahntrasse und der Granitzstraße wird ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, das durch die unterschiedlichen zulässigen Zahlen der Vollgeschosse gegliedert wird. Funktional soll im Sondergebiet SO 1 ein baulich zusammenhängendes Gebäude mit einer großen Erdgeschossfläche errichtet werden können, weshalb die großflächige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt. Zudem werden Baugrenzen mit einer Tiefe von 17,5 m ausgewiesen, die die darüber liegenden Blockstrukturen mit in den unteren Geschossen überbauten Höfen abbilden. Visuell werden zwei separate Gebäudeblöcke gesichert, deren Maßstab der umliegenden Stadtstruktur entspricht.

Im urbanen Gebiet (MU) wird sowohl der Gebäudebestand, als auch die im Masterplan Pankower Tor vorgesehene Bebauung, durch die Baugrenzen planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht. Die Gliederung bezieht sich auf die unterschiedlich zulässigen Höhen baulichen Anlagen. Auf dem bereits dicht bebauten Grundstück Berliner Straße 16 wird mittels Baugrenzen im Wesentlichen nur der bauliche Bestand mit einem gewissen Spielraum für potenzielle künftige An- bzw. Umbauten gesichert.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden flächenmäßige Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen vorgenommen. Bei der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ entspricht die Baugrenze der Grenze der Gemeinbedarfsfläche, sodass in der Umsetzung die Spielräume für die Anordnung von großen Schulsportanlagen (Spielfeld, Laufbahn), die Hauptanlagen im Sinne der Zweckbestimmung darstellen und daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen müssen, nicht eingeschränkt werden. Die Baugrenzen in den beiden Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ berücksichtigen hingegen Vorgartenzonen, die nicht durch Hauptanlagen überbaut werden können. Zudem wurde die Baugrenze der „Kindertagesstätte 2“ zum Schutz vor Gewerbelärm, der gemäß der Geräuschuntersuchung südlich des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Zufahrt anfallen kann, um 10 m von der südlichen Grenze des Gewerbegrundstücks abgerückt. Die Festsetzung folgt damit der gutachterlichen Empfehlung. Die Umsetzbarkeit des Kitastandorts ist weiterhin sichergestellt.

Das sonstige Sondergebiet SO 1 sowie die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 enthalten zusätzlich eine überbaubare Grundstücksfläche für die ausschließlich unterirdi-

sche Errichtung von Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenverbindungen zwischen den jeweiligen Hauptbaukörpern. Diese sind, sofern sie baulich mit der oberirdischen Hauptanlage verbunden sind, Teil dieser Hauptanlage und bedürfen entsprechend einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Für das sonstige Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ wird eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich ist die überbaubare Grundstücksfläche für eine Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich („Trittsteinbiotop T2“) ausgespart. Die überbaubare Grundstücksfläche des Fachmarktstandorts für Möbel ist ferner im Bereich der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 114 (Heinersdorfer Brücke) von 40 m zur Fahrbahnkante abgerückt, sodass eine Überbauung mit Hauptanlagen des Sondergebiets SO 2 innerhalb der Anbauverbotszone auch planungsrechtlich ausgeschlossen wird. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht aber eine Überbauung der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone der Autobahn ab der Fahrbahnkante innerhalb des Sondergebiets SO 2, sodass für Bauvorhaben eine Zustimmung bzw. Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts nach § 9 Abs. 2 und 3 FStrG erforderlich ist. Die Zustimmung bzw. Genehmigung betrifft auch die Errichtung bzw. Änderung von Einfriedungen. Eine Zustimmung erfordert, dass mit dem Bauvorhaben die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der A 114 im Abschnitt der Heinersdorfer Brücke mit der Planung hinreichend gewährleistet ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzbarkeit des Sondergebiets SO 2 auch im Zusammenhang mit dem Zustimmungserfordernis des Fernstraßen-Bundesamts für den eingeschränkten Bereich der Anbaubeschränkungszone sichergestellt ist, ggf. unter Berücksichtigung der Anforderungen des Fernstraßen-Bundesamts für die Erteilung der Zustimmung.

Eingangsbereiche der Wohngebäude

TF 14

Die Überschreitung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten ist für die Errichtung von eingeschossigen Eingangsbauwerken auf einer Länge von 5 Metern und in einer Tiefe von 2 Metern zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Der Masterplan sieht für die Eingangsbereiche der Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten geschützte barrierefreie Zugänge sowie eine barrierefreie innere Erschließung vor. Hierfür werden die Eingangsbereiche zu den Erschließungskernen in einer Tiefe von maximal 2 m sowie in einer Länge von maximal 5 m vor den Gebäuden liegen. Um die Planung für zukünftige Ausführungsplanungen flexibel zu halten, soll in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6) die Überschreitung für diese Eingangsbauwerke zulässig sein, ohne dass diese konkret verortet werden. Die Überdachungen sind in der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

IV.3 Verkehrsflächen, Stellplätze, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IV.3.1 Straßenverkehrsflächen

Das sich im Geltungsbereich befindende öffentlich gewidmete Straßenland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit der Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gesichert. Die am Rand des Plangebiets 3-60a befindlichen Straßen werden Großteils bis zu ihrer Straßenmitte zeichnerisch als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern der nachgeordneten Straßenplanung und kann auch in der Zukunft flexibel angepasst werden. Dies soll durch einen entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt werden.

Bestandteil der Planung ist ein als Vollknoten konzipierter neuer Kreuzungspunkt an der Prenzlauer Promenade Höhe Tiniusstraße zur Anbindung der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a. Da der Knotenpunkt mit der daran anschließenden Erschließungsstraße ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des Masterplans Pankower Tor darstellt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a an dieser Stelle auf die gesamte Prenzlauer Promenade unter Einbeziehung des gesamten gewidmeten öffentlichen Straßenlands ausgeweitet. Der geplante Vollknotenpunkt befindet sich damit innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im bereits öffentlich gewidmeten Straßenland.

Mit Bekanntmachung vom 25.07.2019 hat die Senatsverwaltung für Verkehr (auch) die Teilflächen im südlichen Abschnitt der Bundesstraße B 109 im Bezirk Pankow zum 01.01.2020 abgestuft und als öffentliche Straße II. Ordnung eingestuft (ABl. Nr. 32 v. 02.08.2019, S. 4753 f.), hierunter auch der Straßenabschnitt der Prenzlauer Promenade im Bereich Tiniusstraße. Seit der Abstufung zum 01.01.2020 befindet sich im Geltungsbereich keine Bundesstraße B 109 im rechtlichen Sinne mehr. Bei dem Ausbau des Anschlussknotens Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / geplante Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ handelt es sich demnach um die Änderung einer Straße II. Ordnung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 20 Nr. 2 des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG), da mit dem Vorhaben voraussichtlich ein zusätzlicher Rechtsabbiegefahrstreifen in nördlicher Zufahrt, zwei Linksabbiegefahrstreifen in südlicher Zufahrt der Prenzlauer Promenade sowie eine Lichtsignalanlage auf der Prenzlauer Promenade als bestehender Straße II. Ordnung eingerichtet werden sollen. Eine entsprechende Vorplanung des Knotenpunkts wird im Kapitel IV.4 dargestellt. Der Umstand, dass hiermit eine neue Kreuzung mit der geplanten Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a hergestellt wird, ändert an der Anwendbarkeit von § 22 Abs. 1 Satz 2 BerlStrG nichts, da keine für Kreuzungen spezielle Regelung – vergleichbar § 12 Abs. 4 Satz 1 FStrG (Kreuzungen mit Bundesstraßen, siehe oben) – für öffentliche Straßen im Berliner Straßengesetz vorgesehen ist. Gemäß

§ 22 Abs. 1 Satz 2 BerlStrG kann die Planfeststellungsbehörde, als die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), im Benehmen mit dem zuständigen Bezirk, also dem Bezirk Pankow, für die Änderung von Straßen II. Ordnung die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens anordnen, wenn dies zur sachgerechten Bewältigung der mit der Planung aufgeworfenen Konflikte erforderlich ist. Ein Planfeststellungsverfahren ist in diesen Fällen daher nur dann obligatorisch, wenn nach § 22 Abs. 2 i.V. mit dem Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G-Bln) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ist dies nicht der Fall, obliegt die Frage, ob die Planung des Knotenpunktes in einer separaten Planfeststellung, in einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan (§ 22 Abs. 6 BerlStrG) oder in einer Plangenehmigung (§ 22 Abs. 4 BerlStrG) ergeht, den zuständigen Behörden. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde entschieden, den Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ in Bezug auf den Ausbau des Knotenpunktes Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / Planstraße A als planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan fortzuführen (siehe Kapitel IV.4 „Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen [...]").

Ein parallellaufendes, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 3-60a überlagerndes Planfeststellungsverfahren betrifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a ferner die geplante Straßenbahntangentialverbindung Pankow - Heinersdorf - Weißensee. Hierfür werden im Bebauungsplanentwurf, entsprechend den vorliegenden Vorplanungsunterlagen der Straßenbahn-Neubaustrecke im Abschnitt der Vorhabenfläche vom 01.07.2025, ausreichend breite Verkehrsflächen vorgesehen, um das Planfeststellungsverfahren zur Straßenbahntangentialverbindung in diesem Abschnitt zu befördern und die Flächen für die vorgesehene Verkehrsanlagen von anderen Nutzungen freizuhalten.

Dazu ist für den Abschnitt der Granitzstraße zwischen Berliner Straße und Retzbacher Weg eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche mit der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nördlich der derzeitigen Grenze des gewidmeten Straßenlands vorgesehen. In diesem Abschnitt soll eine parallele Trassenführung der Straßenbahn zur derzeitigen Fahrbahn der Granitzstraße ermöglicht werden. Nördlich der freizuhaltenden Straßenbahntrasse soll innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Neuanlegung von Geh- und Radverkehrsanlagen sowie Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung umsetzbar sein. Eine entsprechende Vorplanung ist Inhalt des im Zuge dieses Aufstellungsverfahrens abzuschließenden Erschließungsvertrags.

Auch wenn die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, sind durch die Verkehrsuntersuchung Schwerpunkte aufgezeigt worden, an denen sich vorhandene Straßenstrukturen und Kreuzungsbereiche anpassen müssen, um die Verkehrssicherheit sicherzustellen. In diesem Rahmen wurden im Zusammenspiel zwischen Fortentwicklung der Masterplanung und der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung verschiedene Varianten in das Profil der Granitzstraße gelegt, um eine Nachweisführung zu erarbeiten, dass die Anforderungen aus der Planung in dem

gewählten Profil (Straßenbreite) des Bebauungsplans untergebracht werden können. Hierfür wurden je Abschnitt drei bis vier Varianten für die Einteilung der Verkehrsfläche geprüft. Dies erfolgte insbesondere auch vor dem Hintergrund der verwaltungsintern verbindlichen Ausführungsvorschrift (AV) Geh- und Radwege und dem bezirklichen Ziel für die Umsetzung der AV, möglichst keine vorhandenen Straßenbäume fällen zu müssen. Die Varianten mit zu fällenden Bäumen sind demzufolge die am wenigsten empfohlenen Varianten. Die Ergebnisse der Variantenprüfung können der Verkehrsuntersuchung (Stand März 2026) im Kapitel 6.3 „Innere Erschließung“ und den dazugehörigen Anlagen entnommen werden. Auf Abbildungen aus dem umfangreichen Anlagenverzeichnis zur Verkehrsuntersuchung wird in der Begründung verzichtet. Die Sonderformate sind nur im Originalformat aussagekräftig lesbar.

Des Weiteren ist an der Berliner Straße innerhalb des Bebauungsplangebiets eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nordöstlich der derzeitigen Grenze des gewidmeten Straßenlands vorgesehen. Mit dieser Verbreiterung soll eine Neugestaltung des hochfrequentierten ÖPNV-Knotenpunkts mit Straßenbahn und Bushaltestelle im Straßenraum direkt am S- und U-Bahnhof Pankow ermöglicht werden. Über die Grundstücksübertragung an das Land Berlin hinaus sind dazu keine Regelungen im Erschließungsvertrag vorgesehen, da es sich um ein Vorhaben des Landes Berlin handelt, das nicht Voraussetzung bzw. Folge der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets ist.

Die Erschließungsstraße (Planstraße A), ausgehend von Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße bis zur Heinersdorfer Brücke, aber der sie in einem gesonderten Planverfahren weitergeführt werden kann, und die davon abzweigende Quartiersstraße (Planstraße B) innerhalb und entlang der allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Kindertagesstätte 2“ werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit entsprechenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Die Breiten der Verkehrsflächen wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und der Ausarbeitung von Vorplanungsunterlagen für die Straßen ausreichend dimensioniert, um den an sie gestellten aktuellen Anforderungen (einschließlich Flächen für Straßenbegleitgrün und Regenwasserbewirtschaftung) gerecht zu werden. Die Vorplanungen der Straßen sind Bestandteil des Erschließungsvertrags zu dem Vorhaben „Pankower Tor“, auf deren Grundlage die Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet wird.

Insgesamt umfassen die als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen (vorhandene Straßen sowie Planstraßen) rd. 117.471 m².

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist gesichert und nachgewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Verkehrsführung in mehreren verschiedenen Varianten unter Wahrung der aktuellen Anforderungen aus der AV Geh- und Radwege ermöglichen.

IV.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Neben den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung sollen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gesamfläche beträgt rd. 30.881 m²) festgesetzt werden. Diese Flächen besitzen einen eigenen Typus und unterscheiden sich von den herkömmlichen öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Art.

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersweg“

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersweg“ entsprechend dem in der Verkehrsuntersuchung enthaltenen Mobilitätskonzept festgesetzt. Sie tragen die Planstraßenbezeichnungen C, D, E, F, G und H, wobei die Planstraße G die Besonderheit aufweist, dass darin die Vorhaltetrasse der Tram verläuft und durch die Planstraße B gekreuzt wird (siehe unten). Die Quartierswege liegen nördlich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4 bis WA 6 entlang der öffentlichen Grünflächen sowie zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, WA 2 und WA 3 sowie WA 5 und WA 6. Sie dienen sowohl den Besucherinnen und Besuchern der öffentlichen Grünflächen als auch den Anwohnerinnen und Anwohnern der allgemeinen Wohngebiete. Der Quartiersweg nördlich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 dient des Weiteren der Erschließung der Kindertagesstätte 1. Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen, Nutzungsansprüche sowie Interessen berücksichtigt werden. Dabei sollte neben der Gewährleistung der Erschließung auch die Aufenthaltsfunktion gefördert werden. Der Quartiersweg ist als „unterste“ Kategorie der öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Er soll der Feinerschließung der Wohngebäude bzw. Grundstücke und vor allem dem Fußverkehr dienen. Selbst Radverkehr soll sich hier dem Fußverkehr unterordnen. Die Fläche ist auch für den motorisierten Individualverkehr für Anwohnende zugänglich, verfügt aber über keine Parkmöglichkeiten. Dennoch können Be- und Entladevorgänge abgewickelt werden. Eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie für die Ver- und Entsorgung soll ebenfalls gewährleistet sein.

Die Quartierswege können sowohl als Mischverkehrsfläche, wie einem verkehrsberuhigten Bereich, als auch in einem Geh- und Radweg getrennt von einer Fahrbahn für den MIV hergestellt werden. Eine über die Anliegerschaft hinausgehende Benutzung der Straße ist nicht zu erwarten, da die Quartierswege keine zusätzliche Verbindungsfunktion haben.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sowie „Radweg“

Auch wenn die weiteren Planungsschritte der Radschnellverbindung (RSV) 4 „Panke-Trail“ (Stand Vorplanung der GB infraVelo GmbH vom 07.02.2024) seitens der SenMVKU derzeit nicht erarbeitet werden, ist es das bezirkliche Ziel, die dafür vorgesehene Radwegführung innerhalb des Abschnitts im Bebauungsplan 3-60a als bezirklichen Geh- und Radweg weiter zu verfolgen. Zudem ist eine entsprechende übergeordnete Radwegeverbindung entlang der Bahnstrecke Berlin - Stralsund weiterhin als Bestandteil des Vorrangnetzes des vom Berliner Senat beschlossenen

Radverkehrsplans (siehe Kapitel II.2.5.8 „Radverkehrsplan“). Eine Variantenprüfung der Wegeführung erfolgte bereits im Vorfeld des konkurrierenden Workshopverfahrens und wurde im Rahmen der Vorplanung zur Radschnellverbindung erneut einer Alternativenprüfung unterzogen. Die aktuelle Trassenführung stellt die dabei ermittelte Vorzugsvariante dar. Sollten die übergeordneten Planungen wieder fortgeführt werden, lässt sich der Abschnitt problemlos in die Planung aufnehmen, da dieser in seiner Dimensionierung den vorliegenden Maßgaben einer Radschnellverbindung entspricht.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ als breiter, kreuzungsarmer Radweg mit begleitendem Gehweg zur Stärkung einer umweltfreundlichen Mobilität festgesetzt. Auf der Westfläche zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße wurden hierzu Teile der planfestgestellten Bahnflächen einbezogen, da dies dem Bahnbetriebszweck nicht widerspricht und dadurch südlich angrenzend eine große öffentliche Grünfläche ermöglicht wird. Die Führung des Geh- und Radwegs müsste ohnehin über den stillgelegten Teil der Bahnbrücke über die Mühlenstraße erfolgen, weshalb ein Verlauf der Trasse über die in diesem Abschnitt sehr breite Bahnböschungfläche bereits im Rahmen der Vorplanung zur RSV 4 vom 07.02.2024 verfolgt und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Erreichbarkeit der Bahnanlagen wird sich für die DB verbessern, da eine Erreichbarkeit über den „Geh- und Radweg“ für Wartungsfahrzeuge ermöglicht und die Zugänglichkeit der Bahnfläche erleichtert wird. Eine Zustimmung der DB ist zwar erforderlich, Freistellungsanträge sind aber nicht notwendig, weil davon ausgegangen werden kann, dass auf Grundlage der mit der Deutschen Bahn geführten Abstimmungen der vorgesehenen Wegeführung nicht widersprochen wird.

Im Abschnitt der zentralen öffentlichen Parkanlage auf der „Hauptfläche“ des Plangebiets zwischen der geplanten Eisenbahnüberführung und der Freihaltung für die Straßenbahn erfolgt die Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Radweg“ (ohne Gehweg) mit entsprechend reduzierter Breite. In diesem Abschnitt soll der begleitende Gehweg auf den Flächen des parallel verlaufenden öffentlichen Quartierswegs bzw. innerhalb der öffentlichen Parkanlage verlaufen.

Im Bereich der Berliner Straße erfolgt die Führung des „Geh- und Radwegs“ auf einer Brücke, der nordöstlich angrenzend auf dem Dach des ersten Vollgeschosses des im Sondergebiet SO 1 geplanten Gebäudes fortgeführt werden soll. Die Festsetzung erfolgt in einer Nebenzeichnung 1 mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg Brücke“ und „Geh- und Radweg auf Dach“. Für die Brücke über die Berliner Straße wurde eine Brückenunterkante (UK) in Höhe von 49,3 m über NHN mit Schreiben vom 02.02.2026 mit der SenMVKU abgestimmt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt, was einer lichten Höhe von 4,5 m über der Straßenmitte entspricht. Daraus ergibt sich die Höhe der Anschlussstellen.

Im Hinblick auf eine geplante Eisenbahnüberführung mit einer öffentlichen Geh- und Radwegeverbindung zwischen dem geplanten Stadtquartier und der Hadlichstraße soll ein „Geh- und Radweg“ unterhalb des Bahndamms festgesetzt werden (siehe Nebenzeichnung 2). Für die Realisierung der geplanten Eisenbahnüberführung zwischen der Verlängerung der Neumannstraße ins Bebauungsplangebiet und der Hadlichstraße ist zusätzlich ein gesondertes eisenbahnrechtliches Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich, da die Festsetzung eines Geh- und Radwegs allein nicht ausreichend zur Schaffung von Planungsrecht für die Eisenbahnüberführung ist. Die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan 3-60a als „Geh- und Radweg“ in einer als Nebenzeichnung 2 für die Fläche unterhalb der Bahntrasse (mit Überlagerung einer nachrichtlich übernommenen Bahnfläche) zeigt für das folgende eisenbahnrechtliche Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren auf, mit welcher Trassenführung aus gemeindlicher Sicht eine städtebauliche Verträglichkeit erzielt werden kann. Dem eisenbahnrechtlichen Verfahren zur Eisenbahnunterführung kann die überörtliche Bedeutung der Geh- und Radverbindung (überregionaler Fahrradweg) für den Verkehr zu Grunde gelegt werden. Die Verträglichkeit ergibt sich aus der sinnvollen Lage einer zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Bahntrasse, die einen Abstand zur nächsten Querung der Berliner Straße aufweist. Zudem kann in diesem Bereich auf der Nordwestseite der Bahnanlage an ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Landes Berlin an der ebenfalls öffentlichen Hadlichstraße angeschlossen werden. Die geplante Nord-Süd-Verbindung stellt eine wesentliche Verbesserung der Wegebeziehungen dar. Sie ist für die Funktionsfähigkeit bzw. die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sinnvoll und wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ im Bereich des bestehenden U-Bahnhofs Pankow direkt westlich der Berliner Straße festgesetzt. Dabei erfolgen Überlagerungen mit den Eingängen zum U-Bahnhof sowie einem Gleichrichterwerk und einem Stellwerk der U-Bahn (bzw. der BVG). Damit erfolgt eine Flächensicherung für ein über dem Gleichrichterwerk vorgesehene öffentliches Fahrradparkhaus und für die Herstellung eines Zugangs zur westlich angrenzend geplanten öffentlichen Parkanlage. Das geplante öffentliche Fahrradparkhaus ist Bestandteil der Mobilität „auf der letzten Meile“. Es dient als Abstellmöglichkeit und Anbindung an den ÖPNV. Vorhabenbezogene Fahrradabstellmöglichkeiten aus der Wohnbebauung sollen hier nicht geschaffen werden, das Angebot richtet sich an die Öffentlichkeit.

Für die Umsetzung des Fahrradparkhauses über den planfestgestellten Anlagen der U-Bahn mit Gleichrichterwerk ist zusätzlich ein gesondertes Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ – verbunden mit der Festsetzung einer

überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundfläche (GR) von 1.770 m² und einer maximal zulässigen Oberkante (OK) baulicher Anlagen von 63,0 m über NHN bildet den planungsrechtlichen Rahmen für die Beurteilung des Bauvorhabens, die Belange der planfestgestellten Anlagen müssen jedoch gesondert abgehandelt werden. Das Fahrradparkhaus als Bauvorhaben des Landes Berlin am S- und U-Bahnhof Pankow ist für die Funktionsfähigkeit bzw. die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zwar sinnvoll und wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich.

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbahn“ sowie „Straßenbahn und Quartiersweg“

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbahn“ - abschnittsweise auch als kombinierte Fläche „Straßenbahn und Quartiersweg“ (Planstraße G) festgesetzt. Diese wird durch die Planstraße B (Quartiersstraße) gekreuzt. Die Trassenvorhaltung sieht vor, dass die Straßenbahn über die Planstraße B geführt werden kann. Die Trassenvorhaltung dient der perspektivisch durch das Bebauungsplangebiet verlaufenden Straßenbahn-Neubaustrecke Pankow - Heinersdorf - Weißensee. Die Trasse verläuft ausgehend von der vorgesehenen Straßenbahntrasse parallel zur Granitzstraße (in diesem Abschnitt als Teil der erweiterten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) auf Höhe des Retzbacher Wegs nach Norden und weiter parallel zur Bahntrasse Berlin - Stralsund. Ab dem Abschnitt nördlich des Sondergebiets SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ wird die Straßenbahntrasse wieder Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. der geplanten Erschließungsstraße.

IV.3.3 Stellplätze

TF 15

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzelne Stellplätze als bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Der Zielstellung des Bezirks folgend, das Quartier visuell weitestgehend frei von ruhendem Verkehr zu belassen, sollen im Bebauungsplan in den allgemeinen Wohngebieten Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse im Souterrain ermöglicht werden. In den allgemeinen Wohngebieten sollen die Tiefgaragenflächen unterhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie unter den Innenhöfen errichtet werden. Aufgrund des hochanstehenden Grundwassers und zur Minimierung unverhältnismäßig hoher Baukosten, darf die Tiefgarage, wo nötig, auch über den Geländesockel hinausragen, weshalb die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung TGa/Ga in den Innenhöfen ein zulässiges Maß der baulichen Nutzung von einem (I) Vollgeschoss erhalten.

Damit für mobilitätseingeschränkte und schwer gehbehinderte Personen oder zum kurzzeitigen Be- und Entladen dennoch Haltemöglichkeiten nahe den Hauseingängen realisiert werden können, wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 15 die Ausnahme für einzelne Stellplätze gewählt, sofern die Unterbringung in der GRZ II gemäß TF 7 möglich ist.

Handlungsanleitend für die Berliner Stadtentwicklung soll gemäß StEP MoVe das Ziel einer Abkehr vom motorisierten Individualverkehr (MIV) sein (siehe Kapitel II.2.3.2 „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)“). Damit wird der Wille betont, auf Landesebene einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten. Der StEP MoVe sieht daher auch einen deutlich reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3 vor. Dieser Schlüssel soll trotz sehr guter ÖPNV-Erschließung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a jedoch keine Anwendung finden; als alternativer Stellplatzschlüssel wird ein Wert von 0,3 bis 0,6 Stellplätzen je Wohnung angesetzt. Ursächlich hierfür sind die folgenden Überlegungen: Der Motorisierungsgrad liegt in Berlin derzeit bei etwa 320 Autos je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht bei der kalkulierten Wohnungsbelegung von zwei Personen je Wohnung einem Stellplatzschlüssel von etwa 0,6. Unter Berücksichtigung der ohne Realisierung der Straßenbahnen zurückzulegenden Distanzen von bis zu einem Kilometer zur U- und S-Bahn würde die Annahme eines geringeren Motorisierungsgrades aller Voraussicht nach nicht der zu erwartenden Situation im Gebiet entsprechen. Es ist somit von einer Selbstversorgung der neuen Wohnnutzungen mit neuen Stellplätzen auszugehen. Der entfernungsabhängige Stellplatzschlüssel von 0,3 bis 0,6 Stellplätze je Wohneinheit wurde zudem im städtebaulichen Vertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ geregelt. Ebenfalls wurde ein Stellplatzschlüssel für die Einzelhandelsnutzung und für andere Gewerbenutzungen festgelegt. Die Mindestanzahl von Stellplätzen soll sicherstellen, dass ein ausreichendes Mindestangebot an Stellplätzen vorhanden ist und Parksuchverkehr in der Umgebung möglichst vermieden wird. Die maximale Anzahl von Stellplätzen soll dazu führen, die Attraktivität für die Nutzung des MIV und damit das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen zu reduzieren. Demgegenüber wurden Maßnahmen getroffen, die die Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbunds befördern (ÖPNV, Radfahren, zu Fuß gehen).

Bei Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet SO 1 soll mindestens ein Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche und maximal ein Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche entstehen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Errichtung der Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem wird eine überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Fläche G1 mit der Kennzeichnung TGa ausgewiesen, in der ausschließlich die Errichtung einer Tiefgarage bzw. einer hier vorgesehenen Tiefgaragenverbindung möglich ist.

Im sonstigen Sondergebiet SO2 soll gemäß dem städtebaulichen Vertrag mindestens ein Stellplatz je 200 m² Verkaufsfläche und maximal ein Stellplatz je 60 m² Verkaufsfläche entstehen.

Bei den Büronutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie allen anderen baulichen Nutzungen (ausgenommen Kita- und Schulgrundstücke) soll von einem Stellplatz pro 200 m² Geschossfläche ausgegangen werden. Hier kann die Versorgung mit Stellplätzen im Gebiet selbst erfolgen.

Fahrradstellplätze sollen (neben dem öffentlichen Fahrradparkhaus am S- und U-Bahnhof Pankow) nicht gesondert festgesetzt werden, da ohnehin geltende Bestimmungen der BauO Bln einzuhalten sind. Es wird davon ausgegangen, dass in Kombination mit den geplanten MobilityHubs, Unterkellerungen und den (begrenzten) Möglichkeiten in Vorgärten insgesamt ausreichende Möglichkeiten dafür vorhanden sind.

IV.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 16

Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Das sonstige Sondergebiet SO 1 soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen öffentlich für Fußgänger sowie für Radfahrer genutzt werden können. Dies verbessert nicht nur Wegebeziehungen, sondern führt die Öffentlichkeit durch die geplante Zentrumserweiterung. Dieser Bereich soll an der Berliner Straße zwischen der geplanten Bebauung gestalterisch als neuer Stadtplatz, der als städtebauliche Eingangssituation in das neue Stadtquartier dient, ausgebildet werden. Eine Festsetzung dazu soll aber nicht erfolgen, weil ein Eigeninteresse der Eigentümerin an einer attraktiven und einladenden Gestaltung des Bereichs zur Erschließung der Einzelhandelsflächen unterstellt werden kann.

Außerdem sollen den zuständigen Unternehmensträgern der Ver- und Entsorgung Rechte zur Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingeräumt werden. Dabei sind jedoch die Anforderungen der privaten Tiefgaragenverbindung zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter der Geländeoberkante erforderlichen privaten Nutzungsmöglichkeiten des Sondergebiets durch Tiefgaragen und Regenwasserbewirtschaftungsanlagen, kommt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hingegen nicht in Betracht.

IV.4 Ergänzende planfeststellungsersetzende Regelungen für den Ausbau des Knotenpunktes Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße

IV.4.1.1 Darstellung der Maßnahme

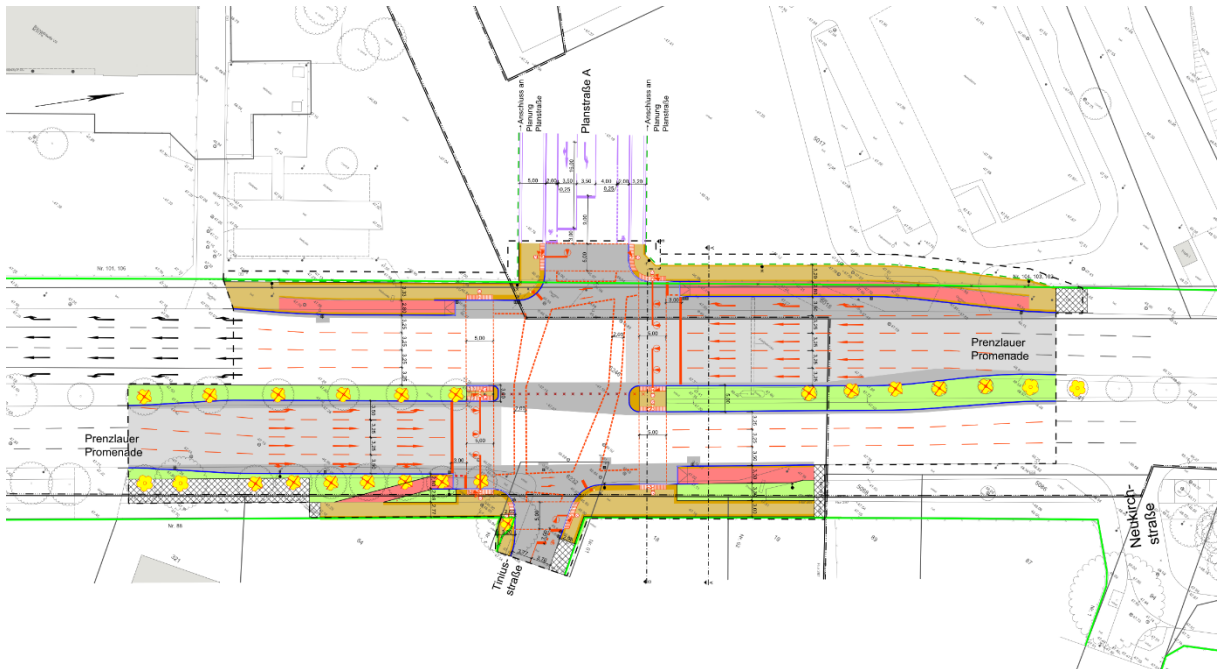


Abbildung 10 - Darstellung des vorgesehenen Knotenpunktausbaus im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit planfeststellungsersetzendem Charakter

Die Eigentümerin der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich plant den Ausbau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / Planstraße A als vorgezogene Maßnahme zur Realisierung des Bauvorhabens im Bebauungsplan 3-60a (Sicherung der Erschließung der eigenen Grundstücke). Durch den Knotenpunktausbau soll das geplante Stadtquartier „Pankower Tor“ an die Prenzlauer Promenade angeschlossen werden. Die Hauptverkehrsstraße Prenzlauer Promenade mit großräumiger Verbindungsfunktion (Stufe I gemäß SenMVKU) stellt eine Verbindung zwischen der nördlich gelegenen Bundesautobahn A 114 und der Berliner Innenstadt dar. Am östlichen Knotenpunktarm ist die Tiniusstraße angeschlossen, die als untergeordnete Nebenstraße eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen erfüllt.

Die geplante Anbindung der Planstraße A als westlichen Knotenpunktarm an den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße wurde bereits als notwendige Bedingung für die Funktionalität des Erschließungskonzepts seitens der Entscheidungsträger bestätigt und erfüllt die notwendige Erschließungsfunktion für die zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem Gelände der Gebietsentwicklung.

Bestandteil der Maßnahme ist der Ausbau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / Planstraße A von einem dreiarmligen zu einem vierarmigen Knotenpunkt. Gegenüber dem Knotenpunktarm Tiniusstraße soll die Planstraße A an die Prenzlauer Promenade anschließen. Im

Rahmen des Ausbaus werden zusätzliche Abbiegefahrstreifen in der Prenzlauer Promenade hergestellt, um das Abbiegen in das neue Stadtquartier zu ermöglichen. Im Ausbaubereich werden unter Einhaltung der Berliner Ausführungsvorschriften getrennte Geh- und Radwege hergestellt. Die Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsanlage erfolgt durch Inanspruchnahme des Privatgeländes des Vorhabenträgers, mit späterer Umwidmung zu öffentlichem Straßenland und Grunderwerb durch das Land Berlin.

IV.4.1.2 Bautechnische Beschreibung des Bestandes

Die Prenzlauer Promenade ist in dem betreffenden Abschnitt als zweibahnige Straße ausgeführt, die in Fahrtrichtung Norden über drei Fahrstreifen und in Fahrtrichtung Süden über vier Fahrstreifen verfügt. Die Mitteltrennung erfolgt im unmittelbaren Knoteninnenbereich durch Poller und im vor- bzw. nachgelagerten Bereich durch einen begrünten Mittelstreifen. In der südlichen Knotenpunktausfahrt in Richtung des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße (Entfernung: rund 150 m) gehen die vier Fahrstreifen in zwei Geradeausfahrstreifen sowie einen Rechts- und einen Linksabbiegefahrstreifen über. Die untergeordnete Tiniusstraße ist als zweistreifige Fahrbahn ausgeführt.

Straßenbegleitend sind jeweils zu beiden Seiten bauliche Gehwegflächen angelegt, die vom Fuß- und Radverkehr gemeinsam zu nutzen sind. Im östlichen Seitenraum existiert ein straßenbegleitender baulicher Radweg, der durch einen Grünstreifen mit Baumbestand vom Gehweg getrennt ist, aber nicht mehr als Radweg genutzt wird.

Auf der Prenzlauer Promenade besteht Geradeausverkehr. Von Süden kommend kann in die Tiniusstraße rechts abgebogen werden. In der östlichen Knotenpunktzufahrt (Tiniusstraße) ist das Einbiegen nur in Fahrtrichtung Norden möglich.

IV.4.1.3 Bautechnische Beschreibung der Baumaßnahme

Knotenpunktgeometrie

Es erfolgt ein Ausbau als vierarmiger Knotenpunkt durch Erweiterung um einen westlichen Knotenpunktarm (Planstraße A). Die Planstraße A erhält einen kombinierten Geradeaus- und Rechts-, einen Linksabbiegefahrstreifen und beidseitig Radfahrstreifen sowie straßenbegleitende Gehwege. Die nördliche Knotenpunktzufahrt wird um einen Rechtsabbiegefahrstreifen (Länge: rund 50 m) ergänzt. In der südlichen Knotenpunktzufahrt wird ein Linksabbiegefahrstreifen (Länge: rund 50 m) hergestellt. Im Ausbaubereich wird der Mittelstreifen im Süden verschmälert, im Norden verbreitert und die Poller werden entfernt. In den Knotenpunktzufahrten stehen damit in Fahrtrichtung Norden vier Fahrstreifen und in Fahrtrichtung Süden fünf Fahrstreifen für den Kfz-Verkehr zur Verfügung. Die östliche Knotenpunktzufahrt (Tiniusstraße) wird nach Süden verbreitert.

Die straßenbegleitenden Geh- und Radwege werden unter Einhaltung der geltenden technischen und gestalterischen Vorschriften von Berlin ausgebaut. Entlang der Prenzlauer Promenade werden

im Ausbaubereich des Knotenpunkts getrennte Rad- und Gehwege hergestellt. Für die abschließende Festsetzung der notwendigen Breiten ist die Abstimmung und Freigabe der zuständigen Berliner Behörden erforderlich.

Die notwendigen Flächen für die Erweiterung des Knotenpunkts nach Westen werden auf dem Grundstück des Vorhabenträgers bereitgestellt. Die übrigen Umbaumaßnahmen des Knotenpunkts erfolgen innerhalb der bereits bestehenden baulichen Grenzen im öffentlichen Straßenland, ohne zusätzlichen Flächenbedarf (über den Bestand hinaus) in Anspruch zu nehmen.

Knotenpunktführung

Die bereits bestehenden Verkehrsbeziehungen werden um den übergeordneten Rechtsabbiegeverkehr (von Norden kommend) und Linksabbiegeverkehr (von Süden kommend) erweitert. In den beiden untergeordneten Knotenpunktarmen wird das Rechts- und Linkseinbiegen in die Prenzlauer Promenade ermöglicht. In der östlichen Knotenpunktzufahrt (Tiniusstraße) wird die vorgeschriebene Fahrtrichtung nach rechts aufgehoben. Zur Verkehrsabwicklung wird eine Vollsignalisierung des Knotenpunkts hergestellt. Zur Querung für den Fuß- und Radverkehr werden in allen Knotenpunktarmen signalisierte Furten hergestellt. Die allgemein üblichen Standards für die barrierefreie Gestaltung werden berücksichtigt. Die Aufgabenstellung und die Anforderungen an die Lichtsignalanlage befinden sich in Abstimmung mit der zuständigen Berliner Behörde.

Der Entwurf zum Ausbau des Knotenpunkts ist im Lageplan E-KP01 zeichnerisch dargestellt. Im Lageplan E-GE01 sind die vorläufig benötigten zusätzlichen Flächen dargestellt.

Trassierung

Die Linienführung und die Gradienten der bestehenden Straßen bleiben erhalten. Die Planstraße A schließt plangleich und rechtwinklig an die Prenzlauer Promenade an.

Geplanter Querschnitt

Die grundsätzliche Querschnittsaufteilung der Prenzlauer Promenade bleibt erhalten. Der nördliche Knotenpunktarm gliedert sich von Osten nach Westen wie folgt: 3,00 m Gehweg, 3,30 m Grünstreifen, 3,30 m Radweg, 3-streifige Richtungsfahrbahn (10 m breit), 5,00 m Mittelstreifen, 5-streifige Richtungsfahrbahn (16,50 m breit, davon vier Geradeaus- und ein Rechtsabbiegefahrstreifen), 2,80 m Radweg und 3,20 m Gehweg.

Der südliche Knotenpunktarm gliedert sich von Osten nach Westen wie folgt: 2,77 m Gehweg, 5,30 m Grünstreifen, davon am Knotenpunkt 2,80 m Radweg, 4-streifige Richtungsfahrbahn (13,50 m breit, davon ein Linksabbieger-, zwei Geradeaus- sowie ein kombinierter Geradeaus- und Rechtsabbiegefahrstreifen), 3,00 m Mittelstreifen, 4-streifige Richtungsfahrbahn (13,0 m breit), 2,80 m Radweg und mind. 3,20 m Gehweg.

Die »Planstraße A« gliedert sich von Süden nach Norden wie folgt: 5,00 m Gehweg, 2,35 m Radfahrstreifen inkl. Markierung, 3,50 m Geradeaus- und Rechtsabbiegefahrstreifen, 3,50 m Linksabbiegefahrstreifen, 4,00 m Fahrstreifen, 2,25 m Radfahrstreifen inkl. Markierung und 3,20 m Gehweg.

Die Tiniusstraße bleibt in ihrem Querschnitt erhalten. Es wird lediglich der Einfahrbereich verbreitert und der Querungsbereich für zu Fuß Gehende mit abgesenkten Borden und taktilen Rillenplatten hergestellt.

Die Fahrstreifen werden mind. 3,25 m breit hergestellt und Abbiegefahrstreifen mind. 3,50 m breit. Der Mittelstreifen wird im Bereich von Fußverkehrsfurten als Querungsstelle entsprechend den geltenden Ausführungsvorschriften von Berlin ausgebaut. Die Breiten der Verkehrsanlagen für den nicht motorisierten Verkehr betragen für Fußverkehrsfurten 5,00 m, für Radfahrstreifen und -furten mind. 2,00 m ohne Markierung und für straßenbegleitende Radwege mind. 2,80 m inkl. Sicherheitstrennstreifen zur Fahrbahn. Die Querschnitte sind in der Unterlage E-QS01 zeichnerisch dargestellt.

Die Verkehrsanlagenplanung der Planstraße A außerhalb des Knotenpunktbereichs ist ebenfalls Teil des Bauleitplanverfahrens 3-60a mit vorgesehener Festsetzung als Straßenverkehrsfläche und notwendiger Regelungen in einem gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag. Die hier aufgeführten Angaben und Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf den Knotenpunktausbau.

Oberbau

Für die Dimensionierung des Oberbaus wird gemäß RStO 12 von einer Belastungsklasse Bk100 ausgegangen. Folgender Aufbau ist im Detail vorgesehen:

Fahrbahn, Bk100 - Asphaltbauweise 64 cm Gesamtaufbau

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 8 cm Asphaltbinderschicht
- 22 cm Asphalttragschicht
- 30 cm Frostschuttschicht 0/45
- Planum (EV2 \geq 45 MPa)

Fahrbahn Erneuerung der Asphaltdecke Bk100 - Asphaltbauweise 12 cm Gesamtaufbau

- 4 cm Asphaltdeckschicht
- 8 cm Asphaltbinderschicht
- auf vorhandenem, gebundenen Fahrbahnaufbau

Randeinfassung Fahrbahn

- Betonstein aus Beton HB 15x30, auf 20 cm Betonfundament mit 15 cm Rückenstütze aus Beton C 25/30

Radweg - Asphaltbauweise, 25 cm Gesamtaufbau

- 2,5 cm Asphaltdeckschicht
- 7,5 cm Asphalttragschicht
- 15 cm Frostschuttschicht 0/32
- Planum (EV2 \geq 45 MPa)

Gehweg - 25 cm Gesamtaufbau

- cm Gehwegplatten, grau oder 5 cm taktile Platten, Rillenplatten
 - 2 cm Kalkmörtelbettung
 - 3 cm Sandbett
- oder
- 5 cm Mosaikpflastersteine
 - cm Sandbett
 - 15/17 cm Frostschuttschicht 0/45 (EV2 \geq 80 MPa)
 - Planum (EV2 \geq 45 MPa)

Randeinfassung Radweg / Gehweg

- Kantenstein aus Beton 8x25, weiß / grau, auf 8 cm Betonfundament mit 8 cm Rückenstütze aus Beton C 25/30

Grünfläche - 25 cm Gesamtaufbau

- 10 cm Feinplanum
- 15 cm Bodenanfüllung für Pflanzflächen

Umweltverträglichkeit der angetroffenen Schichten, Tragfähigkeit

Es liegt keine Baugrunduntersuchung vor. Für den Aus- und Einbau sowie die Wiederverwertung von Materialien sind die baurechtlichen Regelungen des Landes Berlin einzuhalten.

Verkehrszeichen und Fahrbahnmarkierungen

Die Markierungen und Anpassungen der Verkehrszeichen erfolgen entsprechend der verkehrsrechtlichen Anordnung der SenMVKU, Abteilung VI. Die verkehrsrechtliche Anordnung liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Die Anpassung der Verkehrszeichen und der Fahrbahnmarkierungen erfolgt gemäß den aktuell gültigen Regelplänen der Berliner Senatsverwaltung.

Die Markierung erfolgt mit Kaltplastik, Typ II. Die Verkehrszeichen werden in den Größen 1 (70 %) bzw. 2 (100 %) in der Rückstrahlklassen RA2 sowie dem konstruktiven Aufbau B ausgeführt. Die Verkehrszeichen werden an vorhandenen oder neu zu liefernden Rohrpfeilen oder Lichtmasten montiert.

Bäume

Es sind 19 Baumfällungen geplant. Im Seitenbereich und auf dem nördlichen Mittelstreifen befinden sich jeweils zwei Straßenbäume, die während der Bauarbeiten zu schützen sind.

Regenentwässerung

Die Entwässerung erfolgt wie zurzeit bestehend über ein geschlossenes System mit Straßenabläufen und Einleitung in die in der Straße vorhandenen Kanäle der Berliner Wasserbetriebe. Das Regenwasser wird über die entsprechende Quer- und Längsneigung zu den Abläufen geführt. Eine konkrete Planung der zu versetzenden Abläufe erfolgt durch die Berliner Wasserbetriebe.

Beleuchtung

Eine konkrete Planung der zu versetzenden Lichtmaste erfolgt durch Berlin Licht bzw. Stromnetz Berlin.

Lichtsignalanlagen

Die Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt wird mithilfe einer Lichtsignalanlage gesteuert. Die Aufgabenstellung und die Anforderungen an die Lichtsignalanlage befinden sich in Abstimmung mit der zuständigen Berliner Behörde.

Leitungen und Einbauten

Die Leitungsauskünfte wurden im Februar 2022 abgefragt. Im Planungsbereich befinden sich mehrere Leitungen und Anlagen verschiedener Medienträger, die zu schützen sind. Aufgrund der baulichen Eingriffe sind Auswirkungen auf vorhandene Leitungen und Einbauten Dritter zu erwarten. Eine Klärung von erforderlichen Maßnahmen in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern erfolgt in den nachfolgenden Planungsphasen.

Der Leitungsbestand ist im Lageplan E-LTG01 zeichnerisch dargestellt.

Wasserschutzzone

Die Maßnahme befindet sich in keiner Wasserschutzzone.

Kampfmittelabfrage

Der Antrag zur Kampfmittelauskunft wird im Rahmen der Ausführungsplanung gestellt.

Ausführungszeitraum

Aufgrund von parallel laufenden Verfahren, die im Zusammenhang mit dem Knotenpunkt und dem Projekt »Pankower Tor« insgesamt stehen, ist zum aktuellen Zeitpunkt kein konkreter Ausführungszeitraum geplant.Verkehrsführung während der Bauzeiten

Der Ausbau des Knotenpunkts wird voraussichtlich in vier Bauabschnitten (mit ggf. weiterer Unterteilung wegen halbseitigen Bauens) erfolgen. Sämtliche Zugänge zu Gebäuden sowie die Zufahrten zu den Grundstücken, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, sind während der Bauzeit durch temporäre provisorische Befestigungen zu gewährleisten. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein bauzeitliches Verkehrsführungskonzept zu erstellen.

Für die Straßenbauarbeiten ist durch die beauftragte Baufirma eine verkehrsrechtliche Anordnung bei SenMVKU, Abteilung VI A bzw. der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde einzuholen. Die Verkehrsicherung der Baustelle ist gemäß der verkehrsrechtlichen Anordnung sowie der Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen durchzuführen.

IV.4.1.4 Angaben zu den Umweltauswirkungen

Zusammenfassung der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. § 7 UVPG

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls (Synonym UVP-Vorprüfung, Landschaft planen + bauen GmbH, Stand 06.10.2022) kann ausgeschlossen werden, dass die geplante Baumaßnahme am Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG führen wird.

Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG bleibt für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, die Geltung der §§ 14 bis 17 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) unberührt.

Die Umsetzung des Vorhabens erfordert die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen in Randbereichen der westlich an die Prenzlauer Promenade gelegenen Brachfläche im Eigentum der Vorhabenträgerin sowie unversiegelten Flächen im Straßenraum der Prenzlauer Promenade. Ferner sind 19 Bäume innerhalb der begrünten Mittelinsel und Seitenstreifen zu fällen. Die Maßnahme ist daher mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffes die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Der Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße ist im Umweltbericht (Teil B der Begründung) als Teilgebiet der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan gesondert betrachtet worden (siehe Kapitel BII.2.2.2 und Anhang 5). Vermeidungsmaßnahmen zu u.a. Vegetations- und Baumschutz sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen als auch zu Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft sind der Begründung im Kapitel BII.2.1 zu entnehmen.

Es ist zu konstatieren, dass die Umgestaltung des Knotenpunkts keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung verursacht, da die Maßnahme kleinflächig ist und es den Flächen im Bestand an das Stadtbild prägenden freiraumtypischen Elementen fehlt. Erhebliche Beeinträchtigungen resultieren für die Schutzgüter des Naturhaushalts in Verbindung mit der Neuversiegelung von Flächen und der Beseitigung vorhandener Vegetation. Mit Umsetzung der Planung ist jedoch auch eine Wiederbegrünung in Form von Rasen und Bäumen als typischer Begleitvegetation von Straßen vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die gleiche Anzahl an

Bäumen, wie im Bestand vorhanden, wieder neugepflanzt werden können. Über den städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Regelungen zu Straßenbäume getroffen.

Die Bilanzierung gemäß Eingriffsleitfaden Berlin (SenMVKU 2023a) stellt sich am Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße wie folgt dar:

Schutzgüter	Wertpunkte		
	Voreingriffszustand	Nacheingriffszustand	Differenz
Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße			
Naturhaushalt	61,8	19,8	-42,0
Boden	3,7	2,6	-1,1
Wasser	12,9	8,7	-4,2
Klima/Luft	8,8	5,5	-3,3
Pflanzen/Tiere	36,4	3,1	-33,3
Landschaftsbild/ Erholung	0,0	0,0	0,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.			

Tabelle 1 - Eingriffsbilanzierung KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße

Das verbleibende Defizit von 42,0 Wertpunkten für den Naturhaushalt wird über externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Hierfür steht die Maßnahme A_{FCS}10 auf der Fläche „Westlich Karower Teiche“ in Berlin zur Verfügung, die zur naturschutzrechtlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan vorgesehen ist (siehe Kapitel BII.2.1 und BII.2.2.2 BII.2.1.2.2, sowie Anhänge 5, 7 und 8).

IV.4.1.5 Immissionsschutzuntersuchungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Immissionsschutzuntersuchungen beschrieben. Die vollständigen Untersuchungsberichte liegen als Schalltechnische Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 11.12.2025) und Luftschadstoffuntersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 22.09.2022) vor.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens 3-60a „Pankower Tor“ zur städtebaulichen Gebietsentwicklung auf dem Gelände des stillgelegten Rangierbahnhofs Pankow wurde eine Schalltechnische Untersuchung „BEBAUUNGSPLAN 3-60A "PANKOWER TOR"BEZIRK PANKOW Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“; IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.12.2025 sowie eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH vom 03. Dezember 2025), um die verkehrstechnischen Anforderungen und die Auswirkungen des Vorhabens innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

zu ermitteln und zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist u. a. die Anbindung an den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße geplant und als notwendige Bedingung für die Funktionalität des Erschließungskonzepts seitens der Entscheidungstragenden bereits bestätigt worden.

Um die Auswirkungen des geplanten Knotenpunktausbaus auf die Immissionsbelastungen durch den Verkehrslärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und die sich daraus möglicherweise ergebenden Schutzansprüche vor Lärmbelastung zu bewerten, wurde für die Maßnahme eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird bereits im Bestand im westlichen Teil der Südwestfassade der Tiniusstraße 60 geringfügig überschritten.
- Im Nachtzeitbereich ergeben sich zudem an den Gebäuden Tiniusstraße 58-60 im Bestand an allen Fassaden mit Fensteröffnungen Überschreitungen des zugrunde liegenden Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A).
- Im Planfall wird der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags im lautesten Stockwerk (höchster Beurteilungspegel über alle Stockwerke je Lage des dargestellten Immissionsortes) an allen Fassaden der Tiniusstraße 60 überschritten.
- Nachts liegen im Planfall an allen Fassaden der Gebäude Tiniusstraße 58-60 Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts von 54 dB(A) vor.
- Die maximalen Beurteilungspegel liegen im Planfall bei 67 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts am Gebäude Tiniusstraße 60. Es liegen demnach keine erstmaligen oder weiterführenden Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor.

Luftschadstoffuntersuchung

Um die Auswirkungen des geplanten Knotenpunktausbaus auf die Immissionsbelastungen durch Kfz-stämmige Luftschadstoffe in den umliegenden schutzbedürftigen Bereichen zu bewerten, wurde für die Maßnahme eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, welche die zu erwartenden Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen im Untersuchungsgebiet zwischen Bestand und Planfall (nach Ausbau des Knotenpunkts) bestimmt und beurteilt.

Folgende Grundlagen wurden verwendet:

- Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden auf Basis der Emissionsfaktoren des HBEFA 4.1 berechnet. Die Verkehrsbelastungen der Prenzlauer Promenade und der Tiniusstraße wurden einer vom Ingenieurbüro Hoffmann-Leichter durchgeführten Verkehrserhebung vom 28.08.2018 entnommen.
- Als Hintergrundbelastung wurden die höchsten gemessenen Jahresmittelwerte der letzten Jahre der Hintergrundmessstationen „010 Wedding“ und „171 Mitte“ angesetzt.

- Für die Ausbreitungsrechnung wurde das Programm MISKAM 6.3 verwendet.
- Die Windstatistik wurde der DWD-Messstation „Berlin-Tegel“ entnommen.

Die Ausbreitungsrechnung hat ergeben, dass sich die Luftschadstoffimmissionen durch den geplanten Umbau des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße nicht in einem solchen Maße erhöhen, dass sich unzulässige Luftschadstoffkonzentrationen im Umfeld ergeben. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden dementsprechend für die relevanten Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an allen schutzbedürftigen Orten im Untersuchungsgebiet eingehalten und deutlich unterschritten. Von einer Überschreitung der Kurzzeitgrenzwerte für NO₂ und PM₁₀ ist zudem nicht auszugehen.

Aus lufthygienischer Sicht stellt sich das Vorhaben als verträglich dar. Es ergibt sich demnach keine Erfordernis Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen im Untersuchungsgebiet umzusetzen.

IV.4.1.6 Kostenberechnung

Die Kostenberechnung ordnet die Kosten der jeweiligen Kostengruppen in drei Teilbereichen zu. Es wird unterschieden zwischen Kosten für Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerke und Technische Ausstattung. Wie in der Kostenberechnung zur Entwurfsplanung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 10.04.2026) angegeben, ergeben sich in Summe Bruttokosten in Höhe von 3.186.933,59 €.

IV.5 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a werden zur Versorgung der Bevölkerung mit Erholungs- und Grünflächen sowie aus Gründen des Natur- und Artenschutzes insgesamt rd. 44.320 m² wohnungs- und siedlungsnahe Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dazu gehören:

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ auf der Westfläche zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Jugendort“ auf der Westfläche westlich des U-Bahnhofs Pankow bzw. des darüber vorgesehenen Fahrradparkhauses
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ auf der Hauptfläche zwischen der südwestlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte 1“ und dem geplanten Geh- und Radweg (zwischen verlängerter Neumannstraße und Hadlichstraße),
- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ im Zentrum der Hauptfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 und dem geplanten Quartiersweg (Planstraße C) mit einer Fläche für eine Wendeanlage (Bestandteil der Planstraße B) an der Grünfläche

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ der Hauptfläche nördlich der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 und südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahn“,
- zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ auf der Hauptfläche nördlich der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenbahn“; gemäß der Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen sind hier in der Umsetzung nur Ballspiele mit niedrigen Zuschauerzahlen möglich, da die Entfernung zur nächsten Wohnnutzung unter 75 m beträgt,
- zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche Biotopverbund“ (durchschnittlich 5 m Breite, weitestgehend zusammenhängend) entlang der Bahntrasse mit begleitendem Böschungstreifen (nördlich der parallel verlaufenden Geh- und Radwegeverbindung) zur Förderung der im Plangebiet vorkommenden Zielarten des Biotopverbunds und zur Abmilderung der Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima.

Von den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 6.727 m² als Spielplatzflächen sowie Aufenthaltsflächen für Jugendliche (Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentlicher Jugendort“) und 26.434 m² sind als wohnungsnaher Grünflächen (mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“) ausgewiesen. Der Versorgungsgrad nach den Berliner Zielstellungen aus dem Landschaftsprogramm ist innerhalb des Bebauungsplangebiets damit übererfüllt, so dass für die weniger gut versorgten Quartiere in der Umgebung ein echter Mehrwert erzeugt wird.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Jugendort“ dient gemäß der Zielplanung des bezirklichen Jugendamts als Aufenthaltsort für Jugendliche im Alter von ca. 14 bis 21 Jahren. Diese Altersgruppe ist bei der Herstellung von öffentlich nutzbaren Flächen häufig unterrepräsentiert. Um dem entgegenzuwirken, wurde am 25.01.2023 seitens der BVV das Ersuchen „Jugendorte in Pankow stärken und ausbauen“ (Drucksache Nr.: IX-0452) vom Bezirksamt angenommen und soll hier umgesetzt werden. Neben den herkömmlichen Einrichtungen für Jugendorte wie Tischtennisplatten, Graffitiflächen etc. sollen beispielsweise auch überdachte Sitzflächen, Müllentsorgungsmöglichkeiten, Beleuchtung, WLAN und Toiletten möglich sein. Es ist eine Beschilderung als „Jugendort“ beabsichtigt. Die Aufenthaltsflächen können befestigt oder teilbefestigt sein sowie mit Rahmengrün gestaltet werden.

Anforderungen an die Ausformung und die Gestaltung öffentlicher Grünflächen ergaben sich aus dem konkurrierenden Workshopverfahren zur Entwicklung des Masterplans Pankower Tor als städtebauliches Konzept für den Bebauungsplanentwurf 3-60a. Dies führt zu Nutzungszuordnungen innerhalb der Grünflächen im Bebauungsplan. Der Masterplan wurde zudem um Plan öffentlicher Freianlagen (Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH) ergänzt. In diesem wurde überprüft, dass die vorgesehenen Flächen für die angestrebten Nutzungen ausreichend bemessen und umsetzbar sind. Die Überlegungen zur möglichen Ausgestaltung der Flächen sind in die Vorplanung der öffentlichen Grünflächen eingeflossen, welche wiederum im Erschließungsvertrag zu

dem Vorhaben „Pankower Tor“ als Grundlage für die nachfolgenden Planungen festgelegt wurden.

Die Funktion von öffentlichen Grünflächen als Verbunds- und Trittsteinbiotope für im Plangebiet vorkommende Arten soll mitgedacht werden. Teilbereiche der Grünanlagen sollen so ausformuliert werden, dass sie eine besondere Funktion als Teillebensraum beinhalten und Flächen miteinander vernetzen, ohne dabei die Erholungs- und Aufenthaltsfunktion für Menschen zu mindern. Da auch die Erholungsnutzung für Menschen eine große Rolle in der Planung einnimmt, sollen die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft so angelegt werden, dass sich Naturschutz und Erholung in der Grünfläche kombinieren lassen. Eine Umzäunung der Maßnahmenflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlagen soll vermieden werden, ist aber durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen, da eine Erforderlichkeit aus Naturschutzgründen nicht ausgeschlossen werden kann.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Grünflächen Biotopverbund“, welche die besonderen Anforderungen zusammenhängender Biotopflächen in Ergänzung zum angrenzenden Böschungstreifen entlang der Bahnlinie erfüllen sollen, hat eine Fläche von rd. 10.028 m². Diese Fläche ist fast ausschließlich belegt mit der Maßnahmenfläche „Biotopverbund“. Lediglich ein schmaler Streifen an der Autobahn A 114 ist davon freigehalten, damit die Planung zum Umbau der Autobahnbrücke hier keinen Konflikt erzeugt.

IV.6 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Im Rahmen der für das Bebauungsplangebiet durchgeführten faunistischen Untersuchungen wurde auf Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a das Vorkommen geschützter Brutvogelarten, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen nachgewiesen.

Das Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sieht Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets zur Vermeidung und Minimierung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, die teilweise auch den vorhandenen geschützten Tierarten (insbesondere Vögel, Reptilien und Insekten) als Habitatstrukturen dienen können, vor. So soll ein Biotopverbundstreifen zwischen der Geh- und Radwegeverbindung parallel zur Bahntrasse und der nördlich angrenzenden, mit ruderaler Gras- und Staudenflur und Gebüsch bewachsenen Bahnböschung, der sich im Osten bis zur Heinersdorfer Brücke aufweitet, hergestellt werden. Dieser Biotopverbundstreifen innerhalb des Geltungsbereichs soll der Stärkung des Biotopverbunds entlang dem Böschungsbereich der Bahntrasse dienen. Durch die Überplanung der Brachfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow wird der Eingriff in die vorhandenen Biotopverbundstrukturen dadurch zumindest minimiert. Durch die naturnahe Entwicklung dieses Streifens mit Halboffen- und Offenlandbiotopstrukturen (trocken-magere, halboffene Vegetationsfläche mit

verschiedenen Habitats-elementen, darunter Reisig- und Steinhäufen und Staudenflächen) kann der Biotopverbundstreifen Insekten und vor allem Reptilien (Zauneidechsen) eine Lebensraumfunktion in Verbindung mit der direkt angrenzenden Bahnböschung bieten.

Weitere Biotope sollen als sogenannte „Trittsteine“ in den öffentlichen Grünflächen und im Sondergebiet SO 2 entwickelt werden, um den Eingriff in die Vegetationsflächen der innerstädtischen Brachfläche im Plangebiet zu minimieren.

Zum Schutz vor potenziellem Vogelschlag an Glasscheiben bzw. -fassaden an den geplanten Gebäuden wird auf die ohnehin geltenden Bestimmungen aus § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. bei der Ausführung der Planung sind die Belange zu berücksichtigen und etwa Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zudem ist auf möglichst insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen bei der Beleuchtung zu achten, auch wenn eine bundesweite Verordnung dazu noch nicht existiert. Entsprechende Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen und für den Einsatz geeigneter Lichtquellen wurden in den Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ aufgenommen. Die konkreten Maßnahmen sind jedoch in den Genehmigungsverfahren zu prüfen. Vor diesem Hintergrund wird es empfohlen, die Gestaltung der Gebäude und der Freiräume rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. An der Vollziehbarkeit der Planung bestehen grundsätzlich keine Zweifel, da ggf. notwendige Nebenbestimmungen zu den Baugenehmigungen im Planvollzug getroffen werden können.

Die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan 3-60a folgen dem Ziel der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die dazugehörigen Bilanzierungen sind Gegenstand des Umweltberichts (Kapitel B) dieser Begründung.

IV.6.1 Baumpflanzungen

TF 17

In den Gemeinbedarfsflächen ist pro Baugrundstück je angefangener 200 m² gemäß dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach textlicher Festsetzung 7 nicht bebaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind in den festgesetzten Baumanpflanzstandorten Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vom festgesetzten Anpflanzstandort der Bäume kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Radius von maximal 5 m um den festgesetzten Baumanpflanzstandort nicht überschritten wird.

Im Urbanen Gebiet MU, im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sowie im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist je Baugrundstück pro angefangener 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mindestens 50 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist pro angefangener 130 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen. Bei der Errichtung von Stellplätzen ist zur Gliederung von Stellplatzanlagen im SO 2 pro angefangenen 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaum mit gleichem Mindeststammumfang zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume pro angefangener 130 m² können auf die zu pflanzenden Bäume pro angefangenen 6 Stellplätze angerechnet werden. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume müssen großkronige Bäume sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 17 setzt eine Mindestzahl mit einer Mindestqualität (18 cm Stammumfang und ein jeweiliger Anteil großkroniger Bäume) der zu pflanzenden Bäume innerhalb der unterschiedlichen Baugebiete und Flächen für den Gemeinbedarf fest. Dies ist erforderlich, um in der Bilanzierung des Umweltberichts anrechenbare Baummindestzahlen gegenzurechnen. Bei den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist mit Bezug auf die jeweiligen Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete zu prüfen, wie sich die festgesetzte Anzahl zu pflanzender Bäume auf das jeweilige Baugrundstück verteilt.

Da bei der Errichtung der im Sondergebiet SO 2 zulässigen großflächigen Möbelfachmärkte von einer großen Anzahl ebenerdig errichteter Stellplätze ausgegangen werden kann, wurde auf Basis der anzunehmenden Stellplätze die erforderliche Baumzahl ermittelt und im selben Schema wie bei den anderen Gebieten auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezogen. Hier jedoch mit einem wesentlich höheren Schlüssel. Dies entstand aus der Anforderlichkeit, auch bei möglichen späteren Grundstücksteilungen oder bei Nicht-Errichtung der erwarteten ebenerdigen Stellplätze (sondern bspw. Parkpaletten oder Tiefgaragen), eine zu pflanzende Baumanzahl planungsrechtlich zu sichern. Im Sondergebiet SO 2 wird dies zusätzlich noch dahingehend textlich ergänzt, dass im (anzunehmenden) Fall der Errichtung ebenerdiger Stellplätze diese im üblichen Schlüssel von einem Baum pro angefangenen sechs Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Dies hätte dann den gewünschten positiven Effekt auf das Erscheinungsbild der Stellplatzanlage sowie als Klimaanpassungsmaßnahme, um die Entstehung einer Hitzeinsel zu vermeiden. Sollten weniger Stellplätze mit entsprechend weniger Bäumen zur Gliederung der Stellplatzanlage geplant werden, dann gilt weiterhin der Schlüssel von einem zu pflanzenden Laubbaum je

130 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, da dieser Wert als Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung bilanziert wurde. Die entsprechenden Baumpflanzungen können dann im Sondergebiet SO 2 verteilt werden.

Aus der textlichen Festsetzung Nr. 17 ergeben sich die folgenden Anforderungen an die Baugebiete:

- Im urbanen Gebiet (MU) sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 929 m² insgesamt vier Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist je Innenhof ein Baum zu pflanzen. Der Bebauungsplan sieht insgesamt zehn Innenhöfe mit jeweils zeichnerisch festgesetzten Standorten mit Pflanzbindungen für jeweils einen Baum vor.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 4.073 m² insgesamt 17 Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 8.785 m² insgesamt 68 Bäume zu pflanzen, mindestens 70 % davon großkronig.
- In den Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Kindertagesstätte“ sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 3.720 m² insgesamt 19 Bäume zu pflanzen, mindestens 70 % davon großkronig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 2.210 m² insgesamt neun Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig.

In Summe ergibt sich für die Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen dadurch die Pflanzpflicht von mindestens 127 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm.

Zur Sicherung des freiraumplanerischen Konzepts im Plangebiet wird über eine Pflanzpflicht im Erschließungsvertrag geregelt, dass in den öffentlichen Grünflächen (dazu zählen sowohl die öffentlichen Parkanlagen als auch die Spielplätze und der Jugendort) sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen weitere Bäume zu pflanzen sind. In den Grünflächen sind insgesamt 200 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und davon 115 großkronige Bäume zur Pflanzung vorzusehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung einer ausreichend großen Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung im Straßenraum mindestens 200 Straßenbäume gepflanzt werden können. Diese sollen eine Pflanzqualität von 18 cm Stammumfang aufweisen.

Für die Pflanzpflichten in den Baugebieten ist die Anwendung der DIN 18916 für eine Mindestpflanzqualität einzuhalten. Darin wird u.a. das Maß des Stammumfangs in einer Höhe von 1 m gemessen.

Die festgesetzte Großkronigkeit eines Mindestanteils der Baumpflanzungen stellt eine Qualitätsverbesserung für das Ortsbild und als Maßnahme zum Naturschutz und zur Klimaanpassung dar.

In Hitze- und Trockenperioden kann durch Verschattung und höhere Verdunstung ein mikroklimatischer Effekt erzeugt werden, der im verdichteten Innenstadtbereich von hoher Bedeutung ist. Durch die Regelung des Mindestanteils ist die erforderliche Eindeutigkeit der Regelung gegeben. Die Großkronigkeit kann nur bei dafür geeigneten Laubbaumarten sowie bei geeigneten Standortbedingungen erreicht werden. Die Umsetzbarkeit wurde entsprechend je Baugebiet und Gemeinbedarfsfläche geprüft. Dadurch wurde etwa in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund der flächenmäßigen Gegebenheiten der geplanten Innenhöfe, die zudem mit Tiefgaragen bzw. Garageschossen überbaut werden können, auf den verpflichtenden Anteil großkroniger Bäume verzichtet.

Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume im Geltungsbereich wird bei Umsetzung aller Maßnahmen mindestens 517 betragen.

IV.6.2 Dachbegrünung

TF 18

Die Dachflächen im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind als Retentionsdächer herzustellen und zu mindestens 80 % durch Bepflanzungen zu begrünen.

Davon sind 21 % mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die extensiv begrünten Dachflächen sind mit den Biotopelementen Steinhaufen und Totholzhaufen zu strukturieren. Je 20 m² extensiver Gründachfläche ist ein Biotopelement anzulegen. Weitere 79 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen, wobei der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 8 cm betragen muss. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

TF 19

Die Dachflächen im urbanen Gebiet MU, sonstigen Sondergebiet SO 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, den Gemeinbedarfsflächen und allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind als Retentionsdächer herzustellen. Mindestens 40 % der Dachflächen sind durch Bepflanzungen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Buchgrundstück Berliner Straße 16 (Gemarkung Pankow, Flur 163, Flurstück 316).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung kann sowohl dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wie auch dem Ausgleich für die Überschreitung der Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete nach § 17 BauNVO durch Verbesserung des Kleinklimas dienen. Die Zurückhaltung des Regenwassers, das teilweise

verdunstet und verzögert abläuft, wirkt sich positiv auf die Anreicherung des Grundwassers aus.

Die textliche Festsetzung Nr. 18 soll drei Dinge steuern. Zum einen ist es im Sinne der Zielsetzungen des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts maßgeblich, dass die großflächigen Dachflächen im Sondergebiet SO 2 als Retentionsdächer hergestellt werden. Zum andern sollen die zu begrünenden Flächen auf dem Dach in zwei Qualitätsstufen entstehen. Ziel ist es, bei vollständiger Bebauung insgesamt 10.000 m² Gründachflächen zu erzeugen – bei niedrigerer Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist von einem geringeren Eingriff auszugehen, sodass dann auch weniger als 10.000 m² Gründachflächen die ausreichende Ausgleichswirkung erzeugen. Eine besonders hohe Qualität sollen die Dachflächen haben, welche mit einem Substrataufbau von 15 cm festgesetzt werden und welche extensiv zu begrünen sind. Zudem sind diese Teile des Dachs bzw. der Dächer je 20 m² mit je einem Biotopelement (Steinhaufen und Totholzhaufen) zu strukturieren. Dies ist zugleich eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Im Grün- und Freiflächenplan (vgl. Anhang A.I.4) wird diese Fläche als sogenannten „Trittssteinbiotop“ bzw. als Maßnahmenfläche T3 dargestellt. Die zweite Qualitätsstufe sind Gründächer auf den übrigen Flächen mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm.

Die zu begrünenden Dachflächen stehen den Berliner Zielstellungen nach solarer Energienutzung nicht entgegen. Der Nachweis der Solarpflicht bei Neubauten von 30 % der Bruttodachfläche gemäß § 4 Abs. 1 Solargesetz Berlin vom 05.07.2021 kann auf den verbleibenden 55 % erbracht werden, die entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 19 und Nr. 20 keiner Pflicht zur Dachbegrünung unterliegen. Bei extensiver Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nr. 19) kann zudem auch eine Kombination mit Photovoltaikanlagen erfolgen, die zu einer höheren Effizienz von Solarpanelen führen kann.

Für die Dachflächen im Sondergebiet SO 2 bedeutet dies beispielsweise für die Umsetzung des Fachmarktstandorts folgende Rechnung: Geplante Dachfläche derzeit insgesamt: 12.308 m²; davon sind mindestens 80 % (also 9.846,4 m²) als begrüntes Dach herzustellen. Von diesen 9.846,4 m² Dachfläche sollen 2.080 m² (rd. 21 %) als Biodiversitätsdach und 7.766 m² (rd. 79 %) als herkömmliche Dachbegrünung hergestellt werden.

Auch in den anderen Baugebieten sowie den Gemeinbedarfslächen (gemäß textlicher Festsetzung Nr. 19) wird ein Mindestanteil der zu begrünenden Dachfläche festgesetzt. Dabei limitiert die derzeit machbare Umsetzbarkeit von Dachbepflanzungssystemen an Dachschrägen die maximal zulässige Dachneigung. Auch hier stehen die zu begrünenden Dachflächen solarer Energienutzung nicht entgegen. Eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 19 bildet das Buchgrundstück Berliner Straße 16 (Flurstück 316, Flur 163, Gemarkung Pankow) mit dem dort bestehenden Wohngebäude aus der Gründerzeit. Die Auswirkungen der Festsetzung werden dem Eigentümer gegenüber als unverhältnismäßig eingeschätzt, da dieser ohne die Sonderregelung bei jeder genehmigungspflichtigen Änderung im Bestand die Festsetzung hätte einhalten und ein Umbau des bestehenden Dachs mit einer Dachbegrünung hätte umsetzen müssen.

IV.6.3 Maßnahmenflächen

TF 20

Die Maßnahmenflächen „Biotopverbund“ sowie die Fläche T1 sind als trocken-magere, halboffene Vegetationsfläche zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. 80 % der Fläche sind als Mosaik der Habitatslemente Sandwall, Sandflächen ohne Initialansaat, Reisig- und Steinhaufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühaspekt sowie Strauch(gruppe) herzurichten. Bis zu einem Flächenanteil von 20 % sind andere Biotope zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 21

Die Fläche T2 ist als wechselfeuchter, gehölzfreier Vegetationsstandort auszubilden, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Eine Einleitung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 22

Innerhalb der Fläche T4 ist eine Fläche von mindestens 650 m² als extensive Wiese durch Ansaat mit einer dem Standort angepassten Saatgutmischung zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Innerhalb der Fläche T5 ist eine Fläche von mindestens 970 m² durch Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher, der ergänzenden Pflanzung von Gehölzen und Zulassung der Sukzession von Pionierbaumarten zu entwickeln, und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Anlage von Wegen innerhalb der Maßnahmenflächen T4 und T5 ist zulässig, sofern gewährleistet wird, dass die genannten Flächengrößen zusammenhängend hergestellt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Neben der Maßnahmenfläche „Biotopverbund“ werden weitere Flächen als sogenannte „Trittsteinbiotop“ mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Trittsteinbiotop stellen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in die innerstädtische Brachfläche sowie potenzielle Biotope für geschützte Arten (insbesondere Vögel, Reptilien und Insekten) dar. Die Maßnahmenflächen „Biotopverbund“ sowie die Fläche des Trittsteinbiotops T1, die eine aufgeweitete Fläche innerhalb des Biotopverbund ist und insbesondere für Reptilien (Zauneidechse) von Bedeutung ist, sind als trocken-magere, halboffene Vegetationsfläche zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzu-

pflanzen. 80 % der Fläche sind als Mosaik der Habitatelemente Sandwall, Sandflächen ohne Initalansaat, Reisig- und Steinhäufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühaspekt sowie Strauch(gruppe) herzurichten. Diese Habitatelemente sind geeignet für die verschiedenen, vorhandenen Zielarten des Biotopverbunds, darunter Reptilien (Zauneidechse), Vögel, Heuschrecken, Tagfalter und Wildbienen. Auf den 20 % der Fläche können andere Biotope hergestellt werden.

Das Trittsteinbiotop T2 innerhalb einer nicht überbaubaren Teilfläche des Sondergebiets SO 2 ist als wechselfeuchter, gehölzfreier Vegetationsstandort auszubilden, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Konkretere Angaben zur Gestaltung der Fläche können dem entsprechenden Maßnahmenblatt im Umweltbericht entnommen werden. Entscheidend ist jedoch, dass die Fläche wechselfeucht und gehölzfrei ausgebildet wird. Die Biotopfläche soll zur Ausbildung eines wechselfeuchten Standorts als Retentionsfläche des Fachmarktstandorts im Sondergebiet SO 2 genutzt werden, falls das ebenso festgesetzte Gründach größere Regenmengen nicht mehr aufnehmen kann. Dass nur unbelastetes Regenwasser eingeleitet werden darf, ist in die textlichen Festsetzung Nr. 21 klarstellend aufgenommen worden.

Die Trittsteinbiotopen T4 und T5 liegen innerhalb der öffentlichen Parkanlage auf der Hauptfläche des Plangebiets. Beim Trittsteinbiotop T4 handelt es sich um eine mindestens 650 m² große Fläche, die als eine extensive Wiese mit einer dem Standort angepassten Pflanzmischung hergestellt werden soll. Das Trittsteinbiotop auf der Fläche T5 mit einer Größe von mindestens 970 m² ist eine mehrschichtige Gehölzfläche, die durch den Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher und der ergänzenden Pflanzung von Gehölzen und dem Zulassen der natürlichen Sukzession von Pionierbaumarten zu entwickeln und zu erhalten ist. Da die Flächen am Rande der öffentlichen Parkanlage verortet sind, ergeht hier der Zusatz in der textlichen Festsetzung Nr. 22, dass die Mindestgröße der Maßnahmenfläche nicht durch Parkwege zerschnitten werden darf. Die Trittsteinbiotope werden zwar für die Besucherinnen und Besucher der Parkanlage nicht oder nur sehr eingeschränkt genutzt, aber dafür visuell als naturnaher Teil der Anlage erlebt werden können. Die genaue Ausgestaltung der Abgrenzung (durch Umzäunung, Bodenbelag, Beschilderung o.ä.) wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Grünanlage festgelegt.

IV.6.4 Weitere Grünfestsetzungen

Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten

TF 23

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Baugrenzen zu mindestens 70 % gärtnerisch zu

gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die städtebauliche Gesamtkonzeption beinhaltet auch qualitätsvolle Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten, welche mittels der textlichen Festsetzung Nr. 23 auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Weiterhin sollen Zuwegungen zu den Hauseingängen, notwendige Nebenanlagen wie Briefkästen, oder einzelne Fahrradstellplätze in den Vorgartenzonen ermöglicht werden, weshalb der Prozentsatz der gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung von 70 % festgelegt wurde. Diese Abweichung und Konkretisierung wird mittels § 8 Abs. 1 Satz 3 BauO Berlin ermöglicht. Danach sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen und soweit ein Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen enthält. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 wird eine entsprechende, davon abweichende Regelung getroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen u.a („GRZ II“) mit Werten zwischen 0,85 und 0,90 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6. Diese ist insbesondere für die Unterbringung der Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse sowie in den Vorgartenzonen für Zuwegungen, Nebenanlagen und zusätzliche Fahrradbügel (auf maximal 30 % der Fläche erforderlich).

Dachbegrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen

TF 24

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind mindestens 30 % der Dachflächen von Tiefgaragen und Garagengeschossen zu begrünen. Die Erdschicht auf den zu begründenden Teilen der Dachflächen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Um dem hohen Versiegelungsgrad in den allgemeinen Wohngebieten entgegenzuwirken, der hauptsächlich aufgrund der großflächigen Unterbauung durch eine Tiefgarage bzw. ein Garagengeschoss im Souterrain erforderlich ist, soll die textliche Festsetzung Nr. 24 eine Erdschicht oberhalb der Tiefgarage bzw. des Garagengeschosses mit einer Mindeststärke von 80 cm sichern. Diese soll ermöglichen, eine begrünte Anlage in den Innenhöfen zu entwickeln sowie hochwertige Bepflanzungen und flachwurzeln Baumarten vorzusehen. Die Beschränkung auf 30 % der Fläche ist erforderlich, um die notwendigen technischen Aufbauten (insbesondere für die Stellplatzanlagen), Nebenanlagen der Wohngebäude, Wege und die bauordnungsrechtlich vorzusehenden privaten Spielflächen unterbringen zu können.

Aufgrund des damit verbundenen höheren Grün- und Freiflächenanteils in den Innenhöfen kann die Aufenthaltsqualität auf den Grundstücksfreiflächen deutlich gesteigert und die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner erhöht werden.

IV.7 Immissionsschutz

IV.7.1 Lärmschutz

Lärmschutzwände entlang der Bahntrasse

TF 25

Auf der Fläche A ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.

Auf der Fläche B ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,0 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.

Auf der Fläche C ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über der nächsten Schienenoberkante und mit einem Abstand von maximal 4,0 m zur nächsten Gleisachse zu errichten.

Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D/LR von mindestens 25 dB aufweisen und sind bahenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Festsetzungen zum Lärmschutz ergeben sich aus den Ergebnissen und Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel III.1.3.1 „Immissionsschutzuntersuchung“).

Die DIN 4109 ist im Land Berlin Bestandteil der eingeführten technischen Bauausführungsvorschriften (VV TB Bln). Ihre Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und bedarf keiner zusätzlichen textlichen Festsetzungen.

Neben den passiven Schallschutzmaßnahmen aus der DIN 4109 ist die Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme besonders wirkungsvoll. Wie aus dem schalltechnischen Untersuchungsbericht hervorgeht, hat die Lärmschutzwand die größte schützende Wirkung, wenn sie möglichst nah an den Schienen der Stettiner Bahn errichtet wird (hier empfohlen sind 4 m Abstand zur Gleisachse und damit auf dem Grundstück der DB InfraGO AG im Böschungsbereich der Bahnstrecke) und abhängig vom Standort eine Höhe von 2,5 bis 6 m über der nächsten Oberkante der Schienen erreicht. Diese Empfehlung wurde aus dem Untersuchungsbericht für die textliche Festsetzung übernommen, weil sie die städtebaulich beste Lösung darstellt, insbesondere, um

lärmgeschützte öffentlichen Grünanlagen zu erhalten, für die keine passiven Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen. Zeichnerisch erfolgt die Festsetzung der Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die die nachrichtlich übernommene Bahnfläche (auf dem entsprechenden Abschnitt der Bahnstrecke Berlin – Stralsund entlang dem südlichen Bahngleis) überlagert.

Es werden im Untersuchungsbericht die Möglichkeiten aufgezeigt, die Lärmschutzwand weiter von der Lärmquelle entfernt zu errichten, also etwa auf dem privaten Grundstück im Plangebiet. Um dann jedoch die gleiche Wirkung zu erzielen, müsste diese deutlich höher errichtet werden, was neben höheren Kosten auch einen größeren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild (Abriegelung, Einengung, „Gefängnisereffekt“) und die im Gebiet vorgesehene Biotopverbundplanung zur Folge hätte sowie die Luftströme (Kaltluft/Frischluff) stärker beeinflussen würde. Die folglich nicht gewählten Alternativen der Lärmschutzwand, die im Untersuchungsbericht aufgezeigt werden, hätten einen Abstand zur Gleisachse von bis zu 10 m und dadurch abhängig vom Standort eine erforderliche Höhe von 4 bis 7 Metern über der Schienenoberkante erfordert. Durch die Böschung hin zur Bahn würde die bauliche Anlage der Lärmschutzwand deutlich höher über dem Gelände liegen (bis zu 10 m über dem Gelände). Dies waren für dieses Verfahren aus den aufgezählten Gründen keine gangbaren Optionen.

Bei der Ausführung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass die Betriebsabläufe der Bahnanlagen nicht gestört werden.

Das Erfordernis von Durchlässen in der Lärmschutzwand für geschützte Tierarten, insbesondere die Zauneidechse, welche in der auf einem Teilabschnitt des Plangebiets bestehenden Schallschutzwand der DB InfraGO AG bereits berücksichtigt wurden, soll auch in der Ausführungsplanung der neu zu errichtenden Schallschutzwände berücksichtigt werden, um einen unzerschnittenen Biotopverbund zu gewährleisten.

Für die Errichtung von Lärmschutzwänden auf den Bahngrundstücken liegt eine Gestattung der DB InfraGO AG vom 05.02.2024 vor, die Anlage zum Erschließungsvertrag zu den Vorhaben „Pankower Tor“ ist, in dem die Errichtung der Lärmschutzwände durch die Vorhabenträgerin geregelt ist. Die Planung der Genehmigungsunterlagen werden im Planvollzug mit der DB InfraGO AG abgestimmt, damit diese den Bahnbetriebszwecken nicht im Wege steht. Hier kann die DB InfraGO AG beispielsweise Bestimmungen treffen, an welchen Stellen Türen in der Lärmschutzwand vorzusehen sind, damit eine reibungslose Wartung der Bahnanlagen gewährleistet ist.

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärmeinwirkungen

TF 26

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im urbanen Gebiet MU, im sonstigen

Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch geeignete Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass tagsüber ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zusätzlich zu den geplanten Schallschutzwänden entlang der Stettiner Bahn wird zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Regelung zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im urbanen Gebiet (MU), im sonstigen Sondergebiet SO 1, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zum Erreichen eines Innenraumpegels nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Regelung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich zu sichern, bei gleichzeitiger möglichst großer Flexibilität in der Genehmigungs- und Ausführungsplanung der Grundrisse innerhalb der Gebäude. Wegen der fehlenden Rechtsgrundlage ist eine raumspezifische Festsetzung (z.B. für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht möglich. Da in Blockstrukturen regelmäßig auch Wohnungen umgesetzt werden müssen, die nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein können, sind sonstige bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zum Erreichen des Beurteilungspegels von 30 dB(A) im Inneren vorzusehen. Die Festsetzung stellt zudem sicher, dass auch zur Tagzeit in allen Aufenthaltsräumen eine ruhige Kommunikation möglich ist, da auch tagsüber die Richtwerte überschritten werden. Da die gemäß Masterplan Pankower Tor vorgesehenen und erwarteten Blockstrukturen nicht festgesetzt bzw. nicht zwingend umzusetzen sind, kann bei Nutzungsaufnahme der Wohnungen nicht sichergestellt werden, dass es eine beruhigte lärmabgewandte Seite zu den Innenhöfen gibt. Daher sind hier „geeignete“ Fensterkonstruktionen als Begriff bewusst gewählt worden, welche „besondere“ Fensterkonstruktionen, als auch reguläre Isolierfenster gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) einschließt. Besondere Fensterkonstruktionen sind dann erforderlich, wenn beispielsweise ein gegenüberliegender Block bei Nutzungsaufnahme einer Wohnung noch keine schallabsorbierende Wirkung erreicht. Steht der Block bereits, würden reguläre Isolierfenster genügen.

Die Festsetzung stellt somit bewusst das in Berlin zu schützende Mindestmaß dar und überlässt die konkret zu treffenden Maßnahmen den Baugenehmigungsverfahren.

Außenwohnbereiche

TF 27

Im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Berliner Straße und Granitzstraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen bei denen sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten ist.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund weiterer Grenzwertüberschreitungen von Verkehrslärm (vgl. Kapitel III.1.3.1 „Immissionschutzuntersuchung“) entlang der Berliner Straße und der Granitzstraße ist zum Schutz von Außenwohnbereichen eine textliche Festsetzung zum Schutz von baulich mit den Wohnungen verbundenen Außenwohnbereichen (etwa Balkone und Loggien) erforderlich. Die verbindliche Regelung zur Umsetzung einer baulich geschlossenen Ausführung als verglaster Vorbau bzw. Loggia schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung bzw. Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs durch die Nutzenden möglich ist. Es ist davon auszugehen, dass bei Außenbeurteilungspegeln zwischen 66 und 67dB(A) tags im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 bzw. bis zu 70 dB(A) tags im urbanen Gebiet MU eine Verglasung die Beurteilungspegel soweit mindert, dass innerhalb des Außenwohnbereichs Erholung und Gespräche in ruhigem Ton möglich sind.

IV.7.2 Luftreinhaltung

TF 28

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist

dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung im Flächennutzungsplan Berlin. Dennoch soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB die Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geregelt werden. Gemäß dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) sollen in Bebauungsplänen konkrete klimaschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 BauGB vorgenommen werden. Es ist zu prüfen, ob im Einzelfall im Bebauungsplan räumlich begrenzte Verbrennungsverbote für fossile Brennstoffe oder bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe festgesetzt werden.

Die Regelung soll daher im gesamten Plangebiet Anwendung finden. Die Regelung umfasst, dass nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen wird. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Die textliche Festsetzung dient der Vermeidung der negativen Auswirkungen von Hausfeuerungsanlagen, insbesondere in der Berliner Innenstadt, als besonders belastetes Gebiet, und dient somit der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muss aus diesen Feuerstätten der Schadstoffausstoß stark gesenkt werden. Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Es ist theoretisch vorstellbar, dass entgegen der Erwartung und der langjährigen Praxis solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis beizubringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ohnehin genehmigungspflichtig. Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da die Qualität zum einen durch die Heizölqualitätsverordnung und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt sind. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt. Wenn Feuerungen für feste

Brennstoffe mit wirksamen Rauchgasreinigungsanlagen zur Begrenzung der Schwefeldioxidemissionen betrieben werden, wird gleichzeitig auch der Staubauswurf begrenzt. Solche Anlagen dürfen dann auch in der Innenstadt betrieben werden.

Mit der textlichen Festsetzung zum Immissions- und Klimaschutz soll auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und damit negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Damit soll auch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

IV.8 Klimaschutz und Energie

Das Plangebiet liegt nicht im Vorranggebiet der Luftreinhalteplanung. Die Berliner Anforderungen an Neubauten sehen Maßnahmen zur nachhaltigen Energieerzeugung vor. Die normativen Anforderungen Berlins (Bauordnung und das Berliner Solargesetz) stehen den Anforderungen nicht entgegen. Diese müssen auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. In einem Angebotsbebauungsplan, dessen Realisierung erst in einigen Jahren zu erwarten ist, erscheint es nicht sinnvoll, darüberhinausgehende Festsetzungen zu treffen. Die Bestimmungen des Energiefachrechts, insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes, entwickeln sich ebenso wie die ihm zugrundeliegenden Möglichkeiten der Technik dynamisch. Um einen Widerspruch zwischen den statischen Bebauungsplanfestsetzungen und den dynamischen Anforderungen insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu vermeiden, wird daher auf weitergehende Festsetzungen verzichtet. Die Auswirkungen auf das Klima werden im Umweltbericht (siehe Kapitel B „Umweltbericht“) dargestellt.

IV.9 Sonstige Festsetzungen

IV.9.1 Festsetzung der Höhenlage

Zur Realisierung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im sonstigen Sondergebiet SO 1, auf denen ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert wird, sowie zur Herstellung von Bezugspunkten der Höhenlage der herzustellenden Gehwege in der Quartiersstraße und in den Quartierswegen für die Oberkantenfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 werden gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16c und Nr. 20 BauGB Höhenlagen des Geländes im Baugebiet bzw. der Gehwege festgesetzt. Diese sollen bei der Umsetzung des Bauvorhabens gewährleisten, dass das Regenwasser bei Starkregenereignissen in eine geplante Richtung läuft und dem Risiko von Gebäudeschäden vorgebeugt wird.

Die Festsetzung der unteren Bezugspunkte der Höhenfestsetzung ist eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung und findet die Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO.

Im Bebauungsplan 3-60a ist eine gezielte Steuerung des Regenwasserflusses von besonderer Bedeutung, da eine hohe städtebauliche Dichte ermöglicht werden soll und das Grundwasser hoch ansteht.

Zusätzlich sollen mit einer Festsetzung der Höhenlage planbare Höhenlagen des Geländes abgesichert werden, die die Einhaltung der Abstandsflächen zukünftiger Gebäude sicherstellen.

IV.9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Bezug auf bauordnungsrechtliche Abstandsflächen

TF 29

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten P1-P2-P3 bezogen auf die zulässige maximale Traufhöhe baulicher Anlagen unter Einschränkung des ansonsten geltenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin gebaut werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Der Bebauungsplan soll in einem Fall die Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglichen. Dies betrifft das geplante Solitärgebäude im sonstigen Sondergebiet SO 1 zwischen der Berliner Straße, der Granitzstraße und dem geplanten neuen Stadtplatz mit mindestens fünf und maximal neun zulässigen Vollgeschossen und einer festgesetzten Oberkante (OK) von 81,1 m über NHN, was etwa 35 m über dem Straßenniveau entspricht. Bei der vollständigen Ausbildung der zulässigen Oberkante käme es ohne die textliche Festsetzung Nr. 29 zu einer Überlagerung der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Solitärgebäude und dem ebenfalls im Sondergebiet SO 1 gelegenen zulässigen Bebauung mit einer zwingenden Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen. Die festgesetzte Verringerung der Tiefe der Abstandsfläche beläuft sich zwischen den Punkten p2-p3 rechnerisch auf eine Abstandsfläche von ca. 0,22 H (0,22 x Gebäudehöhe) anstelle der nach § 6 BauO Bln einzuhaltenden 0,4 H. Dies liegt noch oberhalb der in Gewerbe- und Industriegebieten einzuhaltenden Abstandsfläche von 0,2 H. Der Abstand zwischen den Baugrenzen beträgt jedoch 15,7 m, sodass weiterhin von einer ausreichenden Belüftung und Belichtung ausgegangen werden kann. Auch die Einsichtnahmemöglichkeiten in die zulässigen Wohnungen in den oberen Geschossen wird bei dem Abstand von 15,7 m als gewährleistet erachtet, da der bauordnungsrechtliche Mindestabstand beispielsweise zwischen Wohnbebauungen gemäß § 6 BauO Berlin mit 3 m dieses Planungsziel ebenfalls erfüllt und insbesondere bei Einfamilienhausgrundstücken (also einer als sehr privat angesehenen Wohnform) häufig zur Anwendung kommt. Zwischen den Punkten p1 und p2 ergibt sich durch die Öffnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Abstandsfläche zwischen 0,22 und 0,4 H. § 6

Abs. 5 Satz 4 BauO Berlin eröffnet für genau diese Fälle eine im Bebauungsplan festzusetzende Abweichungsmöglichkeit der Abstandsflächen. Wohnungen als eine besonders schutzbedürftige Nutzung sind im Sondergebiet SO 1 jedoch erst ab dem 2. Vollgeschoss zulässig, sodass von ausreichender Belichtung und Belüftung ausgegangen werden kann. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung der besonderen städtebaulichen Qualität des Masterplans an diesem für das Hauptzentrum des Bezirks Pankow besonderen, aber auch sehr schmal geschnittenen Grundstück, in dem eine hohe bauliche Dichte, eine Nutzungsmischung und bauliche gefasste Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen sollen.

IV.9.3 Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Anlieferungsbereichen

TF 30

In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die Errichtung von Zufahrten und Anlieferungsbereichen in Asphalt- bzw. Betonbauweise ist zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz im Bebauungsplan nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 30 im Bebauungsplan 3-60a getroffen.

Diese Festsetzung dient ergänzend zum Bodenschutz auch der Umsetzung des Ziels von Berlin, „Schwammstadt“ zu werden, da die Versickerungsleistung befestigter Oberflächen anteilig ermöglicht wird.

Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass insbesondere die sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 und das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe auch mit Fahrzeugen einer höheren Nutzlast befahren werden müssen. Folglich können Zufahrten und Anlieferungsbereiche auch in Asphalt- und Betonbauweise errichtet werden.

IV.9.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

TF 31

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6 sind Ein- und Ausfahrten außerhalb des gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiches unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 wird zeichnerisch ein Bereich für Ein- und Ausfahrten an der Granitzstraße festgesetzt, der dem Erschließungskonzept der Verkehrsuntersuchung entspricht. Andere Abschnitte der Granitzstraße oder der Berliner Straße sind für Ein- und Ausfahrten aufgrund der Nähe zum hochfrequentierten Mehrfachknotenpunkt Florastraße / Berliner Straße / Granitzstraße / Kissingenstraße nicht geeignet und werden daher durch die textliche Festsetzung Nr. 31 dafür ausgeschlossen. Für den festgesetzten Bereich der Ein- und Ausfahrt zum SO 1 wurde auf Basis der Verkehrsuntersuchung die Vorplanung eines signalisierten Knotenpunkts in drei Varianten erarbeitet. Die Vorplanung wird im Erschließungsvertrag zu den Vorhaben „Pankower Tor“ als Grundlage für die weiteren Planungsphasen geregelt. Über die Ein- und Ausfahrt soll die Tiefgarage im Sondergebiet SO 1 sowie die Anlieferungszone des Einzelhandelsstandorts erschlossen werden. Die Verkehrsuntersuchung mit den Vorplanung des Knotenpunkts in drei Varianten hat ergeben, dass die Ein- und Ausfahrt in dem festgesetzten Bereiche zum Sondergebiet SO 1 umsetzbar ist. Alle Varianten können innerhalb der gewidmeten bzw. im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche realisiert werden.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind ebenfalls ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Ausweisung der Bereiche erfolgt entlang der Granitzstraße (mit einer gegenüber dem Bestand verbreiteter Verkehrsfläche zur Unterbringung einer Straßenbahntrasse und einer Mischverkehrsfläche zur Erschließung der Wohngebiete), entlang der Planstraße B (Quartiersstraße) und für das allgemeine Wohngebiet WA 6 auch entlang der Planstraße A (Erschließungsstraße). Dies soll gewährleisten, dass sich der MIV der Einwohnerinnen und Einwohner der allgemeinen Wohngebiete von und zu den Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen auf diese Straßen konzentrieren und die untergeordneten Quartierswege möglichst frei von MIV gehalten werden. Dies soll auch der Steigerung der Attraktivität der angrenzenden öffentlichen Grünflächen dienen und der Zielsetzung eines autoarmen Quartiers (insbesondere in den zentralen Bereichen des Quartiers) entsprechen.

IV.10 Nachrichtliche Übernahmen

IV.10.1 Bahnfläche U-Bahn und Straßenbahn der BVG

Die U-Bahn der Linie U2 mit dem U-Bahnhof Pankow ist eine planfestgestellte Anlage und wird in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen. Bestandteil der Bahnanlage sind oberhalb des U-Bahnhofs Pankow ein Gleichrichterwerk, ein Stellwerk sowie die Eingänge in den U-Bahnhof. Die unterirdischen planfestgestellten Anlagen werden in der Nebenzeichnung 4 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Überlagernd wird die Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung (verbunden mit einer überbaubaren Grundstücksfläche sowie

einem Flächen- und einem Höhenmaß der baulichen Nutzung) soll die Überbauung des Gleichrichterwerks durch ein Fahrradparkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Festsetzung und die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Bahnanlagen stehen in keinem Widerspruch zueinander. Für die Realisierung des Fahrradparkhaus ist ein gesondertes Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren erforderlich, mit dem die Belange der planfestgestellten Anlagen bei der Überbauung durch ein Fahrradparkhaus abschließend geprüft und berücksichtigt werden.

IV.10.2 Bahnflächen und Nutzungen der Deutschen Bahn AG

Bei den Bahnflächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um die Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow, der 1997 stillgelegt wurde. Bis auf zwei Kabeltrassen der DB InfraGO AG sind alle Flächen bereits als Bahnflächen nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) freigestellt worden. Die weiterhin planfestgestellten Anlagen der DB InfraGO AG sind in Kapitel II.2.11 (Planfeststellungen) beschrieben. Eine Fernmeldetrasse der DB InfraGO AG zwischen der Zentrale der DB InfraGO AG - Region Ost an der Granitzstraße und den Gleisanlagen der Stettiner Bahn wird auch künftig weiterhin planfestgestellt bleiben und wird entsprechend nachrichtlich als Bahnfläche in die Planzeichnung übernommen. Im nördlichen Teil wird die nachrichtlich übernommene Fernmeldetrasse im Bebauungsplan 3-60a von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ und „Straßenbahn“, im südlichen Teil von der öffentlichen Verkehrsfläche für die geplante Quartiersstraße gekreuzt. Im nördlichen Teil werden zudem öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Grünfläche Biotopverbund“ und „öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen. Im mittleren Teil wird zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersweg“ (Planstraße H) ausgewiesen. Die Festsetzungen überlagern die weiterhin verbleibenden planfestgestellten Bahnflächen. Eine Bebauung der Fernmeldetrasse mit hochbaulichen Anlagen wird mit den getroffenen Festsetzungen als öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan entsprechend ausgeschlossen. Eine Bebauung mit tiefbaulichen Anlagen wie Quartierswegen und eine Befestigung der Flächen ist nicht ausgeschlossen. Die Bahnfläche bleibt weiterhin für Reparaturen oder Wartungen über die Revisionsschächte zugänglich, womit der Zweck der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung weiterhin gewahrt bleibt.

Ferner befinden sich planfestgestellte Flächen auch auf der Westfläche des Bebauungsplangebiets 3-60a. Hiervon befindet sich eine Trasse einer planfestgestellten Fläche im privaten Eigentum. Diese führt von der Mühlenstraße über die festgesetzte öffentliche Parkanlage Richtung Nordosten und führt über den geplanten „Geh- und Radweg“ orthogonal zum Bahngelände. Auf dieser Fläche befindet sich im Bestand ein mit Betonplatten gedeckter Kabelkanal. Im Zuge der Planungsumsetzung mit der Errichtung einer Schallschutzwand auf der Bahnfläche zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße soll die Kabeltrasse von der Vorhabenträgerin auf die Bahnfläche

parallel zur Bahnstrecke verlegt werden. Anschließend ist die Freistellung der bisherigen Kabeltrasse auf der Westfläche von Bahnbetriebszwecken möglich. Auf die nachrichtliche Übernahme der bisher noch planfestgestellten Bahnfläche in die Planzeichnung wird daher verzichtet.

Im Bereich der das Plangebiet im Norden flankierenden Trasse der Stettiner Bahn ist eine Unterführung für den Rad- und Fußverkehr der Bahntrasse zur Hadlichstraße vorgesehen (Eisenbahnüberführung mit einer Unterführung durch einen Geh- und Radweg). Aus diesem Grund erfolgt im Bereich der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bahnfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ in der Nebenzeichnung 2.

Im Zuge des Verfahrens wurde durch Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen (siehe Kapitel IV.4.1.5 „Immissionsschutzuntersuchung“) festgestellt, dass eine Lärmschutzwand entlang der Bahnanlagen die größte positive Wirkung auf die geplanten öffentlichen Parkanlagen sowie die zulässigen Wohnnutzungen innerhalb der Baugebiete hat. Daher wurde der Geltungsbereich entsprechend um eine Teilfläche der Bahnstrecke 6081 Berlin – Stralsund (Stettiner Bahn) auf dem Abschnitt zwischen Mühlenstraße im Westen und verlängerter Paracelsusstraße im Osten südlich der bestehenden Bahngleise erweitert, um eine Lärmschutzwand entsprechend wirkungsvoll im Bebauungsplan festsetzen zu können. Dafür liegt bereits eine Gestattung der DB InfraGO AG für die Vorhabenträgerin vom 05.02.2024 vor. Die Errichtung und der Unterhalt der Lärmschutzwand darf die Betriebsabläufe der planfestgestellten Bahnflächen nicht stören.

Die als Bahnfläche nachrichtlich übernommenen Flächen haben eine Gesamtfläche von rd. 13.569 m².

IV.10.3 Autobahn

Im Geltungsbereich wird die Fläche der Autobahn A 114 (Bereich des Rampenbauwerks zur Heinersdorfer Brücke) unverändert nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Außerdem werden die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (im Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnbegrenzung) sowie die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (im Abstand von 100 m zur äußeren Fahrbahnbegrenzung) nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen sowie ein textlicher Hinweis dazu aufgeführt.

IV.10.4 Denkmäler

Im Bebauungsplan 3-60a liegen keine Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Unmittelbar südlich vom Plangebiet an der Granitzstraße grenzt mit dem Kissingenviertel eine Gesamtanlage (Ensemble) an, die dem Denkmalschutz unterliegt (Denkmalnummer 09050562), das an der südlichen Seite der Granitzstraße sowie im Kreuzungsbereich Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße geringfügig in den Geltungsbereich hineinragt. Die Umgrenzung der Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, wird entsprechend nachrichtlich in

die Planzeichnung übernommen. Die Planung berührt den Denkmalsbereich nicht, da die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche lediglich den Bereich der vorhandenen gewidmeten Verkehrsfläche betrifft.

IV.11 Hinweise

(Hinweis 1. Absatz) Es erfolgt der Hinweis, dass sich die U-Bahneingänge in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich / U-Bahneingänge / Fahrradparkhaus“ südwestlich der Berliner Straße befinden.

(Hinweis 2. Absatz) Außerdem erfolgt ein Hinweis, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

(Hinweis 3. Absatz) Für die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 bestehen textliche Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels sowie seiner Sortimente. Hierfür wird auf die AV Zentren und Einzelhandel mit der Berliner Liste und ihre WZ-Ziffern vom 20.12.2019 zurückgegriffen, um eine klare Differenzierung der Sortimente mit deren Verkaufsflächenobergrenzen zu erreichen. Daher ergeht der Hinweis, dass die AV Zentren und Einzelhandel im Bezirksamt Pankow, Stadtentwicklungsamt, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

(Hinweis 4. Absatz) Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Bundesautobahn A 114 und somit teilweise innerhalb der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Entfernung bis 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) bzw. der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Entfernung bis 100 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand). Aus diesem Grund wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Hochbauten beziehungsweise bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes zu beachten sind.

(Hinweis 5. Absatz) Für die Entstehung neuen Wohnraums sind die Regelungen zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gesichert und sie sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.

IV.12 Kennzeichnungen

(Hinweis 6. Absatz) Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 40 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln. Die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen),

Zeile 3 (Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete nach BauNVO) sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen - wie eine elastische Gebäudelagerung - zu prüfen und umzusetzen. Weiterhin ist bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 40 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, durch bauliche oder technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 6 nicht überschreitet. In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte 1“ und den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sind bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 60 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln. Die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 4 (reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) sind einzuhalten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen - wie eine elastische Gebäudelagerung - zu prüfen und umzusetzen. Weiterhin ist bei schutzbedürftigen Nutzungen, die eine Entfernung von weniger als 60 m von der nächsten Gleisachse aufweisen, durch bauliche oder technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 6 nicht überschreitet.

Zur Kennzeichnung dieser Bereiche zur Berücksichtigung von bahnbedingten Erschütterungen erfolgt eine Umgrenzung als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Kennzeichnungen erfolgen in jeweiligen Abständen von 40 m sowie 60 m zur nächstgelegenen südlichen Gleisachse der Bahnstrecke Berlin - Stralsund.

IV.13 Flächenbilanz

Bezeichnung	Bebauungsplanentwurf 3-60a						
	Flächengröße B-Plan	GRZ nach B-Plan	zulässige GR nach GRZ B-Plan	GRZ II nach B-Plan	zulässige GR II nach GRZ II B-Plan	GFZ nach B-Plan	zulässige GF nach GFZ B-Plan in m ²
MU	4.652,00 m ²	0,65	3.023,80 m ²	0,80	3.721,60 m ²	3,70	17.212,40 m ²
SO 1	20.291,00 m ²	0,68	13.797,88 m ²	0,80	16.232,80 m ²	2,40	48.698,40 m ²
alle WA im Schnitt	67.679,00 m ²	0,55	37.380,36 m ²	0,87	59.034,95 m ²	2,80	189.294,93 m²

WA 1	9.853,00 m ²	0,60	5.911,80 m ²	0,90	8.867,70 m ²	3,04	29.953,12 m ²
WA 2	10.698,00 m ²	0,58	6.204,84 m ²	0,85	9.093,30 m ²	2,80	29.954,40 m ²
WA 3	12.941,00 m ²	0,56	7.246,96 m ²	0,88	11.388,08 m ²	2,76	35.717,16 m ²
WA 4	12.537,00 m ²	0,52	6.519,24 m ²	0,87	10.907,19 m ²	2,61	32.721,57 m ²
WA 5	13.666,00 m ²	0,52	7.106,32 m ²	0,86	11.752,76 m ²	2,90	39.631,40 m ²
WA6	7.984,00 m ²	0,55	4.391,20 m ²	0,88	7.025,92 m ²	2,67	21.317,28 m ²
GEe	7.411,00 m ²	0,70	5.187,70 m ²	0,70	5.187,70 m ²	4,10	30.385,10 m ²
SO 2	43.925,00 m ²	0,80	35.140,00 m ²	0,80	35.140,00 m ²	2,00	87.850,00 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Grundschule)	12.005,00 m ²	0,60	7.203,00 m ²	0,80	9.604,00 m ²	V	36.015,00 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Kita 1)	1.681,00 m ²	0,40	672,40 m ²	0,70	1.176,70 m ²	II	1.344,80 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Kita 2)	2.042,00 m ²	0,40	816,80 m ²	0,60	1.225,20 m ²	II	1.633,60 m ²
Grünfläche gesamt	44.320,00 m ²						
davon Grünfläche Parkanlage	26.434,00 m ²						
davon Grünfläche Biotopverbund	10.028,00 m ²						
davon Spielplatz	6.727,00 m ²						
davon Jugendort	1.131,00 m ²						
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt	117.471,00 m ²						
davon Öffentliche Verkehrsflächen	72.326,00 m ²						

<i>davon Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	30.881,00 m ²						
<i>davon Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Unterführung Bahn</i>	555 m ²						
<i>Autobahnfläche</i>	14.264 m ²						
Bahnflächen	13.569 m ²						
Gesamtfläche	335.046 m²						

Tabelle 2 - Flächenbilanz

Von den möglichen 48.698,40 m² Geschossfläche im sonstigen Sondergebiet SO 1 sollen ca. 11.000 m² für Wohnungen vorgehalten werden, womit die im städtebaulichen Vertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ festgelegte Zielstellung von 200.000 m² Geschossfläche für Wohnungen in Summe umgesetzt werden kann.

V Städtebauliche Verträge (planergänzende Vereinbarungen)

V.1 Kostenübernahmevertrag

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ und vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans wurde am 22.02.2022 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Pankow, und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung und Finanzierung von Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen Leistungen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ abgeschlossen. Die Regelungen zur Kostenübernahme entsprechen im Wesentlichen den Mustervorgaben für den Abschluss entsprechender Verträge nach dem Berliner Modell der kooperierenden Baulandentwicklung. Der Vertrag bildete die Grundlage für die Beauftragung der Planungsleistungen und der notwendigen Untersuchungen und Konzepte als Abwägungsgrundlagen für den Bebauungsplans.

V.2 Städtebaulicher Vertrag

Am 25.03.2025 wurden drei weitere städtebauliche Verträge durch notarielle Beurkundung abgeschlossen. Dazu gehört der städtebauliche Vertrag zu den Vorhaben „Pankower Tor“, der die erforderlichen Vereinbarungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beinhaltet. Weitere wesentliche Inhalte sind u.a.:

- zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung (u.a. Grundschule und Kindertagesstätten)
- Sicherung und Förderung der städtebaulichen Ziele des B-Plans 3-60a „Pankower Tor“
- Sicherung gemischter Bewohnerstrukturen durch Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen von 30 %
- mit Fristen verbundene Durchführungspflichten der Vorhabenträgerin für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und für die Kindertagesstätten (Vorhabenträgerin) sowie für die Grundschule (Berlin)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung des Schulgrundstücks an Berlin
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (insb. Altlastensanierung)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Bereitstellung verkehrsbezogener Mobilitätsangebote sowie von Stellplätzen (Umsetzung des Verkehrskonzepts)
- Vorgaben zur Gestaltung des Einzelhandels
- Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung

Zu allen drei Vertragswerken wurden am 01.06.2026 Änderungs- und Ergänzungsverträge durch notarielle Beurkundung abgeschlossen. Beim Änderungs- und Ergänzungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ wurden nur wenige Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Die wesentlichen verhandelten Vertragsinhalte gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung blieben unverändert. Änderungen umfassen u.a. die Aktualisierung von Vertragsanlagen (u.a. die Angemessenheitsprüfung) und Identitätserklärungen für die Grundstücksübertragungen aufgrund der zwischenzeitlich gebildeten neuen Flurstücke. Ergänzungen beinhalten zusätzliche Gestaltungsanforderungen für den Wohnungsbau gemäß dem Masterplan Pankower Tor.

V.3 Erschließungsvertrag

Weiterhin wurde am 25.03.2025 der Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Übernahme der Planung und Herstellung der künftig öffentlichen Erschließungsanlagen auf der Vorhabenfläche durch die Vorhabenträgerin, insb. Straßenverkehrsanlagen, Grünanlagen und Spielplätze (inkl. Baumpflanzungen) und Lärmschutzwände
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erarbeitung der Vorplanungen der Straßenverkehrs- und Grünanlagen und Vorlage zur Genehmigung durch Berlin
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übertragung der Grundstücke mit Erschließungsanlagen an Berlin (Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht künftig bei Berlin)
- Regelungen zur Baudurchführung, Abnahme, Übernahme u.a.
- Regelungen zu Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung auf Grundlage von Kostenermittlungen

Beim Änderungs- und Ergänzungsvertrag zum Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ vom 01.06.2026 wurden insbesondere die Vorplanungen der Straßen und Grünanlagen als Vertragsanlagen entsprechend den fortentwickelten Planungen (Verkehrsuntersuchung, Regenwasserbewirtschaftungskonzept u.a.) angepasst. Auch die dazugehörigen Kostenermittlungen (Berechnungen bzw. Schätzungen) und die sich daraus ergebenden Sicherheitsleistungen wurden aktualisiert. Ebenso erfolgten Identitätserklärungen für die Grundstücksübertragungen aufgrund der neu gebildeten Flurstücke. Zwei zusätzlich zu übertragende Grundstücke für eine Straßenverkehrsfläche wurden bei der Auflassung zusätzlich berücksichtigt.

V.4 Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen

Des Weiteren wurde der Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ mit folgenden Inhalten abgeschlossen, der zum Stand 25.03.2025 nur die damals absehbaren möglichen und erforderlichen Regelungen beinhaltetete, wobei weitergehende vertragliche Regelungen ausdrücklich vorgesehen waren:

- Regelungen zu naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Vollzug des Bebauungsplans, insb. durch CEF-Maßnahmen („vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ für europarechtlich geschützte Tierarten) und durch artenschutzrechtliche Ausnahmeentscheidungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, verbunden mit FCS-Maßnahmen („Maßnahmen zur Stützung des Erhaltungszustands der Populationen“)
- Regelungen zur multifunktionalen Nutzung der Flächen für CEF-/FCS-Maßnahmen auch für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB unberührt und absehbar erforderlich)

Beim Änderungs- und Ergänzungsvertrag zum Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ vom 01.06.2026 wurden umfangreichere Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen. Mit dem Änderungs- und Ergänzungsvertrag enthält dieser nun abschließende Regelungen zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, die außerhalb des Bebauungsplangebiets durchgeführt werden. Zudem enthält er Regelungen zu artenschutzrechtlichen Anforderungen zum Vollzug des Bebauungsplans, die absehbar im Rahmen des Planvollzugs in jedem Fall notwendig werden, u.a. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) für die streng geschützte Kreuzkröte. Unberührt bleibt die rechtliche Erforderlichkeit etwaiger weitergehender Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug des Bebauungsplans, insbesondere anlässlich der Erteilung von dann notwendigen Bau- oder sonstigen Genehmigungen. Ergänzt wurden zudem Regelungen zu Sicherheitsleistungen für die Vertragserfüllung auf der Grundlage von Kostenschätzungen für die erforderlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

VI Verfahren

Der Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“, zu dem das Aufstellungsverfahren mit dem (ungeteilten) Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“ einschließlich der Flächen östlich der Prenzlauer Promenade eingeleitet wurde, wird im Normalverfahren aufgestellt. Für die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

durchgeführt, die Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Der Bebauungsplan wird zudem gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB aufgestellt, da er erhebliche Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2, 5 und 7 AGBauGB berührt.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
3-60	
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: 19.12.2019 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 20./27.01.2019
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 10.03.2020 Datum der Veröffentlichung: 27.03.2020
Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: 16.02.2022 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 11./14.03.2022
Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs	Datum des Beschlusses: 15.03.2022 Datum der Veröffentlichung: 01.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 25.03. bis 29.04.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 25.03. bis 29.04.2022 Datum der Veröffentlichung: 18.03.2022
3-60a	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 15.11. bis 15.12.2023
Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: 05.12.2023 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 09.01.2024/18.12.2023
Beschluss über die Erweiterung, Einschränkung und Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ in die drei Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“,	Datum des Beschlusses: 19.12.2023 Datum der Veröffentlichung: 02.02.2024

3-60b „Pankower Tor - Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Pankower Tor - Schule Heimdallstraße“	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Tabelle 3 - Tabelle der Verfahrensschritte

Die einzelnen Verfahrensschritte werden im Folgenden kurz und zusammenfassend beschrieben. Der Bebauungsplan 3-60a war bis zu seiner Teilung Bestandteil des Bebauungsplans 3-60.

VI.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Absicht, den Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“ als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 19.12.2019 gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt. Die Senatsverwaltung prüft, ob durch die Planung dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind oder ihr sogar entgegenstehen.

VI.1.1 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Im Rahmen des Antwortschreibens auf die Mitteilung der Planungsabsicht teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 27.01.2020 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 3-60 aufzustellen, keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2, 3, 5 und 7 AGBauGB wie nachfolgend beschrieben.

Mit der Autobahn A 114 als großräumige Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe I, der übergeordneten Straßenverbindungen der Verbindungsfunktionsstufe II (Prenzlauer Promenade, Damerowstraße, Granitzstraße, Mühlenstraße / Bundesfernstraße B 96a) sowie der Kissin-

genstraße und Florastraße als Ergänzungsstraßen der Verbindungsfunktionsstufe IV im übergeordneten Straßennetz werden gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB (überbezirkliche Verkehrsplanungen) dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs mit dem aus der vorgesehenen Entwicklung resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen.

Ferner ist mit den angrenzenden Bahnanlagen der Stettiner Bahn, der S-Bahn und der U-Bahn ebenfalls dringendes Gesamtinteresse betroffen.

Die mit der Planung des Bebauungsplanverfahren 3-60 vorgesehenen sozialen Infrastrukturen berühren § 7 Abs. 1 Nr. 3 AGBauGB (übergeordnete Standorte des Gemeinbedarfs).

Da das Vorhaben mit ca. 2.000 Wohneinheiten aufgrund der vorgesehenen Anzahl der Wohnungen sowie wegen seiner Eigenart in den Anwendungsbereich des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ fällt und somit von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, sind dringende Gesamtinteressen Berlin gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt.

Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins liegt ferner aufgrund des geplanten Einzelhandels gem. § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB (Vorhaben, die die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplans berühren) vor.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan 3-60 war zum damaligen Zeitpunkt aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Ein FNP-Änderungsverfahren war zum damaligen Zeitpunkt bereits eingeleitet und ist inzwischen abgeschlossen (siehe Kapitel II.2.2 „Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan“).

Die Überprüfung der Übereinstimmung der vorgesehenen Planungen mit dem StEP Zentren 2040 und der AV Zentren und Einzelhandel (neue Fassung vom 20.12.2019) seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erfolgt im weiteren Verfahren auf Basis des abschließenden Ergebnisberichts der Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung und des Bebauungsplanentwurfs 3-60 mit näheren Festsetzungen sowie mit konkreten und sortimentsgruppenspezifischen Begründungen zu den geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Mit der Mitteilung der geänderten Planungsabsicht vom 19.12.2019 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auch die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung des Grundstückseigentümers vom 19.12.2019 übermittelt. Seitens der Wohnungsbauleitstelle wurde in der Rückäußerung mitgeteilt, dass gegen die beabsichtigte Änderung der Planungsziele keine Bedenken bestehen. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung zu schließen.

VI.1.2 Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Abteilung IV - Verkehr) wurde in der Rückäußerung am 24.01.2020 mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht für die Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Planung berührt dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB (siehe oben). Die Realisierung einer Straßenbahnstrecke zwischen Weißensee und Pankow, die Realisierung einer übergeordneten Radschnellverbindung und die Abwicklung von Tangentialverkehren zwischen Granitz- und Mühlenstraße überlagern die Frage einer möglichen verkehrlichen Erschließung des geplanten Vorhabens. Sollten diese grundsätzlichen verkehrlichen Fragestellungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht hinreichend berücksichtigt werden, können dringende Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt werden.

Der am 31.05.2016 durch das zuständige Mitglied des Senats gefasste Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beinhaltet die Zielsetzung des Landes Berlin, auf die Darstellung der Granitzstraße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße im FNP zu verzichten.

Grundsätzlich wird es für das Vorhaben aus Sicht der überbezirklichen Verkehrsplanung zu einer weiteren Verschlechterung der verkehrlichen Situation im Bereich führen. Um eine Vereinbarkeit mit dem dringenden Gesamtinteresse Berlins herzustellen, ist es aus Sicht der überbezirklichen Verkehrsplanung zwingend notwendig, eine dauerhaft tragfähige Gesamtverkehrslösung zu erarbeiten, die von den verkehrlichen Bedarfen (unter Berücksichtigung der Mobilitätswende) ausgeht und diese im Rahmen der vorgesehenen verkehrlichen Erschließung entsprechend nachweist.

Neben dem damals aktuellen Mobilitätskonzept sollte auf dieser Grundlage eine Verkehrsuntersuchung unter den vorgenannten Prämissen (Straßenbahntangentialverbindung Pankow - Weißensee, Radschnellverbindung Panke-Trail und Abwicklung der tangentialen Individual- und Wirtschaftsverkehre) notwendig, welche insbesondere Lösungen für den Knotenpunkt Berliner Straße / Granitzstraße / Florastraße, den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße sowie den Knotenpunkt Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße beinhaltet. Dabei muss allen verkehrlichen Belangen Rechnung getragen werden, u.a. dem Fahrrad- und Fußverkehr.

Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung wurde zur Zeit der Stellungnahme aufbauend auf den Ergebnissen des Mobilitätskonzepts bzw. des konkurrierenden Workshopverfahrens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Sollten auf Grundlage des Nachweises der verkehrlichen Erschließung im Rahmen der Verkehrsuntersuchung die Erkenntnisse aus früheren Untersuchungen bestätigt werden, dass die verkehrliche Erschließung mit den bestehenden Verkehrsanlagen nicht ausreichend gesichert werden kann und entsprechende verkehrliche Maßnahmen notwendig werden, sollte im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz angeregte Erweiterung des Geltungsbereichs um einzelne Knotenpunktbereiche bzw. vollständige Straßenquerschnitte erforderlich wird. Abwei-

chend vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich im Bebauungsplanentwurf bereits um die für eine bauliche Umgestaltung vorgesehenen Knotenpunktbereiche Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße / geplante Erschließungsstraße sowie Prenzlauer Promenade / Granitzstraße / Rothenbachstraße erweitert.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz teilte des Weiteren mit, dass auf Grundlage der aktuell gültigen Fassung des Berliner Straßengesetzes für den Neubau selbständiger Geh- und Radwege sowie Radschnellverbindungen, welche dem überbezirklichen Verkehr dienen, eine Planfeststellung notwendig ist. Diese kann durch ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren oder durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan erfolgen. Die Problematik der sich ggf. überlagernden Feststellungsverfahren betrifft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a die Radschnellverbindung Panke-Trail, die geplante Straßenbahnverbindung sowie eine ggf. zu bauende übergeordnete Straßenverbindung.

Ergänzung zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Nach Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurde von SenUMVK mitgeteilt, dass für die Radschnellverbindung (RSV) ein eigenes Planfeststellungsverfahren erforderlich ist und der B-Plan hier nicht planfeststellungsersetzend wirken kann. Dies wird zu Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird keine planfeststellungspflichtige Radschnellverbindung festgesetzt, sondern ein kommunaler Geh- und Radweg. Dieser steht der späteren Realisierung des Radschnellwegs nicht entgegen. Ggf. überlagernde Feststellungsverfahren betreffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 die geplante Straßenbahnverbindung ebenfalls nur bedingt, da die Trasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 freigehalten wird.

VI.1.3 Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg

Die Information der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg ging am 23.01.2020 ein. Es wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht anhand der vorliegenden Unterlagen nicht hinreichend beurteilt werden kann, da bisher keine konkreten Angaben zu vorgesehenen Festsetzungen, den einzelnen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie der räumlichen Zuordnung der geplanten Nutzungen enthalten sind.

Für die Beurteilung der geplanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen kommt es hier insbesondere auf die Festlegungen 2.6 bis 2.14 des LEP HR an: Die Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist in der Metropole Berlin gemäß Ziel 2.6 LEP HR zulässig, hinsichtlich der Dimensionierung sind die Einhaltung von Ziel 2.7 LEP HR nachzuweisen und die Grundsätze 2.8 und 2.11 zu berücksichtigen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat des Weiteren mitgeteilt, dass für die Einzelhandelskonzentration mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten auch in der Metropole Berlin das Integrationsgebot gemäß Ziel 2.13 Abs. 1 LEP

HR gilt. Es ist darzulegen, dass sich die entsprechenden Nutzungsanteile in einem zentralen Versorgungsbereich befinden. Da es sich hier nicht um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt, sind planerische Festlegungen wie die Einzelhandelskonzentration gemäß FNP und insbesondere die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in beschlossenen Zentrenkonzepten (StEP Zentren 2030, bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016) als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Laut Begründung zur Planungsanzeige ist der westliche Geltungsbereich bis etwa Neumannstraße als zentraler Versorgungsbereich im beschlossenen bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016 ausgewiesen. Insoweit steht die Planungsabsicht mit Ziel 2.13 Abs. 1 der Raumordnung in Übereinstimmung.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt dagegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, in diesem Teilgebiet sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehrheitlich sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziel 2.13 Abs. 1 LEP HR nicht zulässig. Möbelhäuser bzw. Fachmärkte können dagegen gemäß Ziel 2.13 Abs. 2 LEP HR auch außerhalb städtischer Kernbereiche zulässig sein: Sofern der Bebauungsplan den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente durch geeignete Festsetzungen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt, wäre die Ansiedlung eines Möbelhauses auch im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Sinne der landesplanerischen Festlegungen möglich.

Die benannten Vorgaben werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans 3-60a berücksichtigt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung werden im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.

VI.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 beschlossen, für das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow und angrenzende Flächen im Bezirk Pankow im Ortsteile Pankow und Heinersdorf, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 3-60 „Pankower Tor“ aufzustellen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 14, ausgegeben am 27.03.2020, S. 1910).

VI.3 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht und Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg er-

folgte mit dem Schreiben vom 16.02.2022. Es wurde die Absicht mitgeteilt, den räumlichen Geltungsbereich um Teilflächen der Prenzlauer Promenade im Bereich der Kreuzungspunkte mit der Tiniusstraße sowie mit der Granitzstraße und der Rothenbachstraße zu erweitern. Denn Bestandteil der Planung ist ein als Vollknoten ausgestalteter neuer Kreuzungspunkt an der Prenzlauer Promenade Höhe Tiniusstraße zur Anbindung der geplanten Erschließungsstraße im Bebauungsplan-gebiet 3-60. Da der Knotenpunkt mit der daran anschließenden Erschließungsstraße ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts des dem Bebauungsplanentwurf 3-60 zu Grunde liegenden Masterplans Pankower Tor darstellt, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 an dieser Stelle auf die gesamte Prenzlauer Promenade unter Einbeziehung des gesamten gewidmeten öffentlichen Straßenlands ausgeweitet. Der geplante Vollknotenpunkt befindet sich damit innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im bereits öffentlich gewidmeten Straßenland.

Mit Schreiben der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.03.2022** wurde mitgeteilt, dass die Erweiterung des Geltungsbereichs keine Auswirkungen auf die landesplanerische Bewertung der Planungsabsicht hat.

Mit **Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 11.03.2022** wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den räumlichen Geltungsbereich zu erweitern, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt, weil nach der Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs weiterhin dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Nr. 2, 3 und 5 AGBauGB berührt sind und deren Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich der Erweiterung des Geltungsbereichs bestehen ferner keine stadtentwicklungsplanerischen Bedenken. Im Übrigen bleiben die Hinweise zur Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60 erhalten (siehe VI.1.1 „Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen“ S. 170).

Mit Schreiben der **Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz** vom 09.03.2022 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den räumlichen Geltungsbereich zu erweitern, aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Darüber hinaus behält die Stellungnahme vom 24.01.2020 zur Mitteilung der Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60 ihre Gültigkeit (siehe VI.1.2 „Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz“ S. 171) und wird bezüglich der Berührung von Gesamtinteressen von Berlin durch die Planungsabsicht um folgende Hinweise erweitert:

Durch die Planungsabsicht liegt eine Berührung von dringenden Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB vor. Dies betrifft die geplante Straßenbahnneubaustrecke entlang der Prenzlauer

Promenade bis Pasewalker Straße, die im Bedarfsplan des Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 als weiterer Bedarf aufgeführt ist. Da die zu erweiternden Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden sollen, wird nicht davon ausgegangen, dass die Planungsabsicht zu einer Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses führt. Eine genaue Planung sowie ein Umsetzungszeitpunkt der Maßnahme bestehen derzeit noch nicht.

Allgemein sollten nach Angaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom 09.03.2022 im Rahmen lichtsignalanlagen geregelter Knoten die Bereiche dahingehend ausgeweitet werden, dass die ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen beinhaltet sind. Dies kann Bereiche bis ca. 50 m vor und hinter dem Knoten betreffen. Das Auslassen des Abschnitts der Granitzstraße zwischen Haßfurter Weg und Dettelbacher Weg erscheint aus Sicht der SenUMVK unter dieser Maßgabe als ungünstig, wenn ansonsten alle anderen Bereiche der Granitzstraße betrachtet werden. Damit ergeben sich aus Sicht der SenUMVK ggf. andere/unterschiedliche Zuständigkeiten und eine uneinheitliche Planung des Straßenraums. Auch zur Granitzstraße sei aus Sicht der SenUMVK deshalb auf den Vorschlag zur vollständigen Einbeziehung in den Geltungsbereich gemäß der Stellungnahme vom 24.01.2020 verwiesen. Die verkehrliche Bedeutung der Granitzstraße und Rothenbachstraße ist hoch. Aus diesem Grund sind in Ergänzung zur o.g. Stellungnahme vom 24.01.2020 die nachfolgenden Hinweise aus Sicht der SenUMVK zu beachten:

- Die Planungsabsicht berührt aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Granitz- und Rothenbachstraße sowie der Prenzlauer Promenade dringendes Gesamtinteresse Berlins nach § 7 AGBauGB
- Eine Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresse Berlins besteht nicht, wenn die Planung einer Verbesserung der Situation dient. Die Ausbildung eines Vollknotens an der Tiniusstraße ist z.B. bisher nicht nachgewiesen und hat ggf. erhebliche Einflüsse auf die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit.
- Die Untersuchung muss nachweisen, dass oder unter welchen Voraussetzungen eine Veränderung der Knotenpunkte positiv ist oder durch welche Maßnahmen Nachteile vermieden werden sollen.

Am 15.03.2022 hat das Bezirksamt in seiner Sitzung beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 entsprechend zu erweitern (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 13, ausgegeben am 01.04.2022, S. 810).

VI.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.03.2022 bis einschließlich 29.03.2022 im Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Stadtentwicklung

und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt statt. Die Bekanntmachung in der Tagespresse erfolgte am 18.03.2022. Es wurden 25 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingereicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Wesentlichen zu folgenden bebauungsplanrelevanten Themen Stellung genommen:

- Geltungsbereichsabgrenzung / Ostfläche
- Wiederaufnahme der ehemaligen Bahnnutzung
- Erhalt des Status Quo
- Art der baulichen Nutzung / Nutzung des Ringlokschuppens / Seniorenwohnen
- Entwicklung des Oberschulstandorts
- Einzelhandel
- Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet
- Verkehr / Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz / Festsetzung von Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / U-Bahnneubau
- Verkehrserschließung des Einkaufszentrums / Sondergebiets SO 1 / Erschließung des allgemeinen Wohngebiets / Straßenanbindung an das Bebauungsplangebiet
- Lage und Einordnung der Grün- und Erholungsbereiche / Versorgung mit Grünflächen / Planung von Grünzügen
- Nutzung der Gehwege
- Quartiersnetz
- Autofreies bzw. -armes Gebiet / Tiefgaragen / Stellplatzanzahl / Stellplatzschlüssel
- Planstraße A / Querschnitt des Wohnwegs mit Straßenbahn
- Verkehrsknoten Berliner Straße zwischen Flora- und Granitzstraße
- Durchquerung des Bahndamms / Wiedernutzung der Bahnquerung „Schwarze Brücke“
- Ausbildung Kreuzungsbereich Radschnellweg
- Regenentwässerung
- Panketrail / Biotopverbund
- Einsatz erneuerbarer Energien / Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge
- Denkmalschutz
- Umwelt- und Naturschutz / Klimaschutz / Klimaresilienz / Vorkommen der Kreuzkröte / Ausgleichsflächen
- Lärmschutz
- Beachtung der Lichtbedürfnisse

Im Ergebnis der Auswertung kam es zu Prüfungen der städtebaulichen Ziele, zu gutachterlichen Untersuchungen und zur Erstellung von ergänzenden Planungen (Freianlagenplan). Die Stellungnahmen führten insofern zu Überarbeitungen an den Festsetzungen bzw. ergänzender vertraglicher Vereinbarungen, z.B. zum Stellplatznachweis und zur Wegevernetzung oder zum Nachweis der Verträglichkeit mit öffentlichen und privaten Belangen.

VI.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 23.03.2022 sind insgesamt 73 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.04.2022 aufgefordert worden. Insgesamt gingen 58 Rückäußerungen ein, von denen 48 Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten. Von 15 Stellen ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

Alle im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingereichten Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind in die Abwägung eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Wesentlichen zu folgenden bebauungsplanrelevanten Themen Stellung genommen:

- Löschwasserversorgung
- Belange des Schwerlastverkehrs sowie Ausbau Knotenpunkt Prenzlauer Promenade auf Höhe Tiniusstraße
- Anwendung des Hochhausleitbilds
- Belange des Denkmalschutzes
- Mangelnde Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- Festsetzungen zum Einzelhandel
- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet SO 2
- Einzelhandel in den Gewerbegebieten
- Durchwegung für den Fußverkehr im Sondergebiet SO 1

Im Ergebnis der Auswertung kam es zu Prüfungen der städtebaulichen Ziele und zu gutachterlichen Untersuchungen. Die Stellungnahmen führten insofern zu Überarbeitungen an den Festsetzungen, z.B. zur Steuerung des Einzelhandels und der Flächen für den Straßenverkehr.

VI.6 Beschluss über die Erweiterung, Einschränkung und Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ in die drei Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“, 3-60b „Pankower Tor – Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Pankower Tor – Schule Heimdallstraße“

Aufgrund der Weiterentwicklung und Vertiefung der Planung war es erforderlich, einzelne Teilflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen bzw. daraus zu entlassen, u.a. Bahnflächen und Straßenverkehrsflächen. Zugleich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“ in die Bebauungspläne 3-60a „Pankower Tor“, 3-60b „Pankower Tor

- Bahnbetriebswerk Pankow“ und 3-60c „Pankower Tor - Schule Heimdallstraße“ geteilt. Der entsprechende Beschluss wurde vom Bezirksamt Pankow in seiner Sitzung am 19.12.2023 gefasst und anschließend im Amtsblatt für Berlin (ABl. v. 02.02.2024, S. 269) bekanntgemacht.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ wurde ab der Teilung prioritär weiterbearbeitet. Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bau und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte aus Zeitgründen mit Schreiben vom 05.12.2023 während der parallel laufenden Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Verfahren zur Aufstellung des geteilten Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bau und Wohnen hat mit Schreiben vom 09.01.2024 mitgeteilt, dass gegen die geänderte Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 18.12.2023 mitgeteilt, dass bei der angezeigten Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

VI.7 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 15.11.2023 sind insgesamt 74 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des geteilten Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“ beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.12.2023 aufgefordert worden. Insgesamt gingen 53 Rückäußerungen ein, von denen 35 Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten. Von 21 Stellen ist keine Stellungnahme abgegeben worden.

Im Wesentlichen bezogen sich die Stellungnahmen auf folgende bebauungsplanrelevante Themen:

- Umweltbelange, Artenschutz
- Verkehr
- Immissionen
- Umsetzung des städtebaulichen Konzepts
- Art der baulichen Nutzung, Umfang des Einzelhandels

Die vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt und haben insbesondere zu folgenden Anpassungen des Planentwurfs bzw. Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfen geführt:

- Überarbeitung der Untersuchungen und Konzepte als Abwägungsgrundlagen
- Überarbeitung der Planzeichnung

- Darstellung der nachrichtlichen Übernahme planfestgestellter Flächen der Deutschen Bahn und der Autobahn
- Änderung der amtlichen Plangrundlage
- Anpassung der Baugebiete, Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen an die neu gebildeten Flurstücke sowie Beseitigung von Ungenauigkeiten bei den zeichnerischen Festsetzungen
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ sowie in den allgemeinen Wohngebieten (insb. WA 3 und WA 4) und Ergänzung von Oberkanten baulicher Anlagen (OK) zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten des Masterplans
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe zur Sicherstellung der Baufensterfestsetzung sowie Anpassung der Geschossflächenzahl und Ergänzung einer Baumassenzahl zur Beschränkung des umsetzbaren Bauvolumens entsprechend dem Masterplan innerhalb eines Flexibilisierungsrahmens
- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet MU und Ergänzung von Oberkanten baulicher Anlagen (OK) sowie einer Traufhöhe (TH) zur Beschränkung der umsetzbaren Bebauung entsprechend der Bestandsbebauung zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße
- Ergänzung einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) im Sondergebiet SO 2 „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ zur Beschränkung des umsetzbaren Bauvolumens
- Ergänzung von Oberkanten baulicher Anlagen (OK) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 als Mindest- und Höchstmaß (textliche Festsetzung Nr. 11)
- Anpassung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß bzw. als zwingende Zahl im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6
- Konkretisierung der Festsetzungen im Bereich des geplanten Fahrradparkhauses (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/ U-Bahneingänge/ Fahrradparkhaus“)
- Änderung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche zwischen dem WA 1 und dem WA 2 von „Geh- und Radweg“ in „Quartiersweg“
- Verbreiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersweg“ nördlichen der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 zur Ermöglichung der Unterbringung von Regenwassermulden (entsprechende Reduzierung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen)

- Änderung des Flurstücks 5139 (Flur 156, Gemarkung Pankow) von öffentlicher Verkehrsfläche in einen Teil des Sondergebiets SO 2
- Ergänzung von Festsetzungen zu Bereichen für Ein- und Ausfahrten im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 6 (mit Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 31)
- Anpassung der Festsetzungen zu Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6
- Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte 2“ mit einem Abstand der Baugrenze von 10 m zur südlich angrenzenden Zufahrt
- Anpassung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ am allgemeinen Wohngebiet WA 6 (Verlagerung außerhalb der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche / DB-Fernmeldetrasse)
- Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche westlich der Berliner Straße bzw. des geplanten Fahrradparkhauses von „öffentlicher Spielplatz“ in „öffentlicher Jugendort“
- Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ östlich der Mühlenstraße in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“
- Ergänzung der Festsetzung von Höhenlagen im Sondergebiet SO 1 und in den Verkehrsflächen um die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 (anstelle der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 10) zur Sicherung der Umsetzbarkeit des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (inkl. Starkregenvorsorge)
- Überarbeitung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise
 - Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 2 mit Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 1 von „Wohn- und Büroquartier mit großflächigem Einzelhandel“ in „Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentren mit Wohn- und Büronutzung“ sowie Anpassung der zulässigen Nutzungen zur Hervorhebung des Einzelhandelsschwerpunkts und zur deutlicheren Abgrenzung gegenüber den Baugebieten gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO
 - Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3 mit Anpassung der Verkaufsflächenobergrenzen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 an die zugrundeliegende aktualisierte Einzelhandels-Auswirkungsanalyse
 - Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 mit den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen für Nebenanlagen, Stellplätze u.a. in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen

- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 16 mit Ergänzung eines Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit auf der ausgewiesenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 1
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 17 mit Baumpflanzpflichten (inkl. Erhaltung und Nachpflanzung bei Abgang) in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen mit Mindestpflanzqualitäten und zeichnerischer Festsetzung der Baumstandorte in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6
- Ergänzung bzw. Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 18, 19 und 24 mit Verpflichtungen zur Herstellung von Dachbegrünung in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sowie bei den Tiefgaragen und Garagengeschossen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6
- Ergänzung bzw. Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 20, 21 und 22 mit Verpflichtungen zur Herstellung der Maßnahmenflächen „Biotopverbund“ sowie der „Trittsteinbiotope“ T1, T2, T4 und T5 innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. im Sondergebiet SO 2 entsprechend den im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen
- Ergänzung bzw. Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 25, 26 und 27 mit Verpflichtungen zur Herstellung von Maßnahmen zum Immissionsschutz, darunter die Errichtung von höhengestaffelten Lärmschutzwänden auf Bahnflächen, Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm durch geeignete Fensterkonstruktionen in den Baugebieten sowie Maßnahmen zum Schutz von Balkonen, Loggien, Terrassen u.a. entlang der Berliner Straße und Granitzstraße im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 30 zur Sicherung der Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn BAB 114 mit entsprechendem Hinweis auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes
- Nachrichtliche Übernahme der Bereich von 40 m bzw. 60 m zur nächsten Gleisachse der Bahn mit Hinweisen zur Berücksichtigung möglicher auf Gebäude einwirkender Erschütterungen in den Baugenehmigungsverfahren
- Überarbeitung der Begründung einschließlich des Umweltberichts zu den o.g. Sachverhalten
- Ergänzungen und Ergänzungen im städtebaulichen Vertrag, Erschließungsvertrag und vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen
- Überarbeitung der Abwägungsgrundlagen (Untersuchungen und Konzepte, u.a. Masterplan und Freiraumplanung)
- Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Fachbehörden zu den o.g. Sachverhalten

VI.8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der inhaltlichen Fortschreibungen des Bebauungsplans nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der vorliegenden Ergebnisse der Fachgutachten, sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt werden.

VI.9 Beteiligung der Öffentlichkeit

Parallel zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB soll die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB sollen die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt werden.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Hierbei sollen insbesondere die nachfolgend genannten Belange Berücksichtigung finden.

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Baugebieten. Mittels Festsetzungen sollen insbesondere hohe Schallimmissionen durch Bahn- und Straßenverkehr gemindert werden. Wo aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend sind, sollen in Wohnungen bauliche Maßnahmen für ruhige Aufenthaltsräume sowie für Außenwohnbereiche getroffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sorgen auch für eine wohnungsnahе Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen und Spielflächen. Vorhandene Altlasten im Boden sollen gemäß den Regelungen im städtebaulichen Vertrag saniert werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bauungsplans entsprechen diesem Belang in hohem Maße. So sollen ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen im Sondergebiet SO 1 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 entstehen, welche durch die Regelungen des städtebaulichen Vertrags nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit einer durchmischten Bevölkerung

und einem angemessenen Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 30 % zur Verfügung gestellt werden sollen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Soziale Infrastruktur, Belange des Sports und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen, Spielplätze und dem Jugendort sollen Möglichkeiten für die freizeitliche Betätigung für alle Altersgruppen entstehen. Des Weiteren sollen zwei Kindertagesstätten sowie eine Schule im Plangebiet entstehen. Ebenso vorgesehen ist eine „Kunst- und Kulturplattform“ mit einer öffentlichen Bibliothek, Galerie und Archiv.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Auch wenn die Planung hauptsächlich derzeit brachliegende Flächen überplant, ist der Belang erheblich betroffen, weil eine Bahnbrache zu einem lebendigen Ortsteil entwickelt werden soll. Basierend auf einer Einzelhandels-Auswirkungsanalyse werden verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen (insgesamt sowie sortimentsbezogen) für den zulässigen großflächigen Einzelhandel getroffen. Negative städtebauliche Folgen für umliegende zentrale Versorgungsbereiche bzw. für die Nahversorgung sind daher nicht zu erwarten.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Belange des Denkmalschutzes werden im Geltungsbereich nicht nachteilig berührt. Südlich der Granitzstraße erstreckt sich der Denkmalbereich „Kissingenviertel“, welcher auf einer Teilfläche der Kreuzung Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße auf einer öffentlichen Verkehrsfläche liegend in den Geltungsbereich hineinkragt. Die Festsetzungen der Planung sehen an der Stelle weiterhin eine öffentliche Verkehrsfläche vor, weshalb von keinen Auswirkungen auszugehen ist. Das Kissingenviertel selbst wird durch die Bebauung im Plangebiet nicht negativ beeinträchtigt, da die Granitzstraße eine Zäsur bildet und der Denkmalbereich weiterhin klar ablesbar ist.

Durch die Aufnahme der Straßenfluchten des Kissingenviertels (Neumannstraße, Miltenberger Weg, Gemündener Straße, Karlstadter Straße und Retzbacher Weg) durch öffentliche Verkehrsfläche bzw. Wohnwege (nicht überbaubare Grundstücksflächen) im Plangebiet ist die städtebauliche Struktur des Kissingenviertels auch vom neuen Stadtquartier „Pankower Tor“ aus einsehbar.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, welche den Belangen des Umweltschutzes dienen. So sind diverse ökologisch wirksame Maßnahmenflächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthalten, darunter Dachbegrünung von Gebäuden und Tiefgaragen bzw. Garagenschossen,

Baumpflanzungen in den Baugebieten, Begründung von Vorgartenzonen sowie Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den öffentlichen Grünflächen und im Sondergebiet SO 2. Darüber hinaus werden zwei große Flächen außerhalb des Geltungsbereichs aufgewertet, was durch den städtebaulichen Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen gesichert wird, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird und es zu keinen erheblichen negativen Umweltfolgen kommen wird. Die detaillierte Auseinandersetzung mit allen Umweltthemen wird im Teil B Umweltbericht dieser Begründung vorgenommen.

Wiederherstellungsverordnung der Natur (WVO)

Am 22.06.2022 hat die Europäische Kommission ihren Legislativvorschlag zur Wiederherstellung der Natur veröffentlicht. Am 27.02.2024 hat das Europäische Parlament und im Nachgang auch der Rat der EU der Einigung final zugestimmt. Die WVO trat am 18.08.2024 in Kraft.

Die Mitgliedstaaten haben den Entwurf des Wiederherstellungsplans für den Zeitraum bis 2032 der Europäischen Kommission innerhalb von zwei Jahren zur Prüfung vorzulegen. Somit ist der erste Entwurf ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Der nationale Wiederherstellungsplan soll 2027 fällig sein. Der nationale Wiederherstellungsplan wird federführend vom Bundesumweltministerium erarbeitet (siehe <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/naturschutz/wiederherstellung-von-oekosystemen/die-eu-verordnung-zur-wiederherstellung-der-natur>, Zugriff am 07.05.2026).

Artikel 8 sieht dabei die Wiederherstellung städtischer Ökosysteme vor. Demnach soll sich der Anteil städtischer Grünflächen in Stadtzentren und der Anteil der städtischen Baumüberschirmung verbessern.

Derzeit liegt der nationale Wiederherstellungsplan noch nicht vor, sodass kein Prüf- oder Maßnahmenkatalog zur Abwägung dieses Belangs zur Verfügung stand. Die festgesetzten und im Erschließungsvertrag für die öffentlichen Grünflächen und Straßen gesicherten 517 Baumneupflanzungen im Plangebiet (vgl. Kapitel IV.6.1 Baumpflanzungen) werden zu einer guten Baumüberschirmung der Baugrundstücke, Grünflächen und Straßen führen. Alle weiteren Eingriffe in das städtische Ökosystem sind im Umweltbericht, in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung und den vorgesehenen vertraglich abgesicherten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Durch die Planung werden ausgleichserforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB begründet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ist im Umweltbericht enthalten. In dieser Folge wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs und zum Ausgleich empfohlen und mittels textlicher Festsetzungen planungsrechtlich sowie durch den Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen öffentlich-rechtlich gesichert. Dazu gehören zu begrünende Dachflächen,

zu begründende Vorgartenzonen, eine zu pflanzende Mindestzahl von Bäumen in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sowie eine Erdabdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen- bzw. Garagengeschossdächern. Im Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen werden weitere Regelungen getroffen, etwa zur Vermeidung von Vogelschlag an Fenstern bzw. Glasfassaden an Gebäuden, die im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft werden im Bebauungsplan 3-60a in hohem Maße berücksichtigt. So bietet er großes Potenzial zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, sowohl in den Bereichen des Einzelhandels, als auch in sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, wofür sowohl in den Sondergebieten SO 1 und SO 2, als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet umfangreich Geschossflächen ermöglicht werden. Auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und im urbanen Gebiet sind Einrichtungen wie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig und lassen sich insbesondere in den Erdgeschosszonen in den Städtebau integrieren. Besonders hervorzuheben ist hier das Ziel der Stadt der kurzen Wege, nach welchem Arbeitsplätze wohnortnah bzw. gut erreichbar geschaffen werden.

Die Planung ermöglicht die Errichtung eines neuen Stadtquartiers. Dies erfordert umfangreiche Bauleistungen und stärkt damit über viele Errichtungsjahre den Wirtschaftsstandort Berlin.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Wie aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 3-60a hervorgeht, schafft die Planung keine unüberwindbaren Herausforderungen im Bereich der Verkehrssicherheit. Im Gegenteil, es werden neue Möglichkeiten der Mobilität geschaffen (Fahrradwege, Flächensicherung zum Ausbau des ÖPNV-Netzes, öffentlich nutzbare dezentrale Mobilitätsangebote wie Carsharing und weitere Sharingangebote für Fahrräder, Scooter, Lastenräder etc.). Ebenfalls kann hier das vorgenannte Ziel der Stadt der kurzen Wege zu einem positiven Effekt führen. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wurde vor dem Hintergrund der politisch gewünschten Veränderungen im Modal Split seiner Bedeutung angemessen berücksichtigt.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Planung liegt ein umfangreich abgestimmter Masterplan zugrunde, welcher aus dem Siegerentwurf eines konkurrierenden Workshopverfahrens unter Einbeziehung diverser öffentlicher und privater Belange entwickelt wurde. Das Workshopverfahren hat klare städtebauliche Zielstellungen gesetzt, welche unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsansprüche an die begrenzt verfügbare Fläche im Siegerentwurf am verträglichsten umgesetzt wurde (vgl. Kapitel BII.3 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“). Mit Beschluss des Bezirksamts Pankow vom 15.03.2022 wurde der Masterplan Pankower Tor Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans 3-60 „Pankower Tor“.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklungsplanungen des Bezirks oder des Landes bestehen keine wesentlichen Zieldifferenzen. Eine Ausnahme hiervon liegt in der Abweichung von der Vorgabe des StEP Zentren 2040, zentrenrelevante Randsortimente bei Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf maximal 2.500 m² zu beschränken (vgl. II.2.3.5 „StEP Zentren 2040“). Dies betrifft das geplante sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 45.000 m², wobei innerhalb eines Einzelhandelsbetriebs mit den Hauptsortimenten Möbel und Teppiche/Bodenbeläge zentrenrelevante Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten dürfen. Dadurch können in dieser Fachmarkttagglomeration maximal 4.500 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente untergebracht werden, was für den wirtschaftlichen Betrieb eines oder mehrerer Fachmärkte an diesem Standort entscheidend ist. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich können auf Basis der zusammenfassenden Einzelhandels-Auswirkungsanalyse vom November 2025 ausgeschlossen werden.

Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund des bestehenden Versorgungsdefizits mit öffentlichen Grünflächen in der Umgebung besteht die Anforderung, dass durch die Planung die Freiraumdefizite nach den Richtwerten des Landschaftsprogramms (LaPro) nicht weiter erhöht werden bzw. zu einer anteiligen Reduktion der Freiraumdefizite in den Bestandsgebieten beigetragen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die großflächige Schaffung von Grünflächen vor. So werden für die erwarteten Bewohner anstelle der gemäß Landschaftsprogramm bei ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen (entspricht ca. 2.000 Wohneinheiten und damit ca. 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) mindestens erforderlichen 24.000 m² wohnungsnahen Grünflächen insgesamt 26.235 m² öffentliche Parkanlagen festgesetzt sowie über die benötigten 6.000 m² öffentliche Spielplatzflächen (inkl. öffentlichem Jugendort) hinaus sogar 7.858 m² festgesetzt. Damit wird ein Beitrag zur Minimierung der Unterversorgung an öffentlichen Parkanlagen und Spielplätzen in den teilweise dicht besiedelten angrenzenden Quartieren im Ortsteil Pankow geleistet. Zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen werden im neuen Stadtquartier private Frei- und Spielflächen in den Innenhöfen der allgemeinen Wohngebiete umgesetzt. Dabei haben die Innenhöfe der allgemeinen Wohngebiete Flächengrößen zwischen ca. 860 bis 2.350 m².

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ermöglichen die in Anlage A.I.4 „Flächenbilanz“) gekennzeichneten Grün- und Spielflächen:

- Öffentliche Grünflächen insgesamt	44.320 m ²
- Öffentliche Parkanlagen	26.434 m ²
- Öffentliche Spielplatzflächen und Jugendort	7.858 m ² .

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche entspricht diesem Ziel in hohem Maße. Dennoch sind die vielen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Der Zielstellung eines hochverdichteten städtischen Quartiers steht die Anforderung nach mehr Freiflächen und dem vollständigen Erhalt bestehender Kalt-/Frischluffleitbahnen entgegen. Zusätzlich sollen Forderungen nach neuen Verkehrsflächen (Fahrradwege, eine neue Tramtrasse) erfüllt werden. Dazu sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an den Artenschutz zu wahren. Hierfür ist die Schaffung zusätzlicher Lärmschutzwände erforderlich sowie neue Biotope als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu schaffen und miteinander zu verbinden. Die widerstreitenden Flächenansprüche wurden in bestmöglicher Weise miteinander und untereinander zum Ausgleich gebracht.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die bundesgesetzlichen und Berliner Anforderungen an Neubauten sehen Maßnahmen zur nachhaltigen Energieerzeugung vor. Diese müssen auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Forderungen nicht entgegen. In einem Angebotsbebauungsplan, dessen Realisierung erst in einigen Jahren zu erwarten ist, erscheint es nicht sinnvoll, darüberhinausgehende Festsetzungen zu treffen. Die Bestimmungen des Energiefachrechts, insbesondere des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), entwickeln sich ebenso wie die ihm zugrundeliegenden Möglichkeiten der Technik dynamisch. Um einen Widerspruch zwischen den statischen Bebauungsplanfestsetzungen und den dynamischen Anforderungen insbesondere des GEG zu vermeiden, wird daher auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Flächen im Geltungsbereich stehen überwiegend in privatem Eigentum einer einzelnen Gesellschaft. Die Belange der Eigentümerin werden durch die Planung in hohem Maße berührt, weshalb dieser in den Planungsprozess eingebunden und in Kenntnis über die vorgesehenen Festsetzungen gesetzt ist. Betroffene Dritte haben zudem die Möglichkeit im Rahmen der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen.

Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Dieser Belang wird durch die Planung im Bestand nicht berührt.

Entschädigungsansprüche

Dieser Belang wird durch die Planung nicht berührt. Mit der Geltendmachung von Ansprüchen ist nicht zu rechnen.

Interessen von Grundstückseigentümern, Unternehmen und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Wesentliche Beeinträchtigungen außerhalb liegender Grundstücke sind nicht vorhanden. Sonstige Unternehmen und Anwohnerinnen und Anwohner außerhalb des Plangebiets haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit des Aufstellungsverfahrens Gelegenheit, Stellung zu beziehen.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 3-60a bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung mit integrierter naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (Teil B). Festzustellen ist, dass durch die Planung in Verbindung mit den vielfältigen planungsrechtlich und vertraglich gesicherten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kein wesentlicher ökologischer Eingriff in die Natur verbleibt bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen wird. Mittels Festsetzungen im Bebauungsplan (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, darunter die Maßnahmen zum Biotopverbund und den Trittsteinbiotopen) und mittels im Rahmen des Bebauungsplanverfahren abgeschlossener städtebaulicher Verträge wird die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, auch außerhalb des Bebauungsplangebiets, abschließend geregelt und gesichert. Hinsichtlich der aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Maßnahmen regelt der städtebauliche Vertrag über naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu dem Vorhaben „Pankower Tor“ die absehbar im Rahmen des Planvollzugs in jedem Fall notwendigen wesentlichen Maßnahmen und die dafür vorgesehenen Flächen. Dies lässt die rechtliche Erforderlichkeit etwaiger weitergehender Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug des Bebauungsplans, insbesondere anlässlich der Erteilung von dann notwendigen Bau- oder sonstigen Genehmigungen unberührt, dies auch im Hinblick auf dafür dann möglicherweise noch zusätzlich notwendige Flächen. Derartige dann gegebenenfalls zusätzliche weitere Maßnahmen sind jedoch auch möglich (etwa durch die Erteilung von Nebenbestimmungen zu den artenschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidungen), sodass der Vollzug des Bebauungsplans insofern nicht an absehbaren artenschutzrechtlichen Vollzugshindernissen scheitern wird.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 3-60a ermöglichen die Umsetzung eines berlinweit bedeutsamen Wohnungsbauvorhabens, das eines der neuen Stadtquartiere nach dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 darstellt. Damit kann dem nachweislich steigenden Bedarf an Wohnraum im Land Berlin entsprochen werden. Die Umnutzung von Teilen des ehemaligen Rangierbahnhofs in Wohnbauflächen wirkt sich daher spürbar positiv auf den Wohnungsmarkt aus. Es entsteht ein Entlastungseffekt für ca. 2.000 wohnungssuchende Haushalte. Davon

wird auch der Berliner Mietenmarkt profitieren, da durch die Wohnungsmarkt-Angebotserhöhung mietpreisdämpfende Effekt zu erwarten sind.

Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Baugebiete geschaffen werden. Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse tragen in hohem Maße die Festsetzung öffentlicher Grünflächen und von Lärmschutzmaßnahmen bei.

Störungen, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben können, wurden ebenfalls ermittelt. So ist mit der Planung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, aus den Beeinträchtigungen durch geringfügige zusätzliche Immissionen unterhalb der Schwelle der Hörbarkeit für die Anwohner resultieren könnten.

Insgesamt ermöglichen die Wiedernutzbarmachung und Neustrukturierung des Areals eine Aufwertung des Umfelds. Mit der Öffnung des Bebauungsplangebiets 3-60a für die Nachbarschaft wird außerdem eine verbesserte Durchwegung und Zugänglichkeit, insbesondere zu den neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplangebiet 3-60a, entstehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und die damit einhergehende Verbesserung des Angebots kann für die Bewohnerschaft der Umgebung ebenfalls zu einer Reduzierung von Einkaufsfahrten führen. Dies kann planbedingte Verkehrsmengenerhöhungen wieder reduzieren.

Ferner kommen die weiteren im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen den zukünftigen und bereits ortsansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Planungsumfeld zugute. So werden im Bebauungsplangebiet neben Wohnen umfassende gewerbliche Nutzungen sowie verschiedene öffentliche Einrichtungen wie eine Schule, Kindertagesstätten und ein integrierter Kulturstandort geplant. Das Nebeneinander der geplanten Nutzungen ermöglicht kurze Wege. Ferner wird insbesondere mit der Führung des Straßenbahnverkehrs und der Herstellung von Rad- und Fußwegeverbindungen die verkehrliche Anbindung verbessert. Dies wird nach der Realisierung ebenfalls eine spürbare – wenngleich aufgrund der zeitlichen Unbekanntenen – nicht konkret prognostizierbare verkehrliche Entlastung bewirken. Im Wohnquartier entstehende Mobilitätsangebote (insbesondere Sharing-Angebote, Fahrradboxen und -bügel, Fahrradwerkstätten bzw. Self-Service Stationen und Paketstationen) werden den Rad- und Fußverkehr befördern. Die Attraktivität der Nutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner durch ein beschränktes Stellplatzangebot von maximal 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit reduziert. Entsprechendes gilt auch für die anderen Nutzungsarten im Plangebiet.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Fußgängerbereichs beidseitig der Berliner Straße wird langfristig die öffentliche Nutzung gesichert. Dies trägt zur Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds bei.

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a und in den umliegenden Gebieten dienen.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Personalkosten zur Koordinierung und Begleitung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a angefallenen und noch anfallenden Kosten für Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen sowie Vorbereitungs-, Planungs- und Gutachterleistungen werden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zu einem überwiegendem Anteil von der Grundstückseigentümerin und Vorhabenträgerin getragen.

Die Kosten für einzelne Planungen und Untersuchungen wurden bzw. werden jedoch vom Land Berlin aufgebracht. Dies betrifft u.a. die Einzelhandels-Auswirkungsuntersuchung, das der Verkehrsuntersuchung vorgelagerte Mobilitätskonzept und die planungsbegleitende Rechtsberatung, die insbesondere für die Verhandlung und den Abschluss der städtebaulichen Verträge erforderlich wurde.

Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung übernimmt die Eigentümerin und Vorhabenträgerin sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind. Dazu gehören u.a. Kosten für die weitgehend bereits erfolgte Neuordnung der Grundstücke, Kosten der Flächenbereitstellung für die erforderliche technische Infrastruktur sowie Bau- und Baunebenkosten sowohl für Kindertageseinrichtungen als auch für Schulplätze, öffentliche Grünflächen und öffentliche Spielplätze, die jeweils notwendig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Vorhaben ergibt. Am 22.02.2022 wurde dazu ein städtebaulicher Vertrag über die Erbringung und Finanzierung von Planungsleistungen, Gutachten und sonstigen Leistungen geschlossen. Am 25.03.2025 wurde ein städtebaulicher Vertrag, der alle notwendigen Regelungen nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung beinhaltet, flankiert von einem Erschließungsvertrag und einem Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen, abgeschlossen und aufgrund der enthaltenen Grundstücksgeschäfte notariell beurkundet. Am 01.06.2026 wurden aufgrund der Fortentwicklung der Planung im erforderlichen Umfang Änderungs- und Ergänzungsverträge zu den drei Verträgen notariell beurkundet. Die Kostenübertragung an eine private Grundstückseigentümerin beinhaltet die im Rahmen der Angemessenheit und der Kausalität übertragbaren planbedingten Kosten.

Alle Aufwendungen, die nicht Folge oder Voraussetzung des geplanten Vorhabens sind, müssen vom Land Berlin getragen werden. Dazu gehören u.a. die Planungs- und Baukosten für die Neugestaltung des ÖPNV-Knotenpunkts an der Berliner Straße, für die Straßenbahnverbindung Pankow – Heinersdorf – Weißensee, für das Fahrradparkhaus am S- und U-Bahnhof Pankow, für die überörtliche öffentliche Geh- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse der Stettiner Bahn und für die „Kunst- und Kulturplattform“ an der Berliner Straße, einem integrierten Standort einer öffentlichen Bibliothek, Galerie- und Archiv.

Die verantwortlichen Bereiche haben rechtzeitig im Zuge der Haushaltsplanung für die benötigten finanziellen Mittel in ihrem Haushalt Vorsorge zu treffen. Für die o.g. baulichen Maßnahmen des Landes Berlin besteht derzeit noch keine abschließende finanzielle Absicherung im Haushalt.

Über die Investitionsplanung ist die Schulbaumaßnahmen in zukünftigen Haushalten abgesichert. Diese beinhaltet nicht den Grunderwerb, da im städtebaulichen Vertrag die kosten- und lastenfreie Übertragung (hälftig) bzw. der Verkauf (ebenfalls hälftig) des Schulgrundstücks im Plangebiet an das Land Berlin geregelt wurde. Ebenso wurde der Erwerb der notwendigen Flächen für die Straßenbahnverbindung, die übergeordnete Radwegeverbindung und das Fahrradparkhaus durch das Land Berlin geregelt. Die für die Erschließung bzw. die Versorgung des Vorhabengebiets notwendigen Verkehrs- und Grünflächen (sowie hälftig des Schulgrundstücks) werden gemäß den vertraglichen Regelungen kostenfrei an das Land Berlin übertragen.

VIII.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die öffentlichen Grünflächen

Der Bebauungsplan schafft unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben. Damit verbunden sind erweiterte Anforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen. Bei der Ermittlung der entsprechenden Bedarfe werden die in Berlin geltenden Richtwerte zugrunde gelegt.

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers Pankower Tor werden gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Standorte für zwei Kindertagesstätten und eine Schule vorgesehen, die den Bedarf, der sich aus dem Wohnungsbau ergibt, abdecken sollen. Nach der Umsetzung der Maßnahmen wird es zu einer spürbaren Angebotsverbesserung auch für die nicht im Geltungsbereich gelegenen Nachbarschaften kommen.

Der zusätzlich durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a bereitgestellt. Da die dafür ausgewiesenen Flächen größer als der berechnete Bedarf sind, wird es zu einer deutlichen Verbesserung der unterversorgten Umgebungsbereiche kommen.

Für den entstehenden Bedarf an Sportflächen wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Parkanlagen und Spielplätze innerhalb des Bebauungsplangebiets ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.

VIII.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die verkehrsgünstige Lage und die bestehende Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist eine gute Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Zudem wird die parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geplante Straßenbahnverbindung zwischen Pankow und Weißensee auch der Erschließung des Stadtquartiers Pankower Tor dienen. Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3-60a können von Einwohnerinnen und Einwohnern und Besucherinnen und Besuchern auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln erreicht werden. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Zur Durchwegung des Bebauungsplangebiets 3-60a für die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner dient ferner die geplante Geh- und Radwegverbindung entlang der Stettiner Bahn, die mit einer Brücke über die Berliner Straße geführt wird. Zur Anbindung an das südlich angrenzende Kissingenviertel und den östlichen Teil von Prenzlauer Berg ist ein Abzweig in Form einer Mischverkehrsfläche als Quartiersweg (Planstraße D) mit Verlauf über die Neumannstraße in Richtung Süden vorgesehen. Weitere Querungsmöglichkeiten über die Granitzstraße zum Kissingenviertel werden umgesetzt. Weiterhin ist eine Geh- und Radverbindung zwischen dem Bereich der Hadlichstraße im Norden und der verlängerten Neumannstraße im Süden (Planstraße D) über das Bebauungsplangebiet 3-60a und unter den Bahndamm der Stettiner Bahn vorgesehen (Eisenbahnüberführung), für deren Realisierung jedoch noch ein gesondertes eisenbahnrechtliches Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Somit entstehen nicht nur für die zukünftigen Anwohnerinnen und Anwohner Anbindungen an das Planungsumfeld, sondern es entsteht auch für das Planungsumfeld eine verbesserte Durchwegung.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen herzustellen. Hierzu wird im Bebauungsplangebiet auf ein breites Spektrum an verschiedenen Nutzungen fokussiert. Insbesondere im Bereich der Berliner Straße wird daher die Schaffung eines urbanen Stadtquartiers mit einer hohen Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte angestrebt. Dieses Vorgehen entspricht dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“. Wegelängen werden reduziert und motorisierter Verkehr vermieden.

Weiterhin ist durch die Einrichtung von dezentralen Mobilitätsangeboten, die durch den städtebaulichen Vertrag gesichert werden, die Schaffung von Angeboten wie Car- und Bikesharing,

Quartiersgaragen mit Stellplätzen und E-Ladesäulen, Fahrradboxen und -bügel, Fahrradwerkstätten bzw. Self-Service Stationen und Paketstationen vorgesehen, in denen sämtliche, vorrangig öffentliche Mobilitätsangebote ohne Zugangsbeschränkungen erreichbar und nutzbar sein sollen.

Die Nachweise der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die Auswirkungen der neu hinzukommenden Verkehre, wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geführt. Insgesamt wird sich die verkehrliche Situation für den MIV durch die Planung vor dem Hintergrund der Erfüllung anderer Belange lediglich geringfügig und vertretbar verändern. Um dies abzumildern, werden Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds durch geeignete Festsetzungen (bspw. Beschränkung des ruhenden Verkehrs in den allgemeinen Wohngebieten auf die verfügbaren Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse) sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag (bspw. Sicherung von dezentralen mobilitätsbezogenen Maßnahmen in den Baugebieten, Beschränkung des Stellplatzangebots, z.B. maximal 0,6 Stellplätze je Wohneinheit und maximal ein Stellplatz pro 200 m² Geschossfläche bei Büronutzungen) getroffen.

VIII.6 Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-60a wurden für die Planung quantitativ negative Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21 bei Betrachtung der Nachhaltigkeitskriterien Fläche, Wasser, Energie und Abfall, hinsichtlich der Ressourcenverbräuche, aufgezeigt.

Die Auswirkungen der Nachhaltigkeitskriterien Verkehr, Immissionen, Einschränkung von Fauna und Flora, Bildungsangebot, Kulturangebot, Freizeitangebot, Partizipation in Entscheidungsprozessen sowie Betriebsansiedlungen auf eine nachhaltige Entwicklung sind positiv zu bewerten. Die Kriterien werden zukunftsorientiert weiterentwickelt und sollen langfristig beständig bleiben.

VIII.7 Kinder- und Familienverträglichkeit

Mit der Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit ca. 200.000 m² Geschossfläche Wohnen und davon gemäß dem städtebaulichen Vertrag nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mindestens 30 % als mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum wird insbesondere den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung für mindestens 30 Jahre ab Bezugsfreiheit getragen. Auch die Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen sowie öffentlichen Grünflächen, einschließlich Spielplätzen, wird mit der Entwicklung des Wohnquartiers sichergestellt.

VIII.8 Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel wurde eine städtebauliche und landesplanerische Wirkungsanalyse für die geplante Einzelhandelskonzentration (im Hauptzentrum Pankower an der Berliner Straße / Granitzstraße) und die geplante Fachmarkttagglomeration Möbel (am gemäß den Bezirks- und Landesplanungen vorgesehenen Fachmarktstandort an der Prenzlauer Promenade) erstellt. Gegenstand der Analyse ist die Prüfung von städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen, insbesondere deren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung.

Aufgrund der geplanten Dimensionierung der Einzelhandelsvorhaben und Möbelmärkte werden für diese im Wesentlichen der Bezirk Pankow selbst sowie im nördlichen Berliner Umland – insbesondere da hier vergleichbare Angebote fehlen – die Städte und Gemeinden Bernau bei Berlin, Glienicke / Nordbahn, Mühlenbecker Land, Panketal und Wandlitz berücksichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vorhabenstandort und einer direkten ÖPNV-Anbindung über die S-Bahnlinie (vier Minuten Fahrzeit) wird zudem der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Badstraße, der sich im Bezirk Mitte befindet, als projektrelevanter Untersuchungsstandort eingestuft. Zugleich entsteht durch die Planung aber auch eine erhebliche Kaufkraft vor Ort.

Mit dem Bebauungsplan wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen für die zukünftig im Bereich der sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 zulässigen Einzelhandelsnutzungen geschaffen. Entsprechend werden die zulässigen Verkaufsflächen insgesamt sowie bezogen auf die einzelnen Sortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt, um negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auszuschließen. Wesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

VIII.9 Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans werden keine wesentlichen gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevanten Auswirkungen erwartet.

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung der im Umweltbericht ermittelten und bewerteten Belange erfolgt im Rahmen der Abwägung, die in der Planbegründung dokumentiert wird.

Die Erarbeitung der Umweltprüfung zum Bebauungsplan erfolgt im Umweltbericht, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage 1 dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB). Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, d. h. im Einzelnen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Planung ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern sowie die damit verbundenen städtebaulichen Konflikte zu lösen. Ziel ist die Entwicklung der Flächen zu einem urbanen Stadtquartier und Wohnstandort sowie die Entwicklung von Flächen für den Einzelhandel (insbesondere zur Erweiterung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße und als Fachmarktstandort für Möbel an der Prenzlauer Promenade), Flächen für soziale Infrastruktur (Schulen

und Kindertagesstätten), Flächen für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen, öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze, Jugendort, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen), Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Verkehrsflächen (u.a. Erschließungsstraßen, Mobilitätsstationen und Stellplatzanlagen, Fuß- und Radwege).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich für die zukünftige Gebietsnutzung folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Urbanes Gebiet MU	4.652 m ²	1 %
Allgemeine Wohngebiete WA insgesamt	67.679 m ²	20 %
Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe	7.411 m ²	2 %
Sondergebiet SO 1	20.291 m ²	6 %
Sondergebiet SO 2	43.925 m ²	13 %
Gemeinbedarfsflächen insgesamt (Schule, Kitas)	15.728 m ²	5 %
Grünflächen insgesamt	44.320 m ²	13 %
Öffentliche Verkehrsflächen	117.471 m ²	35 %
Bahnflächen	13.569 m ²	4 %
Geltungsbereich	335.046 m ²	100 %

Tabelle 2 - Flächenbilanz

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuchs mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

I.2.1 Bundesnaturschutzgesetz / Berliner Naturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, sodass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, das heißt Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. (soweit dies nicht möglich ist) auszugleichen § 1a Abs. 3 BauGB. Vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich ggf. daraus ergebenden Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist eine Prognose zu treffen, ob sich aus den Verboten des besonderen Biotopschutzes gemäß § 30 BNatSchG sowie artenschutzrechtlicher Handlungsverbote gemäß §§ 44 ff BNatSchG für den Planvollzug unüberwindliche Hindernisse ergeben, da besonders und streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen.

I.2.2 Baugesetzbuch

Nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wonach unter anderem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von aus der Nutzung gefallen Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie durch Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. In § 2a BauGB wird bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auch die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuchs durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.

I.2.3 Bundesbodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

Zweck von Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin sollen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten.

Für Berlin liegt ein Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes vor.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird insofern entsprochen, als dass eine bereits anthropogen überformte Ausschlussbodengesellschaft genutzt wird. Laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ des Umweltatlas Berlin vom Dezember 2023 besteht im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Das Plangebiet ist durch Altlasten belastet, die aufgrund der Vornutzung des Rangierbahnhofs entstanden sind. Die Planung berücksichtigt die Altlastensituation in dem diese näher untersucht wurde, um Handlungsbedarf abzuleiten.

I.2.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landesimmissionsschutzgesetz Berlin sowie die zugehörigen Verordnungen

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlungen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 des BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Somit müssen die entstehenden Emissionen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe) innerhalb des Plangebiets so gestaltet werden, dass im umliegenden Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten werden. Rechtliche Grundlage bildet generell das BImSchG mit seinen Verordnungen. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen

Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit Luftschadstoffimmissionen gelten außerdem die in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) enthaltenen Beurteilungswerte.

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Weitere Arten von Lärmbelastung regeln die übrigen Verordnungen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass im Ergebnis der Abwägung auch eine Überschreitung der Vorgaben möglich ist. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung aber sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Berlin hat entsprechend des BImSchG einen Lärmaktionsplan aufgestellt. Seine Regelungen werden in All.2.5.4 dargestellt. Durch die Planung ist von einer Erhöhung des Straßenverkehrs auszugehen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr bewertet. Damit erfolgt seitens der Planung eine Berücksichtigung schalltechnischer Belange.

Hinsichtlich der Luftqualität ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) und anderen Luftschadstoffen sowie für Feinstaub (PM₁₀) und die Feinstaubfraktion PM_{2.5} (ab dem 1. Januar 2015 einzuhalten) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen. Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt. Der Plan wurde fortgeschrieben und liegt nunmehr als Luftreinhalteplan Berlin, 3. Fortschreibung vor (SenMVKU 2025a). Seine Inhalte werden in Kapitel All.2.5.5 dargestellt. Die Planung berücksichtigt die Ziele der Luftreinhaltung, indem eine lufthygienische Untersuchung erfolgte. Durch eine Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung auf emissionsarme Brennstoffe werden diesbezüglich Schadstoffemissionen vermindert.

I.2.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG)

§ 6 (1) WHG und § 2 (1) BWG enthalten grundsätzlich Vorgaben zum Schutz von Gewässern sowie zur nachhaltigen Sicherung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt.

Das Grundwasser ist nach § 47 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen reduziert werden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten bzw. erreicht wird.

Nach § 36a (1) BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, die einen Gewässerstatus aufweisen. Daher werden die Belange des Gewässerschutzes nicht direkt berührt.

Die Machbarkeit von dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über ein Fachgutachten nachgewiesen (Landschaft planen + bauen 2025a). Damit werden die Ziele des Erhalts eines lokalen Wasserhaushalts sowie einer Entlastung der Vorflut Rechnung getragen.

I.2.6 Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes (Landeswaldgesetz Berlin - LWaldG Bln)

Nach § 2 des Berliner Landeswaldgesetzes (LWaldG) handelt es sich bei einer mit Forstpflanzen bestockten Fläche um Wald. Als Wald gelten auch innerhalb der Fläche gelegene Lichtungen, Wege und forstliche Einrichtungen. Parkanlagen sowie mit Bäumen bestandene Flächen in gewidmeten öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und in Friedhöfen sind kein Wald im Sinne des Gesetzes.

Die Rodung eines Waldes und/ oder die Änderung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart ist eine Waldumwandlung. Nach § 6 LWaldG bedarf eine Waldumwandlung der Genehmigung der zuständigen Behörde. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung durch forstliche Maßnahmen ausgeglichen werden. Alternativ sieht das Gesetz auch die Möglichkeit eines Geldausgleichs für den Erwerb von geeigneten Ersatzflächen (Walderhaltungsabgabe) vor.

Innerhalb des Bebauungsplans 3-60a befindet sich gemäß Bewertung des Landesforstamts Wald nach LWaldG, der nicht erhalten werden kann. Eine detaillierte Bewertung der Flächen kann dem Waldgutachten zum Bebauungsplan entnommen werden (Landschaft planen + bauen 2023). Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Waldgesetzes, in dem durch die Ermittlung und Sicherung des Waldausgleichs eine dauerhafte Walderhaltung im Land Berlin ermöglicht wird.

I.2.7 Baumschutzverordnung

Die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.1982, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 619) regelt den

Schutz der Bäume im Stadtgebiet aufgrund ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Geschützt sind alle Laubbäume, Waldkiefern sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

§ 2 BaumSchVO bestimmt, dass die geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Im Zuge der Bestandskartierung zum Bebauungsplan 3-60a wurde der auf der Brachfläche vorhandene Baumbestand erfasst und bewertet (siehe Anhang 3, Fugmann Janotta Partner 2020). Im Rahmen des Freianlagenplans wurde der erfasste Baumbestand in die Planung integriert, so dass im Bereich der geplanten Parkanlage von einem teilweisen Erhalt des Baumbestands auszugehen ist. Im Sinne eines worst-case Ansatzes wird dennoch von einem Verlust ausgegangen, da insbesondere die Beseitigung von Altlasten dem Belang des Baumschutzes entgegenstehen können. Dies lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht abschließend klären.

1.2.8 Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Kapitel All.2.2 der Begründung erläutert.

1.2.9 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. Nr. 24, Seite 1314) weist als Ergänzung zum FNP-Entwicklungsziele und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege aus. Für das Plangebiet ergeben sich aus den fünf Teilplänen des LaPro nachfolgende Ziele bzw. Maßnahmen für die zukünftige Nutzung.

Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“

Das Plangebiet ist im Programmplan vollständig als Grün- und Freifläche dargestellt. Die westliche Hälfte des Plangebietes gehört außerdem zum Vorsorgegebiet Klima und die Teilfläche westlich der Berliner Straße zudem innerhalb des Vorsorgegebietes Luftreinhaltung.

Für die Grün- und Freifläche ergeben sich folgende Maßnahmen / Hinweise:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit

- Anpassung an den Klimawandel
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Für das Vorsorgegebiet Klima ergeben sich folgende Maßnahmen / Hinweise:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung/ Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung
- Für das Vorsorgegebiet Luftreinhaltung ergeben sich folgende Maßnahmen / Hinweise:
- Emissionsminderung
- Erhalt von Freifläche / Erhöhung des Vegetationsanteils

Programmplan „Biotop- und Artenschutz“

Laut des Programmplans gehört die Hauptfläche östlich der Berliner Straße zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und ist als Fläche für die Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen sowie für die Pflege / Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (hier: Grünzug an der Bahntrasse) dargestellt. Für diesen Teil des Plangebiets ergeben sich darüber hinaus folgende Hinweise / Maßnahmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und in Industriegebieten

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Die Teilfläche westlich der Berliner Straße gehört zum Innenstadtbereich und ist als Fläche zur Pflege / Entwicklung von vorhanden und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen ausgewiesen. Für diesen Teil des Plangebiets ergeben sich folgende Hinweise / Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen, und Grünanlagen
- Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Programmplan „Landschaftsbild“

Laut des Programmplans gehört das Gebiet östlich der Berliner Straße zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Zudem dieser Bereich als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche, Gestalttyp Stadtbrache dargestellt.

Somit sind folgende Maßnahmen von besonderer Bedeutung:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Auf Höhe der Berliner Straße am S-Bahnhof Pankow ist ein Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung ausgewiesen.

Die Teilfläche westlich der Berliner Straße gehört zum Innenstadtbereich. Folgende relevante Ziele / Maßnahmen werden hierfür definiert:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“

In der Kategorie der Freiräume wird das gesamte Plangebiet im Programmplan als sonstige Freifläche dargestellt. In der Kategorie sonstige Siedlungsgebiete wird das Plangebiet außerdem als Siedlungsfläche im Nutzungswandel eingestuft.

Somit sind folgende Maßnahmen von besonderer Bedeutung:

- Integration quartiersbezogener, erholungswirksamer Freiraumstrukturen
- Herstellung von Freiraumverbindungen und Wegebeziehungen
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
- Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK) als Teil des Landschaftsprogramms stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Ausgleichsmaßnahmen die prioritären Räume und Flächen der GAK vorrangig zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt gemäß Programmplan zur GAK von 2017 innerhalb der Freiraumachse Südwest nach Nordost und dabei überwiegend im Suchraum des inneren Parkrings. Der westliche Teilbereich von der Berliner Straße bis zur Mühlenstraße liegt zudem in der Kategorie Ausgleichspotenzial innerhalb der prioritären Flächen und Maßnahmen.

In der aktuelleren Darstellung der GAK mit Bezugnahme zum Berliner Ökokonto (SenUVK 2019) wird das Plangebiet dagegen als Standort eines der neuen großen Berliner Stadtquartiere dargestellt.

Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms im Bebauungsplan

Nachfolgend wird dargestellt, ob und wie diese Ziele im Zuge des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Weitere Ausführungen finden sich auch im Kapitel BII.2.1.1 und BII.2.1.2.1 der Begründung, in denen die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erläutert werden.

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Teilplan 1, Naturhaushalt/Umweltschutz:	
Gesamtgebiet:	
<p>Ausweisung als Grün- und Freifläche mit folgenden Zielen:</p> <p>Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit</p> <p>Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Rückhalt des Wassers in der Landschaft</p> <p>Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung / Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen</p> <p>Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern</p> <p>Klimaangepasste Pflanzenverwendung; Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten</p> <p>Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten</p>	<p>Aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist die Erhaltung bzw. Neuanlage von Grün- und Freiflächen nur anteilig möglich. Im Hinblick auf eine hohe Durchgrünung des Plangebietes wird im Bebauungsplan jedoch ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen in Form von Parkanlagen, begrünten Freiflächen innerhalb der Baugebiete und Begrünung innerhalb der Straßen angelegt bzw. in Teilen auch erhalten.</p> <p>Als für den Naturhaushalt wirksame Grünflächen kommen auf allen neuen Dachflächen eine anteilige Dachbegrünung hinzu.</p> <p>Die Rückhaltung von Wasser in der Landschaft wird über eine dezentrale Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser wird nahezu vollständig im Gebiet zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet.</p> <p>Belange des Klimaschutzes und des Lokalklimas werden, soweit im Zuge einer städtebaulichen Neerschließung einer Freifläche möglich, im Hinblick auf eine weitgehende Erhaltung von Klimafunktionen berücksichtigt, insbesondere durch die Erhaltung und Entwicklung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen und durch eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Förderung der Verdunstung).</p> <p>Bei der Auswahl der Pflanzenarten werden die Anforderungen an die jeweiligen Standortbedingungen berücksichtigt.</p> <p>Eine Vermeidung von Schadstoffemissionen ist aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht möglich. Durch eine Festsetzung zur Beschränkung der Zulässigkeit von Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung auf emissionsarme</p>

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
	Brennstoffe werden diesbzgl. Schadstoffemissionen vermindert.
Vorsorgegebiet Klima (betrifft westliche Hälfte des Plangebietes):	
<p>Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume</p> <p>Vernetzung von Freiflächen</p> <p>Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen</p> <p>Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen</p> <p>Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege</p> <p>Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet</p> <p>Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen</p> <p>Verbesserung der lufthygienischen Situation</p> <p>Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung</p>	<p>Aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes ist die Erhaltung klimawirksamer Freiräume nur auf der Teilfläche westlich der Berliner Straße sowie auf Teilflächen, die im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnanlagen ausgewiesen werden möglich.</p> <p>Im Zuge der Gebietsentwicklung werden mit der Neuanlage von Parkanlagen, der Anlage von Ausgleichsflächen und der Grünflächen innerhalb der Baugebiete klimawirksame Freiflächen angelegt. Hinzu kommt eine anteilige Dachbegrünung auf allen neuen Dachflächen.</p> <p>Die Anlage von Parkanlagen und Ausgleichsflächen sowie durchgrünter Straßenräume leistet einen Beitrag zur Absicherung des Luftaustausches innerhalb des Plangebietes und zu angrenzenden Freiräumen.</p> <p>Eine Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Vorwaldflächen ist nicht bzw. nur sehr kleinflächig innerhalb des Trittsteinbiotops T5 und der Parkanlage auf der Westfläche möglich.</p> <p>Die aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht vermeidbare Bodenversiegelung wird über externe Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen kompensiert.</p>
<p>Vorsorgegebiet Luftreinhaltung (betrifft Teilfläche westlich der Berliner Straße):</p> <p>Emissionsminderung</p> <p>Erhalt von Freifläche / Erhöhung des Vegetationsanteils</p>	Die bisher in diesem Bereich vorhandenen Freiflächen werden als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen und bleiben unbebaut.
Teilplan 2, Biotop- und Artenschutz:	

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Fläche östlich der Berliner Straße:	
Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt	aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht möglich
Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und in Industriegebieten	aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nur kleinflächig möglich im Bereich des Biotopverbundstreifens entlang der Bahn und der Trittsteinbiotope
Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung	Schaffung zusätzlicher Lebensräume aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nur in Teilflächen möglich. Kompensation von Nutzungsintensivierung erfolgt soweit möglich im Bereich der geplanten Trittsteinbiotope und Biotopverbundstreifen, durch Dachbegrünung und die geplante Durchgrünung des Plangebietes (Parkanlagen, Baumpflanzungen etc.)
Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen	erfolgt durch Festsetzung von Trittsteinbiotopen innerhalb der Parkanlagen
Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands	Berücksichtigung durch Neupflanzung in Baugebieten, Parkanlagen sowie innerhalb der Verkehrsflächen.
Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen	aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht möglich
Pflege / Entwicklung von linearen Biotopverbindungen (Bahndamm)	Berücksichtigung durch Entwicklung eines mindestens 5 m breiten Biotopverbundstreifens parallel zur vorhandenen Bahnböschung.
Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungs-funktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen	Berücksichtigung im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes durch Entwicklung des vorgenannten Biotopverbundstreifens sowie durch die Anlage von Trittsteinbiotopen in den ge-

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
	planten Parkanlagen sowie innerhalb des SO2 (Bio-diversitätsdach und naturnah gestaltete Versickerungsflächen).
Fläche westlich der Berliner Straße (Freifläche am Bahndamm):	
Pflege/Entwicklung von vorhandenen und geplanten LSG und geschützten Landschaftsbestandteilen (GLB)	Die Fläche wird (mit Ausnahme des parallel zur Bahntrasse geplanten Geh- und Radwegs) als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Eine eventuelle zukünftige Ausweisung als LSG / GLB wird damit nicht behindert.
Fläche westlich der Berliner Straße (bebaute Flächen):	
<p>Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen, und Grünanlagen</p> <p>Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)</p> <p>Kompensation von baulichen Verdichtungen</p> <p>Verwendung und Erhalt stadtypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt</p>	Im Zuge der Neubebauung der bereits bebauten Fläche wird über die Begrünung der Dachflächen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine ausreichende Durchgrünung der Fläche sichergestellt.
Teilplan 3, Landschaftsbild:	
Fläche östlich der Berliner Straße:	
Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung	Mit der geplanten Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers einschl. umfangreicher Parkanlagen und Grünflächen, durchgrünter Straßenzüge sowie Stadtplätze wird den Anforderungen an die Entwicklung einer der Eingliederung in den umliegenden städtischen Innenraum gerecht werdenden Siedlungsentwicklung entsprochen.

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p>Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge</p> <p>Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung</p>	<p>Mit der Anlage eines Verbundes von Parkanlagen angrenzend an den entlang der Bahntrasse geplanten Biotopverbundstreifen entsteht eine das gesamte Plangebiet durchziehende und gliedernde Grünstruktur.</p> <p>Die Durchgrünung der Hauptverkehrsachsen insbesondere mit Straßenbaumreihen schafft weitere markante Grünbänder durchs Plangebiet.</p>
<p>Fläche westlich der Berliner Straße:</p>	
<p>Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten</p> <p>Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern</p> <p>Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebiets-typische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen</p> <p>Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung</p>	<p>Die baum- und gehölzbestandene Freifläche im Bereich des Bahndamms westlich der Berliner Straße wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage weitgehend als landschaftsbildprägendes Element erhalten.</p> <p>Im Zuge der Neubebauung der bereits bebauten Fläche werden die Belange der Durchgrünung über die Begrünung der Dachflächen und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.</p>
<p>Teilplan 4, Erholung und Freiraumnutzung:</p>	
<p>Integration quartiersbezogener, erholungswirksamer Freiraumstrukturen</p>	<p>Mit der Anlage öffentlicher Parkanlagen einschl. Spiel- und Sportflächen in direkter Nähe zu den geplanten Wohngebieten erfolgt eine Berücksichtigung von Erholungsbelangen.</p>
<p>Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung</p>	<p>Mit der Anlage der öffentlichen Parkanlagen entstehen im Zuge der Gebietsentwicklung vielfältig nutzbare Freiflächen auf einem bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Gelände.</p>

Ziele gemäß LaPro	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün)	Anforderung wird mit den o.g. Parkanlagen sowie der Anlage wohnungsbezogener Grün- und Spielflächen in den Innenhöfen der geplanten Wohnquartiere erfüllt.
Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume	Anforderung wird mit der Anlage wohnungsbezogener Grün- und Spielflächen in den Innenhöfen der geplanten Wohnquartiere erfüllt.
Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen	Übergeordnete Grünzüge und Wege sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Mit dem geplanten bezirklichen Geh- und Radweg parallel zur Bahntrasse, wird die Erreichbarkeit von Grünzügen und Wegen in der weiteren Umgebung des Plangebietes verbessert.

Tabelle 3 - Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms im Bebauungsplan

1.2.10 Biotopverbund und biologische Vielfalt

Der im Programmplan Biotop- und Artenschutz dargestellte Biotopverbund wurde anlässlich der Novelle des Bundesnaturschutzgesetz 2002 und der Aufnahme in das Berliner Naturschutzgesetz 2006 in § 2a (§ 3) vollständig überarbeitet. Gesetzliches Ziel des Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft auf mindestens 10 % der Landesfläche. Der Biotopverbund soll den genetischen Austausch zwischen den in Berlin vorkommenden Populationen, Tierwanderungen sowie natürliche Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse gewährleisten.

Als methodischer Ansatz zur Prüfung geeigneter Flächen für den Biotopverbund wurde für Berlin ein Zielartenkonzept entwickelt. Zielarten sind Tier- und Pflanzenarten, die in besonderem Maße auf räumliche und funktionale Verknüpfungen angewiesen sind und von deren Schutz weitere Arten profitieren können. Insgesamt wurden 34 Zielarten festgelegt.

Das Plangebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als Biotopvernetzungselement zur „Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und zukünftigen Siedlungsflächen“ und die angrenzende Bahnanlage als Fläche zur „Pfleger bzw. Entwicklung von linearen Biotopverbindungen“ dargestellt.

In der bezirklichen Biotopverbundplanung (UmNat 2016) wird das Plangebiet als Verbindungsfläche mit 40 m Puffer entlang von Bahnlinien dargestellt und weist Entwicklungsflächen für Trockenlebensräume > 400 m² auf (Karte 5: Biotopverbund der Trockenlebensräume). Ferner wird das

Plangebiet als Entwicklungsfläche für einen Grünzug mit verbindenden Gehölzstrukturen ausgewiesen und ist für die Zielart Feldhase relevant (Karte 6: Biotopverbund der Park- und Grünanlagen).

Bzgl. der Zielarten ist das Plangebiet als derzeitige Kernfläche für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) und den Feldhasen (*Lepus europaeus*) sowie als potenzielle Kernfläche für die Verbreitung von 3 der 34 Zielarten eingestuft. Die potenziell im Plangebiet vorhandenen Zielarten sind die beiden Schmetterlingsarten Gemeines Blutströpfchen (*Zygaena filipendulae*) und Schwalbenschwanz (*Papilio machaon*) sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) (SenUVK 2016, Karte LaPro Grundlagen: Zielartenverbreitung). Von den genannten Arten wurde nur die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) im Zuge der Kartierungen vorgefunden. Als weitere Zielart des Biotopverbunds wurde die Östliche Felsen-Mauerbiene (*Osmia mustelina*) nachgewiesen (Natur+Text 2023, und Kapitel BII.1.1.1.2).

Im Jahr 2012 wurde erstmalig die „Berliner Strategie zur biologischen Vielfalt“ entwickelt und durch den Berliner Senat verabschiedet (SenStadtUm 2012). Im Rahmen des Projekts wurden insgesamt 38 Ziele formuliert, welche inhaltlich den vier Themenfeldern Arten und Lebensräume, Genetische Vielfalt, Urbane Vielfalt und Gesellschaft zugeordnet werden. Seitdem wurde an der Umsetzung der Ziele kontinuierlich und durch verschiedene Akteure gearbeitet, sodass in diesem Zusammenhang 2022 Beispiele für mehr biologische Vielfalt in Berlin veröffentlicht wurden, welche bereits umgesetzte oder zukünftige Vorhaben und Konzepte umfassen. Unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse hat der Senat die Berliner Biodiversitätsstrategie 2030+ im Jahr 2025 zur Integration der Biodiversität in allen Bereichen der Stadtentwicklung zum Schutz und der Förderung der Biodiversität veröffentlicht (SenMVKU 2025b). Im Zuge der Planung werden umfangreiche Untersuchungen u.a. auch zu den Zielarten durchgeführt und entsprechende Ziele im Plangebiet berücksichtigt und umgesetzt. Insbesondere mit der Entwicklung der Trittsteinbiotope, der Herstellung eines Biotopverbundstreifens sowie eines Biodiversitätsdachs im Bereich des Sondergebiets SO2 wird die Umsetzung der Ziele der Berliner Biodiversitätsstrategie und der bezirklichen Biotopverbundplanung zumindest teilweise gewährleistet. Mit der Festsetzung öffentlicher Parkanlagen und der vertraglichen Regelung zur Pflanzpflicht von Bäumen innerhalb dieser wird das Ziel der Entwicklung eines Grünzugs mit verbindenden Gehölzstrukturen gemäß bezirklicher Biotopverbundplanung ermöglicht.

I.2.11 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansät-

zen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über verschiedene Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Das Leitbild Klima 2.0 stellt die Ziele für die räumliche Entwicklung und Transformation Berlins im Klimawandel dar. Dazu übersetzt und vereinfacht es die konzeptionell wichtigsten Botschaften, um auf die räumlichen Schwerpunkte zu fünf Handlungsansätzen zu fokussieren, die eng ineinandergreifen und deshalb integriert zu betrachten sind:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen
- Bestand und Neubau blaugrün anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen

Gemäß der Karte Räumliches Leitbild Klima 2.0 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-60a innerhalb des Bereiches zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege. Auch wird für das Plangebiet die Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für die kompakte Stadtentwicklung dargestellt. Im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches, wird auf eine angestrebte Klimaoptimierung im Neu- und Weiterbau (gem. des StEP Wohnen 2030 und des StEP Wirtschaft 2030) hingewiesen. Zudem werden die das Plangebiet umgebenden Grünflächen im Sinne einer Qualifizierung und Klimaoptimierung von Grün- und Freiflächen am Tag und in der Nacht dargestellt.

Die Karte der Handlungsansätze 1 - Mit kurzen Wegen das Klima schützen - stellt das Plangebiet als einen innerhalb der kompakten Stadt der kurzen Wege liegenden Bereich dar. Am westlichen Rand des Plangebietes werden neue Stadtquartiere mit Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr symbolisch dargestellt. Ferner liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung von Stadtbereichen mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs. Die Karte der Handlungsansätze 2 - Bestand und Neubau blau-grün anpassen hebt das Plangebiet bei der Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung außerhalb von Schwerpunkträumen als größtenteils blau-grüne Maßnahme zur Kühlung am Tage hervor. Im westlichen Planbereich liegen Schwerpunkträume mit blau-grünen Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht. Anpassungen im Neu- und Weiterbau werden wie bereits im räumlichen Leitbild im westlichen Randbereich des Plangebietes gekennzeichnet, als klimaoptimierter Neu- und Weiterbau dargestellt.

Die Karte der Handlungsansätze 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren (am Tage) stellt für den Geltungsbereich sowohl Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen als auch anteilig Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld dar. In der Karte des nächtlichen Kühlsystems und davon berührter Siedlungen, wird auf die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen sowie auf die Beachtung der nächtlichen Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Ferner liegen die mittig bis östlich gelegenen Bereiche innerhalb der Kernzonen der großräumigen Kaltluftleitbahnen.

In der Karte Handlungsansätze 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen erfolgt keine gesonderte Darstellung des Plangebietes. Dieses ist hier lediglich als Siedlungsraum dargestellt. In der Karte Handlungsansätze 5 - Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen liegt das Plangebiet innerhalb der Bereiche mit besonderen Anforderungen an die Entwicklung weitgehend abflussloser Siedlungsgebiete und hier innerhalb des Schwerpunktraumes Einzugsgebiet der Panke. Es werden Bereiche mit einer lokalen Gefährdung durch Überflutung dargestellt. Diese liegen innerhalb der weiteren Vorsorgeräume.

Das Plangebiet wird in der Karte Stadtstruktur- und Flächentypen Perspektive 2030 u.a. als Typ 7 A - Gewerbe und Industrie dargestellt. Für diesen Typ werden für die oben genannten Handlungsansätze Stadt der kurzen Wege, Blau-grüne Stadtentwicklung, klimaoptimierte, kühlende Grün- und Freiräume, Synergie Stadt und Wasser sowie Vorsorge Starkregen + Hochwasser entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen. Unter anderem werden in diesem Gebietstyp größere und kompakte Gebäudeformen angestrebt, die ihrerseits Kosten- und Effizienzvorteile mit sich bringen. Die größeren Dachflächen können für Kombinationen aus Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen (z.B. als Retentionsdächern) genutzt werden, die sowohl einen Beitrag zur Energiegewinnung, zur Klimaanpassung und Hitzevorsorge als auch zur Starkregenanpassung leisten. Neben der Begrünung von Fassaden und Außenräumen tragen grundsätzlich auch verringerte Versiegelungen dazu bei, dass schattige Entspannungsräume entstehen und übermäßige Aufheizung an Hitzetagen vermieden werden. Ferner werden Teilbereiche des Plangebietes als Typ 10 - Grün und Freiflächen dargestellt. Für diesen Typ werden als Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen angestrebt, Parks und Grünanlagen blau-grün anpassen und für ihre klimatische Wirkung bei Tag und bei Nacht optimieren, die Klimaresilienz zu erhöhen und CO₂ zu speichern, Gewässerufer als Klimakomfortplätze und Teil des Fuß- und Radwegenetzes zu gestalten, Synergien zwischen Wasserversorgung und Starkregenvorsorge zu nutzen sowie Parks und Grünanlagen im Zusammenspiel mit der Stadtentwicklung zu qualifizieren.

Den Zielen des Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wird teilweise entsprochen, da eine Durchgrünung des Plangebiets, eine öffentliche Parkanlage und ein Rückhalt der Niederschläge geplant ist. Es werden eine Dachbegrünung auf neu zu errichtenden Gebäuden sowie Baumneupflanzungen festgesetzt.

I.2.12 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 3-60a befindet sich nicht im Geltungsbereich eines im Verfahren befindlichen oder festgesetzten Landschaftsplans.

I.2.13 Denkmalschutzgesetz Berlin

Aufgabe des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 24.04.1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert am 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616), sind der Schutz, die Erhaltung und die Pflege von Denkmälern. Darüber hinaus gilt es, diese wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmäler zu verbreiten. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Denkmäler. In direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich im Nordosten der Prenzlauer Promenade das Denkmalensemble Betriebswerk Pankow.

Die Ziele des Denkmalschutzgesetzes im Sinne des Umgebungsschutzes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

I.2.14 Berliner Klimaanpassungsgesetz

Nach § 1 des Berliner Klimaanpassungsgesetzes (KANGBln) in der Fassung vom 07.11.2025 (GVBl. S. 542) ist die Berliner Bevölkerung, die städtische Infrastruktur, inklusive der blau-grünen Infrastruktur, sowie die sonstige Stadtnatur, die sozialen Einrichtungen, die Bildungseinrichtungen und die Wirtschaft vor Schäden durch lokale Klimaveränderungen mit ihren zunehmenden Extremwetterereignissen wie Hitze, Dürre und Starkregen zu schützen. In Hitzevierteln, die durch die Senatsverwaltung ausgewiesen werden, sind nach § 4 des Gesetzes Klimaanpassungsziele wie u.a. die Pflanzung von Straßenbäumen alle 15 Meter, die fußläufige Erreichbarkeit (höchstens 500 m) von klimawirksamen Grünflächen (> 1 ha) und die Nutzung von Regenwasser vorrangig vor Ort nach dem Prinzip der wassersensiblen Stadtentwicklung umzusetzen.

Gesamtstädtisch sind bis 31.12.2027 440.000 Straßenbäume wiederherzustellen und bis 2040 soll die Kühlleistung gesunder Bäume gesichert sein (§ 6).

Klimawirksame Grünflächen im Sinne des § 4 KANGBln werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in fußläufiger Entfernung zur Verfügung stehen. Straßenbäume im Plangebiet werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Dadurch wird ein regelmäßiger Baumbestand in den Verkehrsflächen gewährleistet, der zur Kühlung der Umgebung durch Schattenbildung und Verdunstung beitragen wird.

I.2.15 Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Ziel ist es, die klimaschädlichen CO₂-Emissionen

bis 2030 um mindestens 70 %, bis 2040 um mindestens 90 % und spätestens bis 2045 um mindestens 95 % im Vergleich zu 1990 zu senken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Energiewendegesetzes, indem Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

I.2.16 Solargesetz

Berlin hat am 17.06.2021 das Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16.07.2021 in Kraft. Die Solarpflicht gilt seit dem 01.01.2023.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für zu installierende und zu betreibende Photovoltaikanlagen. Bei Neubauten mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m² müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt sein. Bei wesentlichen Umbauten des Dachs müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Solargesetzes, indem Photovoltaikanlagen allgemein zulässig sind.

I.2.17 Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE)

Mit dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) in der Fassung vom 05.07.2018, GVBl. S. 464, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 8 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626) wird dem Vorrang des Umweltverbunds aus öffentlichen Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr festgeschrieben. Das Mobilitätsgesetz setzt sich aus den Bausteinen Radverkehr, ÖPNV, Fußverkehr und Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität zusammen.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, so dass hier Maßnahmen z.B. zur Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs nicht festgesetzt werden können. Der Bebauungsplan hält eine Trasse für eine Radverbindung zwischen der Bahntrasse und der öffentlichen Parkanlage entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten vor und sichert diese dauerhaft.

I.2.18 Wiederherstellungsverordnung (EU)

Mit in Kraft treten der Wiederherstellungsverordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates am 18.08.2024 wird das Ziel verfolgt, den europaweit fortschreitenden Verlust an Biodiversität und die Verschlechterung ökologischer Funktionen umzukehren. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten, geschädigte Ökosysteme wiederherzustellen und die ökologische Resilienz gegenüber Klimafolgen zu stärken. Art. 8 der WVO konkretisiert dies für städtische Räume.

Demnach soll sich der Anteil städtischer Grünflächen in Stadtzentren und der Anteil der städtischen Baumüberschirmung verbessern. Nach 2030 muss ein positiver Trend bei der nationalen Gesamtfläche der städtischen Grünflächen sowie der Baumüberschirmung in städtischen Ökosystemen erreicht werden, bis ein für den Mitgliedstaat zufriedenstellendes Niveau erreicht ist.

Die nationalen Wiederherstellungspläne bilden das zentrale Umsetzungsinstrument der WVO und sind von allen Mitgliedstaaten zu erstellen. In diesen Plänen legen die Staaten dar, mit welchen Maßnahmen und finanziellen Ressourcen sie die Vorgaben der Verordnung erreichen wollen und in welchem zeitlichen Rahmen dies erfolgen soll. Die Mitgliedstaaten müssen bis zum 1. September 2026 die Entwürfe ihrer nationalen Wiederherstellungspläne an die EU-Kommission übermitteln. Der nationale Wiederherstellungsplan soll 2027 fällig sein.

Der nationale Wiederherstellungsplan liegt zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ noch nicht vor, sodass kein Prüf- oder Maßnahmenkatalog zur Abwägung dieses Belangs zur Verfügung stand. Dem Verlust städtischer Grünfläche wirkt der Bebauungsplan in Teilen durch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen, Dachbegrünung sowie Maßnahmenflächen entgegen. Die Eingriffe in das städtische Ökosystem werden durch die vorgesehenen internen sowie externen Maßnahmen vollständig kompensiert und vertraglich gesichert. Die Festsetzung sowie vertraglichen Regelungen zur Verpflichtung zur Pflanzung von mehr als 500 Bäumen im Plangebiet werden zu einer guten Baumüberschirmung der Baugebiete, Gemeinbedarfs-, Grün- und Straßenverkehrsflächen im Plangebiet führen.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zur besseren Beschreibung des Umweltzustandes wird das Plangebiet in West- und Hauptfläche unterteilt. Dabei stellt die Westfläche den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Mühlenstraße und Berliner Straße und die Hauptfläche den Geltungsbereich zwischen der Berliner Straße und Prenzlauer Promenade dar.

II.1 Bestandsaufnahme / Prognose bei Nichtdurchführung / Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zur Erfassung der Pflanzen und Tiere wurden seit 2019 bis 2025 unterschiedliche Kartierungen im Plangebiet durchgeführt. Entsprechend des Alters einzelner Kartierungsergebnisse und vor dem Hintergrund einer natürlichen dynamischen Entwicklung des Plangebiets in seinem derzeitigen Brachestadium, waren Aktualisierungen der Kartierungen fachlich geboten. Die unterschiedlichen Kartierungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erwähnt und teilweise für die Bewertung von Bestandstrends herangezogen. Für die Auswirkungsprognose und Bilanzierung im vorliegenden Umweltbericht werden jeweils die aktuellsten Kartierungsergebnisse zugrunde gelegt.

II.1.1.1.1 Pflanzen / Biotoptypen

Biotoptypen

Im Zuge der Biotoptypenkartierung im Jahr 2023 wurden die Biotope des Plangebiets erfasst und dokumentiert (Natur+Text 2023). Grundlage der Biotoptypenkartierung bildete die Biotopkartieranleitung einschließlich der Liste der Biotoptypen Berlins (Köstler 2005). In diesem Zusammenhang wurde eine Einstufung der gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a und § 26 b-e NatSchGBln durchgeführt. Außerdem wurden geschützte Pflanzenarten nach Anlage 1 der BArtSchV bzw. nach BNatSchG § 7, Abs. 2, Ziffer 13 und 14 sowie gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Brandenburgs und Zielarten des Berliner Florenschutzprogramms (Seitz 2007) erfasst. Zusätzlich zu den terrestrischen Begehungen wurden auch Luftbilder der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Interpretation und Auswertung herangezogen. Als Grundlage lag zudem eine 2019 im Plangebiet durchgeführte Biotoptypenkartierung vor (Fugmann Janotta Partner 2020).

Die Biotoptypenkarte ist dem Anhang 2 zu entnehmen. Eine Auflistung aller Biotoptypen im Betrachtungsraum der Eingriffsbilanzierung mit Zuordnung der Wertpunkte nach Anhang 1 des Eingriffslaufplans Berlin (SenMVKU 2024) ist im Anhang 5 der Begründung enthalten.

Westfläche

Die Freiflächen der Westfläche weisen im Wesentlichen etwa 50 % Wälder und 15 % Ruderalfluren auf. Darüber hinaus sind etwa 20 % der Fläche von Bebauung geprägt, welche sich vor allem angrenzend an die Berliner Straße befindet. Die Dächer sind z.T. mit Dickblattgesellschaften als extensive Dachbegrünung bewachsen. Durch das Gebiet verläuft ein schmaler unbefestigter Weg, welcher von Ruderalfluren sowie im südlichen Teil von frischen, ruderalen Wiesen begleitet wird. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Bereich ein betonierter Kabelschacht sowie ehemalige Gleisanlagen.

Durch natürliche Sukzession haben sich auf flächigen Abschnitten und auf der Böschung des Bahndamms Pionierwälder entwickeln, welche vor allem durch Spitzahorn (*Acer platanoides*) und teilweise Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominiert sind sowie durch Birken (*Betula pendula*) ergänzt werden. Die Strauchschicht setzt sich aus einem dichtem Brombeer-Rosengestrüpp (*Rosa*

sp., *Rubus sp.*) sowie Schleiergesellschaften zusammen. Hervorzuheben ist ein größeres Vorkommen der geschützten Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) innerhalb der Ruderalfluren im nördlichen Bereich der Westfläche.

Hauptfläche (Süd)

Der südliche Abschnitt der Hauptfläche wird im Wesentlichen von etwa 50 % von Ruderalfluren, 15 % Gebüsch, Baumreihen und Baumgruppen sowie 27 % Verkehrs- bzw. versiegelten Flächen geprägt. Letztere befinden sich angrenzend an die Berliner Straße und in den Randbereichen und sind v.a. als betonierte Wege ausgeprägt. Darüber hinaus besteht ein Standgewässer in Form eines vollständig verbauten technischen Beckens im nördlichen Randbereich.

Der südliche Abschnitt wird v.a. von großflächigen Ruderalfluren dominiert, welche stellenweise einen hohen Gehölzanteil (*Robinia pseudoacacia*, *Populus nigra 'Italica'*) aufweisen. Der nördlich gelegene Bahndamm ist mit Reihen mittelalter Bäume (v.a. *Acer platanoides*, *Salix alba*, *Populus x canadensis*, *Robinia pseudoacacia*, *Malus domestica*) bepflanzt. Im mittleren Bereich befinden sich durch Aufschüttung entstandene Hügel sowie eine langgezogene Bodenrinne, welche mit verschiedenen jungen bis mittelalten Bäumen bewachsen ist. Südlich angrenzend erstreckt sich ein großer, ruderaler Halbtrockenrasen, welcher insbesondere Knorpellattich (*Chondrilla juncea*), Rispen-Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Sand-Segge (*Carex arenaria*), Sprossender Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*) sowie teilweise Kriechenden Hauhechel (*Ononis repens*) als dominant vorkommende Arten aufweist. Auch entlang der südlichen Plangebietsgrenze erstrecken sich ebenfalls Baumreihen unterschiedlicher Zusammensetzung.

Hauptfläche (Nord)

Der nördliche Abschnitt der Hauptfläche schließt an den südlichen Abschnitt an und erstreckt sich im Norden bis zur Prenzlauer Promenade. Die Ausprägung der Flächen weist eine starke Ähnlichkeit zu den Flächen des südlichen Abschnitts auf, unterscheidet sich jedoch in einigen wesentlichen Aspekten: Insgesamt ist die Verbreitung von Gehölzen, mit etwa einem Drittel der Gesamtfläche, deutlich höher und umfasst einen größeren Anteil an Vor- und Pionierwäldern. Dabei handelt es sich v.a. um Birken-Vorwälder, die von Pappel- und Weidenarten, Robinien, sowie vereinzelt Spitz-Ahorn begleitet werden

Außerdem befinden sich in dem Abschnitt mehrere temporäre und z.T. geschützte Kleingewässer, welche im Bereich der versiegelten Flächen im Norden und im offenen Gelände der Ruderalfluren vorkommen, wobei einige von geschützten Röhrichtgesellschaften begleitet werden. Teilweise waren die Gewässer zum Zeitpunkt der Kartierung bereits ausgetrocknet oder wurden künstlich vor dem Austrocknen geschützt, um sie als Habitat für die im Plangebiet vorkommende Kreuzkröte zu erhalten.

Die Ruderalfluren erstrecken sich v.a. im nördlichen und westlichen Bereich des Gebietsabschnitts oder kommen begleitend im Zusammenhang mit den Vor- und Pionierwäldern vor. Dominante Arten sind Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Goldrute (*Solidago canadensis*); häufig vertreten sind außerdem Bastard-Luzerne (*Medicago x varia*), Graukresse (*Berteroa incana*), Steinklee (*Melilotus officinalis*, *M. albus*), Gefleckte Flockenblume (*Centaurea stoebe*), Sprossende Felsennelke (*Petrorhagia prolifera*) und Natternkopf (*Echium vulgare*). Kleinflächig bestehen ebenfalls blütenreiche Möhren-Steinkleefluren und ruderale Halbtrockenrasen. Eine Besonderheit bildet eine kleine Silbergrasflur mit Vorkommen von Sandstrohblume (*Helichrysum arenarium*). In den nördlichen Randbereichen wurden Populationen der neophytischen Stauden-Ambrosie vorgefunden.

Versiegelte bzw. bebaute Flächen befinden sich im nordöstlichen Bereich der Hauptfläche und sind größtenteils als betonierte Flächen ausgeprägt.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich kleinflächig geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 26 a und § 26 b-e NatSchGBln. Insgesamt wurden 1.920 m² als geschützte Biotope auf der West- und Hauptfläche erfasst. Im Wesentlichen handelt es sich um die im nördlichen Teil der Hauptfläche zerstreut vorhandenen temporären Kleingewässer. Eine Verortung der geschützten Biotope kann der Karte 06 im Anhang 6 entnommen werden.

Biotopcode	Biotoptyp	Fläche (m ²)
02131	temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet	627
02132	temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	1.178
022115	Teichsimsenröhricht an Standgewässern	54
051211	silbergrasreiche Pionierfluren	61
Gesamtergebnis		1.920

Tabelle 4 - Übersicht geschützte Biotope

Wertgebende Pflanzenarten

Als einzige Zielart des Berliner Florenschutzkonzeptes wurde der in Berlin stark gefährdete Zwergschneckenklee (*Medicago minima*) im Plangebiet nachgewiesen. Im nördlichen Teil der Hauptfläche kommt an den vorhandenen Kleingewässern die in Berlin gefährdete Gewöhnliche Teichsimse vor. Darüber hinaus wurden die auf der Vorwarnliste geführten Arten Roter Zahntrost, Blutwurz und

Kriechender Hauhechel im Plangebiet erfasst. Letztere bildet teils dominante Bestände im südlichen Teil der Hauptfläche. Darüber hinaus kommt die nach § 1 BArtSchV geschützte Sand-Strohblume stellenweise auf der nördlichen Hauptfläche sowie der Westfläche vor.

wiss. Arname	dt. Arname	RL Berlin	ges. Schutz
<i>Odontites vulgaris</i>	Roter Zahntrost	V	
<i>Ononis repens</i>	Kriechende Hauhechel	V	
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz	V	
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	Gewöhnliche Teichsimse	3	
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume		X
<p>Erläuterungen: Rote-Liste-Kategorien (Berlin): 0=ausgestorben oder verschollen, 1=vom Aussterben bedroht, 2=stark gefährdet, 3=gefährdet, V=Vorwarnliste; Zielart des Berliner Florenschutzes: !! = sehr hohe Schutzpriorität, ! = hohe Schutzpriorität; Gesetzlicher Schutz <i>Helichrysum arenarium</i>: besonders geschützt nach BNatSchG, zudem gelistet in Anhang 1 der BArtSchV</p>			

Tabelle 5 – Übersicht wertgebende Pflanzenarten

Einzelbäume

Die Bäume des ehemaligen Rangierbahnhofs wurden 2019 inklusive der Flächen östlich der Prenzlauer Promenade flächendeckend kartiert (siehe Anhang 3, Fugmann Janotta Partner 2020). Auf der West- und Hauptfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 248 Bäume erfasst worden. Diese Bäume sind in der Biotoptypenkartierung 2023 größtenteils als flächige Gehölzbiotope kartiert (Natur+Text 2023). Innerhalb der Brachfläche stehen insgesamt 18 Einzelbäume innerhalb von Offenlandbiotopen. In der Granitzstraße und der Prenzlauer Promenade existieren 77 weitere Einzelbäume im Eigentum des Land Berlins (Karte Baumbestand Berlin – Straßenbäume, SenStadt 2025). Der Baumbestand setzt sich aus heimischen sowie nicht heimischen Arten zusammen. Ein Großteil der Bäume fällt unter den Schutz der Baumschutzverordnung Berlin.

Für den Betrachtungsraum der Eingriffsbilanzierung wurden die Einzelbäume im Plangebiet außerhalb flächig kartierter Gehölzbiotope nach den Vorgaben des Eingriffseleitfadens bewertet (SenMVKU 2023a). Eine Auflistung ist dem Anhang 5 zu entnehmen.

Wald nach Landeswaldgesetz

Gemäß Bewertung des Landesforstamt stellen die Vorwaldbestände westlich des Standortes der DB InfraGO AG an der Granitzstraße Wald nach LWaldG dar. Bei der Waldfläche handelt es sich um im Zuge von Sukzession entstandenen Birken-Vorwald, der mit Weidensträuchern und -bäumen durchmischt ist. Die Waldfläche hat eine Größe von insgesamt 4,25 ha.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. In der südwestlichen Umgebung des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Ehemaliger Mauerstreifen, Schönholzer Heide und Bürgerpark“ in ca. 800 m Luftlinienentfernung.

Bewertung

Das Plangebiet bildet die größte zusammenhängende innerstädtische Brachfläche Berlins und wird neben einzelnen geschützten Biotopen (temporäre Kleingewässer und Röhricht) überwiegend von ruderalen sowie anthropogen gestörten Offenland- und Halboffenlandbiotopen eingenommen. Derzeit unterliegt die Fläche einem natürlichen Sukzessionsprozess, weshalb der Gehölzanteil und die Verbuschung der offenen Bereiche tendenziell zunehmen wird, wie auch bereits der Vergleich zwischen den Biotoptypenkartierungen von 2019 und 2023 zeigt. Der Anteil gehölzgeprägter Biotope ist von 21 % im Jahr 2019 auf 29 % im Jahr 2023 angestiegen.

Durch die unterschiedliche Ausprägung der Flächen und die damit einhergehende Struktur- und Habitatvielfalt besitzt das Plangebiet einen hohen naturschutzfachlichen Wert. Während die offenen Ruderalfluren mit blütenreichen Pflanzengesellschaften wertvolle Nahrungsquellen für Insekten darstellen, bieten die gehölzgeprägten Biotope Lebensraumpotenzial für weitere Artengruppen wie Brutvögel oder Fledermäuse. Karge und sandige Teilflächen mit teils geschützten und gefährdeten Trockenrasenarten bilden weitere wertvolle Lebensräume für spezialisierte Arten, wie z.B. die Zauneidechse. Die temporären Kleingewässer sind als Laich- und Lebenshabitat für die Kreuzkröte sowie weiterer Amphibienarten besonders hervorzuheben.

II.1.1.1.2 Tiere

Auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen und der entsprechend zu erwartenden Habitatpotenziale für die Fauna wurden 2019, 2022, 2023, 2024 und 2025 faunistische Kartierungen zu verschiedenen Tierartengruppen durchgeführt.

Die erste Kartierung des gesamten Plangebietes erfolgte 2019 und umfasste die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Alt- und Tothholzkäfer, Tagfalter, Heuschrecken sowie eine Strukturkartierung an Bäumen und Gebäuden (Ökoplan 2020). Die zweite, aktualisierte Kartierung des gesamten Plangebietes erfolgte 2023 und umfasste die gleichen Artengruppen wie 2019, zzgl. Bienen und Wespen, sowie ebenfalls eine Strukturkartierung an Bäumen und Ge-

bäuden (Natur+Text 2025f). Beide Kartierungen beinhalteten auch die ursprünglich zum Geltungsbereich gehörenden Brachflächen östlich der Prenzlauer Promenade einschl. der historischen Lokschuppen und nordöstlich anschließenden Kleingärten.

Darüber hinaus wurden im Plangebiet folgende ergänzende Kartierungen durchgeführt:

- Erfassung der Habitatstrukturen der Zauneidechse (Natur+Text 2022)
- selektive Brutvogelkartierung zu Brachpieper und Steinschmätzer (Öko-Log 2025)
- Kreuzkrötenkartierungen in den Jahren 2024 und 2025 (SNB 2025, Natur+Text 2025e)

Im Ergebnis der durchgeführten faunistischen Untersuchungen wird nachfolgend die Bestandssituation der Fauna im Plangebiet zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Darstellungen und Auswertungen der Kartiererergebnisse sind in den Gutachten zu den einzelnen Kartierungen enthalten.

Die nachfolgenden Darstellungen zu den untersuchten Artengruppen beziehen sich jeweils vorrangig auf die aktuellen Kartierungen. Auf die Erstkartierung des Plangebietes wird insbesondere zur Darstellung von Bestandsentwicklungen ergänzend hingewiesen.

Brutvögel

Im Zuge der Kartierung 2023 wurden insgesamt 30 Vogelarten mit Brutrevieren im Plangebiet nachgewiesen (Natur+Text 2025f).

Sechs der erfassten Brutvogelarten gehören zu den im Land Berlin gefährdeten und / oder selteneren Vogelarten und / oder den Vogelarten nach Anhang I VSchRL, und/oder stellen Vogelarten mit besonderen Habitatansprüchen dar. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Arten Bachstelze, Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Steinschmätzer und Sumpfrohrsänger (siehe Tabelle 6).

Die übrigen 24 und damit der Großteil der vorkommenden Arten gehören zu den im Land Berlin häufigen, allgemein verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten. Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen handelt es sich dabei überwiegend um in / an Gehölzen und Bäumen brütende Arten. Gebäude- und Bodenbrüter sind jeweils nur mit einer Art vertreten. Bezogen auf die nistökologischen Gilden verteilen sich die Arten wie folgt: 14 in / an Gehölzen frei brütende Arten, fünf Höhlenbrüter, drei Baumbrüter sowie jeweils eine Bodenbrüter- und eine Gebäudebrüterart.

Die häufigsten im Plangebiet vorkommenden Vogelarten gehören zu den in / an Gehölzen brütenden Arten. Es sind der Fitis mit 15 Brutrevieren sowie Amsel und Mönchsgrasmücke mit jeweils 14 Brutrevieren.

Wertgebende Art		Gefährdung/Schutz				Anzahl Brutreviere
Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL BE	RL D	SG	VS-RL	
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	-	-	1
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	*	3	-	-	2
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	V	*	-	-	4
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	*	*	-	I	1
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	-	-	1
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	2	*	-	-	3
Legende:						
RL BE = Rote Liste Berlin (Böhner et al. 2024)						
RL D = Rote Liste Deutschland (Ryslavý et al. 2020)						
Gefährdungskategorie: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet						
SG = streng geschützte Art bzw. Art aus BArtSchV Anlage 1 Spalte 3, A = gemäß Anhang A EG-Artenschutzverordnung, 3 = gemäß Anlage 1 Spalte 3 Bundesartenschutzverordnung						
VS-RL = Art gemäß Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie						

Tabelle 6 – Wertgebende Vogelarten im Plangebiet

Hervorzuheben ist das Vorkommen des in Berlin sowie deutschlandweit vom Aussterben bedrohten Steinschmätzers, der 2023 mit einem Brutrevier im Plangebiet nachgewiesen wurde (Natur+Text 2025f). Zwar wurde die Art bei der 2025 durchgeführten selektiven Brutvogelkartierung zu Brachpieper und Steinschmätzer nicht mehr erfasst (Öko-Log 2025), jedoch kann das weitere Vorkommen im Plangebiet aufgrund früherer Nachweise und geeigneten Habitatstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für den ebenfalls vom Aussterben bedrohten Brachpieper wurde bei der Kartierung 2019 ein Brutverdacht auf der Hauptfläche ermittelt. Bei den darauffolgenden Kartierungen 2023 und 2025 wurde im Plangebiet kein Brutrevier des Brachpiepers mehr festgestellt (Natur+Text 2025f, Öko-Log 2025), was auf die fortschreitende Sukzession der Flächen zurückzuführen ist.

Die übrigen wertgebenden Vogelarten kamen auch 2019 im Plangebiet vor. Bei Feldlerche, Neuntöter und Sumpfrohrsänger wurden 2023 allerdings jeweils weniger Reviere nachgewiesen als 2019. Beim Gelbspötter gab es eine leichte Zunahme.

Bei der Brutvogelkartierung 2019 wurden 31 Arten mit einem überwiegend identischen Artenspektrum wie 2023 erfasst.

Insgesamt weist das Plangebiet zum überwiegenden Teil eine hohe Bedeutung für die Avifauna auf. Hervorzuheben ist die Habitatfunktion der großflächigen, offenen bis halboffenen Ruderalfluren zwischen Berliner Straße und Prenzlauer Promenade, welche wertvolle Nahrungshabitate für vorkommende Brutvögel darstellen. Darüber hinaus können die verschiedenen, unterschiedlich ausgeprägten Gehölzstrukturen im Plangebiet als potenzielle Brutplätze von zahlreichen gehölzbrütenden Arten genutzt werden.

Fledermäuse

Insgesamt wurden im Zuge der Kartierung 2023 fünf Fledermausarten mithilfe bioakustischer Aufnahmen nachgewiesen: die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*), die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) (Natur+Text 2025f). Alle Arten sind nach §7 BNatSchG streng geschützt und gehören zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie.

Die mit Abstand am häufigsten vorkommende Art ist die Zwergfledermaus mit insgesamt 1.264 aufgezeichneten Rufen. Auch für den Großen Abendsegler mit 349 Rufen konnte ein regelmäßiges Vorkommen ermittelt werden. Breitflügelfledermaus, Rauhauffledermaus und Mückenfledermaus wurden jeweils nur sehr selten in den Randbereichen des Plangebiets aufgezeichnet. Es wird angenommen, dass diese Arten das Plangebiet nur für vereinzelte Transferflüge nutzen. Eine Nutzung als regelmäßiges Jagdhabitat sowie eine Quartiernutzung innerhalb des Plangebietes wird für diese Arten ausgeschlossen (Natur+Text 2025f).

Dies bestätigt auch die Kartierung von 2019, bei welcher ebenfalls nur für den Großen Abendsegler und die Zwergfledermaus regelmäßige Rufnachweise ermittelt werden konnten. Darüber hinaus wurden Jagdhabitate und Flugrouten (Transferflüge) mit allgemeiner Bedeutung nachgewiesen. Eine Flugroute ist entlang der z.T. gehölzbestandenen Bahnböschung am nordöstlichen Rand des Plangebietes ausgebildet. Jagdhabitate erstrecken sich v.a. über den östlichen Teil der Hauptfläche (Ökoplan 2020).

Quartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet bei beiden Kartierungen nicht nachgewiesen. Im Zuge der Strukturkartierung 2023 konnten allerdings auf der Hauptfläche sechs Habitatbäume mit Ganzjahresquartierpotenzial identifiziert werden, wobei jedoch keine Hinweise auf eine Besiedlung festgestellt wurden. Zudem weisen die Bestandsgebäude auf der Fläche westlich der Berliner Straße ein Quartierpotenzial für Fledermäuse auf. Besiedlungshinweise wurden allerdings auch hier nicht festgestellt (Natur+Text 2025f).

Amphibien

Im Zuge der Kartierung 2023 wurden im Plangebiet drei Amphibienarten nachgewiesen (Natur+Text 2025f).

Neben der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) kommen der Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) und der Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) im Plangebiet vor. Die Kreuzkröte ist deutschlandweit stark gefährdet und in Berlin vom Aussterben bedroht. Zudem gehört sie zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie. Die im Plangebiet sowie auf den östlich der Prenzlauer Promenade im Umfeld der ehemaligen Ringlokschuppen angrenzenden Brachflächen erstmals 2010 nachgewiesene Kreuzkrötenpopulation ist die derzeit einzige Population der Art im Land Berlin.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL BE	RL D	FFH-RL	BNatSchG
Kreuzkröte	<i>Epidalea calamita</i>	1	2	IV	s
Teichfrosch	<i>Pelophylax esculentus</i>	*	*	V	b
Teichmolch	<i>Lissotriton vulgaris</i>	*	*	-	b

Legende:
 RL BE = Rote Liste Berlin (Kühnel et al. 2017b)
 RL D = Rote Liste Deutschland (Kühnel et al. 2009)
 Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet
 FFH-RL = Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie
 BNatSchG: b = besonderes geschützte Art, s = streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG

Tabelle 7 - Amphibienarten im Plangebiet

Laichgewässer für die Kreuzkröte, die als Pionierart auch nur temporär, über einen kurzen Zeitraum wasserführende Stillgewässer besiedelt, finden sich im Plangebiet in Form von in Geländesenken im mittleren und nördlichen Teil der Hauptfläche vorhandenen temporären Klein- /Kleinstgewässern (insgesamt 11 Stück), ein dauerhaftes Kleingewässer sowie ein dauerhaft wasserführenden Betonbecken. Aufgrund ihres temporären Charakters ist die Anzahl der jährlich tatsächlich vorhandenen Laichgewässer abhängig von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen. Im Jahr 2023 waren bis Ende Juni von den insgesamt 13 Gewässern alle bis auf 2 Gewässer ausgetrocknet. Entsprechend der über die Jahre stark schwankenden Wasserführung der Gewässer unterliegt auch der Kreuzkrötenbestand im Plangebiet starken Schwankungen:

Im Kartierjahr 2023 wiesen 9 der Gewässer einen Kreuzkrötenbesatz oder Reproduktionsnachweis auf. Insgesamt wurden zwischen April und August 317 adulte Individuen der Kreuzkröte nachgewiesen. Gegenüber den Kartierung 2019, bei welcher ein Maximum von 154 Individuen erfasst wurde, lässt sich 2023 eine deutliche Vergrößerung der Population beobachten. Im Jahr 2024 wurde ein Höchstwert von 467 adulten Individuen erfasst, während 2025 nur noch 28 adulte Tiere festgestellt wurden (Natur+Text 2025e, 2025f; Ökoplan 2020; SNB 2024).

Die übrigen nachgewiesenen Amphibienarten (Teichfrosch, Teichmolch) wurden jeweils in 6 Gewässern im Plangebiet nachgewiesen. Die Individuennachweise deuten allerdings auf nur kleine

Populationen hin. Bei der Kartierung 2019 wurde im Plangebiet zudem noch die Erdkröte (*Bufo bufo*) mit wenigen Individuen nachgewiesen (Ökoplan 2020).

Aufgrund der vorhandenen temporären Laichgewässer und der im Umfeld großflächig vorhandenen, gut geeigneten Landhabitate besitzt das Plangebiet für die Kreuzkröte insgesamt eine sehr hohe Bedeutung. Davon ausgenommen ist die Teilfläche westlich der Berliner Straße, in der keine Gewässer vorhanden sind und auch keine Amphibien nachgewiesen wurden. Für die weiteren Amphibienarten (Teichfrosch und Teichmolch) weist das Plangebiet, aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit potenzieller Laichgewässer, eine nur mäßige bis geringe Bedeutung auf.

Reptilien

Im Zuge der Kartierungen wurden 2023 die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen (Natur+Text 2025f). Beide Arten stehen auf der Vorwarnliste Berlins. Darüber hinaus ist die Zauneidechse nach § 7 BNatSchG streng geschützt und gehört zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	RL BE	RL D	FFH-RL	BNatSchG
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	IV	s
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	V	3	-	b

Legende:

RL BE = Rote Liste Berlin (Kühnel et al. 2017a)

RL D = Rote Liste Deutschland (Kühnel et al. 2009)

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet

FFH-RL = Art nach Anhang IV FFH-Richtlinie

BNatSchG: b = besonderes geschützte Art, s = streng geschützte Art nach § 7 BNatSchG

Tabelle 8 - Reptilienarten im Plangebiet

Von der Zauneidechse wurden bei der Kartierung 2023 insgesamt 229 Individuen im Plangebiet nachgewiesen.

Auf der Fläche westlich der Berliner Straße wurde die Art nur vereinzelt entlang der Bahntrasse erfasst. Dies lässt sich mit der starken Sukzession und der vorhandenen Beschattung auf dieser Teilfläche begründen. Ihre Bedeutung als Zauneidechsenlebensraum wird als mittel eingestuft.

Die Hauptfläche besitzt dagegen aufgrund der Strukturvielfalt mit einem Mosaik aus offenen und halboffenen Biotopstrukturen insgesamt eine hohe Habitateignung für die Art. Ca. 50 % der Hauptfläche weisen im Ergebnis einer artbezogenen Habitatanalyse für die Zauneidechse geeignete Habitatbedingungen auf. Der im Nordwesten an die Hauptfläche angrenzende Bahndamm hat eine besondere Bedeutung als Migrationskorridor für die Zauneidechse. Insgesamt sind im Ergebnis der o.g. Habitatanalyse im Plangebiet rd. 15 ha an für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (Natur+Text 2022).

Die Ringelnatter wurde vereinzelt auf der Hauptfläche, nahe des Bahndamms im Norden des Plangebietes, nachgewiesen. Aufgrund der Strukturvielfalt und dem Nahrungsangebot, welches insbesondere durch die temporären Kleingewässer mit Amphibienbesatz begünstigt wird, weist die Hauptfläche geeignete Habitatbedingungen für die Ringelnatter auf.

Tagfalter

Im Ergebnis der Erfassung 2023 wurden im Plangebiet 15 Tagfalter-Arten erfasst. Mit dem in Berlin gefährdeten Malven-Dickkopffalter (*Carcharodus alceae*) befindet sich darunter eine als wertgebend einzustufende Art. Der Malven-Dickkopffalter wurde im nördlichen Teil der Hauptfläche mit einem Exemplar nachgewiesen. Insgesamt weist das Plangebiet überwiegend eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tagfalter auf.

Der Nachtkerzenschwärmer wurde im Rahmen der Kartierung 2023 nicht nachgewiesen. Auch 2019 erfolgte kein Nachweis. Da jedoch potenzielle Raupenfutterpflanzen der Art, d.h. Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*, *E. tetragonum*, *E. angustifolium*) und Nachtkerzen (*Oenothera spec.*) vereinzelt bzw. zerstreut auf der Hauptfläche vorkommen, ist ein zukünftiges Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Plangebiet potenziell möglich (Natur+Text 2025f).

Heuschrecken

Im Plangebiet konnten insgesamt 18 Heuschreckenarten erfasst werden, womit das Gebiet eine artenreiche Heuschreckenfauna aufweist. Hervorzuheben ist die gefleckte Keulenschrecke (*Myrmeleotettix maculatus*), welche in Berlin und deutschlandweit auf der Vorwarnliste steht. Darüber hinaus wurde die in Deutschland gesetzlich geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) erfasst (Natur+Text 2025f). Die Art ist eine der Zielarten des Berliner Biotopverbund (SenMVKU 2025d). Aufgrund der voranschreitenden Sukzession und Verbuschung der Offenlandbereiche weist das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Heuschreckenfauna auf.

Im Zuge der Kartierung 2019 wurden insgesamt 15 Arten nachgewiesen, wovon 10 Arten 2023 erneut erfasst wurden. Nach damaliger Einschätzung wurde dem Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung für Heuschrecken zugeschrieben (Ökoplan 2020). Entsprechend hat sich die Situation für Heuschrecken im Gebiet verschlechtert (Natur+Text 2025f).

Xylobionte Käfer

Im Rahmen der Kartierung 2023 wurden im Plangebiet keine streng geschützten, alt- und totholz-bewohnenden Käferarten nachgewiesen (Natur+Text 2025f). Für den Heldbock und den Eremiten kann ein Vorkommen aufgrund des Fehlens geeigneter Altbäume ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des Scharlachroten Plattkäfers (*Cucujus cinnaberinus*) kann dagegen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da im Plangebiet geeignete Habitatbäume, in Form von alten Pappeln, vorhanden sind. Im Zuge der Habitatbaumkontrolle wurden zwar keine Hinweise auf einen

Besatz gefunden (Natur+Text 2025f). Ein eindeutiger Befund kann jedoch nur durch Beseitigung der Baumrinde erbracht werden, wodurch es allerdings zu einer Schädigung der Lebensstätte kommen könnte.

Wildbienen

Im Plangebiet wurden im Jahr 2023 insgesamt 138 Stechimmenarten aus 18 Familien nachgewiesen, darunter 96 Bienenarten (sechs Familien) und 42 Wespenarten (12 Familien) (Natur+Text 2025f). Von diesen gelten 22 Arten als mehr oder weniger stark gefährdet (Kategorie 0 bis 3). Daneben wurden neun weitere Arten aus den Kategorien V (Vorwarnliste) und D (Daten unzureichend) nachgewiesen (Saure 2005).

Hervorzuheben sind die in Berlin und deutschlandweit stark gefährdete und als Zielart des Berliner Biotopverbund definierte Östliche Felsen-Mauerbiene (*Osmia mustelina*) und die in Berlin vom Aussterben bedrohte und deutschlandweit stark gefährdet Flockenblumen-Langhornbiene (*Tetralonia dentata*). Auch die Wespenarten *Homonotus sanguinolentus* (in Berlin vom Aussterben bedroht) und die erstmalig in Berlin nachgewiesene Art *Episyron gallicum* stellen Besonderheiten dar (Natur+Text 2025f).

Das Plangebiet wird als wertvoll für den Schutz der Stechimmen bewertet. insbesondere die Rohbodenbereiche und die blütenreichen Kraut- und Staudenfluren bilden wichtige Lebensräume und Nahrungshabitate.

Bewertung

Die Lebensraumfunktion des Plangebiets für die Fauna ist insgesamt als hoch einzustufen. Von besonderer Bedeutung ist das letzte Vorkommen einer Kreuzkrötenpopulation in Berlin sowie auch das Vorkommen mehrerer Vogelarten der Roten Liste Berlins bzw. Deutschlands. Die offenen und halboffenen Biotopstrukturen im Plangebiet stellen zudem bedeutsame Lebensräume für die Zauneidechse dar.

Die besondere Bedeutung des Plangebiets für die Fauna begründet sich insbesondere im Vorhandensein eines für den städtischen Siedlungsraum sehr großen unbebauten und ungenutzten sowie störungsarmen Biotopkomplexes (derzeit größte innerstädtische Brachfläche Berlins), der sich durch das Vorkommen offener und halboffener Vegetationsstrukturen im Komplex mit Gehölz- und Vorwaldstrukturen auszeichnet. Dadurch weist das Gebiet Habitatfunktionen für zahlreiche Tierarten mit unterschiedlichen Lebensraumansprüchen auf. Darunter befinden sich mit der Kreuzkröte und mehreren seltener und gefährdeter Vogelarten Arten, für die das Plangebiet aufgrund seiner Ausstattung mit im städtischen Siedlungsraum ansonsten nur selten oder kaum vorhandenen Habitatstrukturen eine besondere Bedeutung aufweist. Darüber hinaus haben insbesondere die großflächigen, ruderalisierten Offenlandbereiche eine hohe ökologische Bedeutung für zahlreiche Artengruppen vorkommender Insekten.

II.1.1.1.3 Biotopverbund

Die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse ist als lineare Biotopverbundstruktur Teil des regionalen Biotopverbundsystems gemäß LaPro 2016, Programmplan Biotop- und Artenschutz und verbindet das Plangebiet in Richtung Nordosten mit großflächigen Erholungsanlagen in Blankenburg. Das gesamte Plangebiet weist als großflächiger unbebauter Vegetationskomplex innerhalb der umliegenden Siedlungsgebiete eine bedeutende Biotopvernetzungsfunction auf (SenUVK 2016).

In der bezirklichen Biotopverbundplanung (UmNat 2016) wird das Plangebiet als Verbindungsfläche mit 40 m Puffer entlang von Bahnlinien dargestellt und weist Entwicklungsflächen für Trockenlebensräume > 400 m² auf (Karte 5: Biotopverbund der Trockenlebensräume). Ferner wird das Plangebiet als Entwicklungsfläche für einen Grünzug mit verbindenden Gehölzstrukturen ausgewiesen (Karte 6: Biotopverbund der Park- und Grünanlagen).

II.1.1.1.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt, d. h. die Vielfalt der in einem Landschaftsraum heimischen Tier- und Pflanzenarten, ist für das Plangebiet insgesamt als hoch einzustufen.

Die Größe und relative Störungsarmut der das Plangebiet prägenden Brachfläche sowie die unterschiedlichen auf der Brachfläche vorhandenen Biotopstrukturen (von offenen, mageren Ruderalfluren bis zu dichten Gehölzbeständen) bilden die Voraussetzung, dass im Plangebiet eine für den städtischen Raum vergleichsweise hohe Anzahl an Tier- und Pflanzenarten mit unterschiedlichen Habitatanforderungen vorkommt. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen befindet sich darunter auch eine größere Zahl an seltenen, geschützten und gefährdeten Arten (s. Kapitel BII.1.1.1.2 Tiere).

II.1.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist im Zuge der Novellierung des UVPG 2017 als Schutzgut in § 2 (1) UVPG aufgenommen worden. Damit soll der besonderen Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen sowie dem Aspekt einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme verstärkt Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 33,4 ha. Die West- und die Hauptfläche weisen kaum Bebauung auf und sind überwiegend durch unversiegelte und unbefestigte Flächen geprägt. Das Plangebiet stellt allerdings eine Teilfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Pankow dar, der 1997 stillgelegt wurde. Die Flächen wurden somit in der Vergangenheit bereits intensiv genutzt. Die baulichen Anlagen des ehemaligen Bahngeländes (Gleisanlagen etc.) wurden nach der Stilllegung des Rangierbahnhofs weitestgehend zurückgebaut. Die Fläche liegt derzeit brach.

II.1.1.3 Schutzgut Boden/Altlasten

Naturraum / Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Barnim-Hochfläche im Südosten und dem Panketal im Nordwesten.

Geologisch wird die Barnimplatte von Geschiebelehm und -mergel sowie Schmelzwassersanden geprägt. Das Panketal ist durch Talsande gekennzeichnet, was sich auch in den Ergebnissen der im Plangebiet durchgeführten Baugrunduntersuchung widerspiegelt (CDM Smith 2019). Am südwestlichen Rand der Hauptfläche des Pankower Tors erfolgt der Übergang zum Geschiebekomplex der Barnim-Hochfläche, welcher ebenso als Hauptbodenart die Westfläche des Pankower Tors prägt (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a).

Boden

Die Bodenfläche im Plangebiet ist zu 24 % (teil-)versiegelt, überwiegend durch die öffentlichen Verkehrsflächen und die Gleisanlagen entlang der Bahntrasse am nordwestlichen Rand des Plangebiets. Unversiegelte Flächen mit rd. 76 % Anteil an der Gesamtfläche bestehen hauptsächlich auf der Brachfläche. Sie wird von ruderalen Wiesen, Staudenfluren, Pionierwäldern, Gehölzvegetation und Rohbodenstellen bedeckt. Das Gebiet ist durch seine Nutzungsgeschichte vollständig überprägt und weist deshalb keine natürliche Bodensituation auf. Aufgrund der intensiven Nutzung als Rangierbahnhof finden sich überwiegend sekundäre Bodenbildungen.

Gemäß Umweltatlas Berlin bilden ca. 2-10 m starke Talsande, die von Geschiebelehm bzw. -mergel unterlagert werden, überwiegend das Ausgangssubstrat der Bodenbildung. Im Ergebnis der geotechnischen Untersuchungen der West- und Hauptfläche (Baugrund Franke-Meißner 2023a und 2023b) stehen unter den 0,8 m bis 1,4 m mächtigen Auffüllungsschichten (Sand und teilweise Bauschuttreste) Talsande in Mächtigkeiten zwischen 1,4 m bis 5,8 m an. Innerhalb der Talsande wurden an einigen Standorten Einlagerungen aus feinsandigen, humosen Schluffen bzw. schluffige, schwach feinsandige Tone angetroffen. Unterhalb der Talsandschicht schließt sich bis zur Unterkante der Aufschlüsse Geschiebelehm und -mergel an. In einer Altbohrung von 2019 wurde der Geschiebemergel bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 16 m erkundet (CDM Smith 2019).

Der Umweltatlas stuft die Naturnähe der vorhandenen Böden als sehr gering bis mittel ein. Es kommen überwiegend anthropogene Böden wie Syrosem, Kalkregosol und Pararendzina auf Aufschüttungs- und Abtragungsf lächen vor. In der Westfläche ergeben sich solche Aufschüttungshorizonte bis zu einer Tiefe von 5 m unter GOK (ABACON 2017).

Gemäß Umweltatlas besitzt das Plangebiet eine geringe Schutzwürdigkeit bezüglich seiner Bodenfunktionen.

Altlasten / Bodenbelastungen

Laut Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 25.01.2019 ist der ehemalige Güter- und Rangierbahnhof als altlastenverdächtige Fläche unter den Nummern 1933, 1932 und 10416 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlins gelistet.

Für das Plangebiet liegen umfassende Baugrunduntersuchungen von ABACON (2017) und CDM Smith (2019) vor. In den Jahren 2022 und 2023 wurden weitere Untersuchungen auf den Flächen durchgeführt und in einem Umwelttechnischen Bericht im Mai 2023 mit allen vorliegenden Unterlagen zum Plangebiet durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner zusammenfassend dargestellt (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a). Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse der Altlasten und Bodenbelastungen zusammengefasst:

Für die Westfläche zeigen sich in 8 von 38 Bohrsondierungen mit Tiefen bis zu 5 m unter GOK grenzwertüberschreitende PAK-Konzentrationen im Auffüllungshorizont. Die Auffüllung erstreckt sich zumeist bis zur Endteufe. Einmalig wurden erhöhte Cyanidkonzentrationen angetroffen. Nach BBodSchV ergeben sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Hinblick auf eine Nutzung als Wohngebiet Prüfwertüberschreitungen von Benzo(a)pyren-Konzentrationen in 3 von 12 Flächenbeprobungen bis 0,35 m unter GOK (ABACON 2017). Mit der Novellierung der BBodSchV (in Kraft seit August 2023) sind die geänderten Analysemethoden und Prüfwerte zu berücksichtigen. Es ist daher eher von einer flächigen Überschreitung der Prüfwerte für die Nutzung Wohnen bzw. Grünfläche auszugehen. Für die Hauptfläche wurden zusätzlich zu den 2019 durchgeführten Erkundungen 2022 weitere 25 Aufschlüsse entnommen. In einzelnen Aufschlüssen wurden in den oberflächennahen Proben erhöhte Gehalte an Blei und Kupfer, sowie teilweise an Zink festgestellt. Des Weiteren wurden vereinzelt erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und / oder Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Die ermittelten Konzentrationen stellen moderate Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste von 2005 dar. Die Belastungen beschränken sich meist auf den oberen Bodenbereich bis 1,3 m u. GOK.

Eine Ausnahme stellt hier die Altlastenverdachtsfläche A dar, auf der deutliche Belastungen mit MKW bis in eine Tiefe von 2,5 m u. GOK nachgewiesen wurden. Die festgestellten Überschreitungen der Beurteilungswerte der Berliner Liste für MKW und PAK betreffen in erster Linie den mittleren Teil der Hauptfläche, erhöhte PAK-Gehalte sind darüber hinaus am westlichen und östlichen Ende der Hauptfläche gehäuft nachgewiesen (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a).

In der Mehrzahl der Proben wurden erhöhte Gehalte des Herbizids Thiazafluron im Eluat nachgewiesen. Die Belastungen beschränken sich vorwiegend auf den oberflächennahen Boden, überschreiten jedoch teilweise den Geringfügigkeitsschwellenwert (GFS) der LAWA, stellenweise sogar den sanierungsbedürftigen Schadenswert (SSW) der Berliner Liste. Die Überschreitungen des SSW konzentrieren sich auf den mittleren Teil der Hauptfläche und sind dort bis in einer Tiefe von

1,0 m u. GOK anzutreffen, während Überschreitungen des GFS punktuell sogar bis in einer Tiefe von 2,1 m u. GOK vorliegen. Die Thiazafluron-Belastungen des Bodens haben zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers geführt (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a) (siehe Kapitel BII.1.1.4).

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch sind im Zuge der Bauausführung weiterführende Untersuchungen nach BBodSchV durchzuführen. Gemäß Umwelttechnischem Bericht 2023 wurden lokale Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV festgestellt, die zum jetzigen Zeitpunkt als Orientierung dienen können. Eine generelle Gefährdung des Grundwassers durch die in der Auffüllung festgestellten Schadstoffe scheint nicht gegeben. Lokal, wie beispielsweise an der Altlastenverdachtsfläche A oder der Fläche „GWM“, sind jedoch Einträge möglich bzw. nachgewiesen (Stellungnahme Bodenschutzbehörde vom 31.05.2023). Die Vorgaben zu Untersuchungs- und Sanierungserfordernissen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.

Kampfmittel

Im Rahmen vergangener Baugrunduntersuchungen wurde eine Anfrage auf Kampfmittel bei der zuständigen Senatsverwaltung gestellt. Von Seiten der Behörde wird die dringende Empfehlung einer Kampfmitteluntersuchung wegen des Verdachts auf Kampfmittel in Bombenrichtern, Erdlöchern, Deckungen, Splittergräben und einem Löschteich gegeben. Bisherige Untersuchungen mit Bodeneingriffen wurden mit begleitender vorheriger Kampfmittelfreimessung durchgeführt.

II.1.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Aufgrund der randlichen Lage des Projektgebiets im Panketal überlagern sich die Grundwasserleiter des Panketals sowie der Hauptgrundwasserleiter des Berliner Urstromtals. Im Rahmen der 2022 ausgeführten Baugrunderkundungen wurde in allen Aufschlüssen der ungespannte Panketalgrundwasserleiter aufgeschlossen (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023b). Das Grundwasser fließt im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets in westliche Richtung, in der Mitte des Plangebiets ist eine Grundwasserfließrichtung nach Norden festzustellen. Im November 2023 wurden auf der Hauptfläche Grundwasserflurabstände zwischen 1,3 m und 2,9 m festgestellt. An den 2022 installierten Grundwassermessstellen konnte zwischen Dezember 2022 und April 2023 ein kontinuierlicher Anstieg des Grundwassers nachgewiesen werden. Die Grundwasserflurabstände lagen im März 2023 zwischen 0,2 m und 4,5 m (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023b).

Im Zuge der Baugrunduntersuchungen / Altlastenerkundungen der Hauptfläche wurde in den Jahren 2018 bis 2023 auch das Grundwasser am Standort untersucht. Dabei wurden in der Mehrzahl der beprobten Messstellen Grundwasserbelastungen durch die Herbizid-Einzelsubstanz Thiazafluron nachgewiesen. Die festgestellten Thiazafluron-Gehalte übersteigen in den meisten Fällen

den SSW der Berliner Liste erheblich. Auf dem Grundstück liegt demzufolge eine großflächige Herbizid-Belastung des Grundwassers vor, die im Gegensatz zu den Bodenbelastungen, die sich auf den mittleren Geländeteil konzentrierten, keine lokale Begrenzung aufweist. Lediglich im südöstlichen Teil des Grundstücks liegt keine Thiazafuron-Belastung des Grundwassers vor (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2023a). Neben der Belastung durch das Herbizid liegt auf dem Grundstück eine großflächige moderate Belastung des Grundwassers durch Arsen und Schwermetalle oberhalb des GFS der LAWA vor. Lediglich in drei Messstellen im mittleren und südwestlichen Teil des Grundstücks wurden Überschreitungen des SSW festgestellt. Des Weiteren wurden im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2024 in einer Messstelle im südwestlichen Grundstücksbereich erhöhte Gehalte an PAK nachgewiesen, die oberhalb des SSW lagen (Baugrundinstitut Franke-Meißner 2024).

Die Vorgaben zu Untersuchungs- und Sanierungserfordernissen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten. Vor dem Hintergrund der teilweise sehr niedrigen Flurabstände, können Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung und Grundwasserhaltung für die Bauplanung nötig sein. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, die sich insbesondere an der Verweilzeit des Sickerwassers vor Eintritt ins Grundwasser bemisst, ist gemäß Umweltatlas Berlin im Plangebiet sehr hoch.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Gewässer.

Gemäß der aktuelle Biotoptypenkartierung aus dem Jahr 2023 weist das Plangebiet insgesamt rd. 0,35 ha an Standgewässern auf (Natur+Text 2023), die jedoch durchgehend als künstliche Gewässer anzusehen sind, da sie keinen natürlichen Ursprung haben. Darunter fallen temporäre Kleingewässer, die durch Bodenabschub angelegt wurden sowie Gewässer in Form von aufgelassenen Betonbecken und Senken auf Parkplatzflächen. Bei diesen kartierten Gewässern handelt es sich um keine Gewässer im Sinne des Wasserrechts.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserrecht.

Abwasser

Die unbebauten Freiflächen des Plangebiets sind bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen. In den Verkehrsflächen ist eine Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet der Panke (Gewässer 2. Ordnung) vorhanden. Eine Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss der an die Kanalisation angeschlossenen Flächen (rd. 5 % des Plangebiets) ist als mittel einzustufen.

II.1.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Regionalklimatische Verhältnisse

Berlin befindet sich innerhalb der gemäßigten Klimazone im Übergangsbereich von atlantisch-maritimem zu kontinental geprägtem Klima. Gemäß Umweltatlas liegt die jährliche Durchschnittstemperatur bei $> 9,8 - 9,9^\circ$ (Umweltatlas Berlin, 04.02.1 Jahresmittel Lufttemperatur 1981-2010) und der durchschnittliche Jahresniederschlag bei $> 575 - 605$ mm (Umweltatlas Berlin, 04.08.1 Jahresniederschlag 1981-2010).

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Mehrfamilienhausbebauung geprägten Raums im Westen sowie einem weniger dicht bebauten Raum mit Mischnutzung und hohem Grünanteil im Osten. Das Gebiet wird daher aus klimatischer Sicht dem Übergangsbereich zwischen außer- und randstädtischen Entlastungsbereichen sowie innerstädtischen Belastungsbereichen eingestuft.

Insgesamt ist die lokalklimatische Situation vergleichsweise günstig. In der stadtklimatischen Zonierung gemäß Umweltatlas Berlin gehört das Plangebiet hauptsächlich zur Zone mit mäßigen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen.

Innerhalb dieses Raums kommt dem unbebauten und vegetationsbestandenen Plangebiet zusätzlich eine positive lokalklimatische Funktion zu. Durch nächtliche Abkühlungsprozesse entsteht lokale Kaltluft, die die bodennahe Luftschicht sowie Oberflächen abkühlt und in die angrenzenden, wärmeren Wohngebiete strömt. Das Plangebiet fungiert auch als Kaltluftleitbahn und leitet Kaltluft aus dem Umland von Nordosten in die Siedlungsbereiche in Richtung Südwesten (Umweltatlas Berlin, 04.11.1 Planungshinweiskarte Stadtklima).

In der Karte Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom um 04:00 Uhr von 2014 des Umweltatlas Berlin existieren im Plangebiet Kaltluftvolumenströme von rd. $90 \text{ m}^3/\text{s}$. Im Ergebnis des Klimagutachtens (Geo-Net 2023) weist das Plangebiet eine geringere Kaltluftvolumenstromdichte um 04:00 Uhr auf. Die höchsten Werte finden sich im Südwesten der Hauptfläche in Richtung Berliner Straße und liegen bei rd. $8 \text{ m}^3/\text{s} \cdot \text{m}$ mit einer Geschwindigkeit des Stroms von bis zu $0,5 \text{ m/s}$. Dies entspricht bei der verwendeten $5 \times 5 \text{ m}$ Modellauflösung einem Kaltluftvolumenstrom von rd. $40 \text{ m}^3/\text{s}$. Auf den restlichen Flächen variieren die Kaltluftvolumenströme zwischen 5 und $20 \text{ m}^3/\text{s}$. Die Geschwindigkeit der Kaltluftströmungen liegt verbreitet zwischen $> 0,1 \text{ m/s}$ bis $0,2 \text{ m/s}$ und ist als relativ gering zu bewerten. Die Strömung ist vornehmlich nach Norden in das angrenzende Wohngebiet sowie dem Gefälle folgend nach Südwesten gerichtet.

Die im Zuge des Gutachtens zum Bebauungsplan verwendete Modellversion unterscheidet sich in einzelnen Details von der Version, die dem Berliner Stadtklimamodell und den o.g. Daten aus

dem Umweltatlas zugrunde liegt. Dies ist insbesondere der Implementierung neuer Funktionalitäten sowie der Berücksichtigung aktueller Forschungserkenntnisse geschuldet. In Summe kann die Weiterentwicklung des verwendeten Modells gegenüber den Ergebnissen aus dem Umweltatlas zu einem abweichenden räumlichen Erscheinungsbild und / oder einer Abweichung in der absoluten Ausprägung eines meteorologischen Parameters führen.

Schadstoffbelastungen

Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG § 3 [4]) sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Das Umfeld des Plangebiets wird in seiner Schadstoffbelastung als mittel belastet eingestuft. Weitere Ausführungen zur Lärm- und Lufthygiene finden sich in der Bewertung zum Schutzgut Mensch (siehe Kapitel BII.1.1.8).

II.1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Als eine für Berlin einzigartige großflächige Brache zieht sich das Plangebiet von Südwest nach Nordost über drei Kilometer als breites Band durch die umgebenden Siedlungsgebiete. Das Plangebiet hebt sich deutlich von der Umgebung ab, die sich durch Mehrfamilienhausbebauung und Gewerbeflächen im Südwesten und Kleingärten im Nordosten auszeichnet. Die gesamte Fläche ist durch Einfriedungen (Zäune und Mauern) für die Öffentlichkeit unzugänglich, wodurch das vielfältige Erscheinungsbild hauptsächlich von außen erlebbar ist.

Die Westfläche ist von der übrigen Fläche des Plangebiets baulich getrennt. Die Fläche wird durch einen Trampelpfad in West-Ost-Ausrichtung gegliedert und hat im Süden ein durch Sukzession geprägtes Landschaftsbild mit Vorwaldbeständen und weiterer Gehölzvegetation.

Die Hauptfläche hat ein vielfältiges Erscheinungsbild. Hier ist das prägende Element die durch die ehemaligen Bahnbrücke höhergelegene Ebene zur Berliner Straße, die allmählich Richtung Nordosten wieder abflacht. Zur Prenzlauer Promenade bilden sich stadtuntypische Offen- und Halboffenlandschaften, die einen Weitblick ermöglichen, der für Freiflächen in Siedlungsbereichen einzigartig ist. Die Freifläche weist einen eher ländlichen Charakter in diesem Bereich auf.

Im Landschaftsprogramm Berlin ist das Plangebiet dem Landschafts- bzw. Stadtraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet. Zudem sind die West- und Hauptfläche des Plangebiets als prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen, Gestalttyp Stadtbrache dargestellt.

Als relativ strukturreiche, unbebaute Vegetationsfläche ist der Brachfläche im Plangebiet insgesamt ein hoher Landschaftswert zuzuordnen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet sowie die bebauten Bereiche an der Berliner Straße und Prenzlauer Promenade haben nur sehr geringe bis keine

Anteile an quartierstypischen Freiraumstrukturen. Diese Flächen weisen eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines „Natura 2000-Gebiets“.

II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Siedlungsbereiche/ Wohnfunktion

Das Plangebiet als ehemalige Bahnfläche ist größtenteils unbebaut und liegt brach. Die einzigen mit aktiver Wohn- und Gewerbenutzung bestehenden Gebäude im Geltungsbereich befinden sich an der Berliner Straße 15-17. Im Umfeld des Plangebiets liegen gemischte Bauflächen, die aus einer Mischung aus Dienstleistung, Einzelhandel, Gewerbe- und Wohnnutzung bestehen. Diese finden sich östlich der Prenzlauer Promenade sowie zwischen Breite Straße und Hadlichstraße. Die übrige angrenzende Bebauung ist durch Wohnbauflächen geprägt. Diese zeichnen sich durch Zeilen- und Blockbebauung aus. Angrenzend zum Plangebiet im Nordosten befindet sich außerdem die Kleingartenanlage „Feuchter Winkel“. Den Flächen der Kleingartenanlage schließt sich eine Einfamilienhausbebauung an. Die städtebauliche Dichte, welche durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt wird, ist laut Umweltatlas östlich des Plangebiets sehr gering bis gering (0 bis < 0,3 GRZ), steigt jedoch im Bereich der Berliner Straße an (bis < 0,6 GRZ).

Erholungsbereiche/ Erholungsfunktion

Bei den Freiflächen des Plangebiets handelt es sich um eine brachgefallene und größtenteils eingefriedete Fläche, die nicht öffentlich zugänglich ist. Die Flächen werden trotzdem teilweise im Sinne wohnungsnaher Grünflächen, wahrscheinlich überwiegend zum Hundeauslauf, genutzt. Darauf weisen u.a. Trampelpfade hin.

Die im Nordosten angrenzenden Kleingartenanlagen besitzen eine bedeutende Erholungsfunktion für die Umgebung des Plangebiets. Südlich des Plangebiets grenzt das Kissingenviertel an, welches mit dem Karlstadter Platz nur eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz aufweist. Das Gebiet nördlich der Bahntrasse (Wohn- und Gewerbenutzung) weist hingegen größere Erholungsräume auf. Hier finden sich in 1-2 km Lufflinie der Bürgerpark Pankow (12 ha), der Schlosspark Schönhausen (16 ha) sowie die Schönholzer Heide (35 ha).

Gemäß Umweltatlas sind die an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere hinsichtlich ihrer Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen als unterversorgt bis nicht versorgt eingestuft. Als versorgt gelten Wohnquartiere, wenn 6 m²/ Einwohner an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen in einem Einzugsbereich von 500 m zum Wohnort zur Verfügung stehen (Umweltatlas Berlin, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020).

Lärm

Gemäß Umweltatlas sind die externen Lärmemissionen des Gesamtverkehrs im Umfeld des Plangebiets hoch bis sehr hoch. Die Prenzlauer Promenade, die in die Bundesautobahn 114 übergeht, ist eine bedeutende Lärmquelle des Betrachtungsraums. Darüber hinaus sorgen auch der Bahn- und Fernverkehr angrenzend zum Plangebiet sowie die Emissionen der Berliner Straße und Granitzstraße für hohe Lärmbelastungen.

Das Plangebiet selbst ist als ungenutzte Brachfläche frei von Lärmemittenten. Die Nähe zu den genannten übergeordneten Straßen und Bahntrassen erzeugen jedoch nach der strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Werte bis 75 dB(A) im Plangebiet. Dieser Wert überschreitet alle Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt steht darüber hinaus folgende Anmerkung: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Lufthygiene

Durch die oben genannten stark befahrenen Straßen und Bahntrassen gehört das Umfeld des Plangebiets gemäß digitalem Umweltatlas Berlin, Karte Kernindikator Luftbelastung zu den von Feinstaub (PM_{2,5}) und Stickoxiden (NO₂) mittel belasteten Bereichen. Das Plangebiet selbst ist als unbebaute Brachfläche frei von Emittenten.

Im Plangebiet sind keine relevanten Geruchsimmissionen nach Anhang 7 TA Luft, wodurch von keinen erheblichen Belästigungen und damit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche im Sinne § 3 BImSchG auszugehen ist (ALB Akustiklabor Berlin 2022).

Bioklima

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wird das Bioklima als Gesamtheit aller wetter- und witterungsbedingten Einflüsse auf den menschlichen Organismus verstanden.

Im klimaökologischen Gutachten zum Bebauungsplan wird zur Bewertung der menschlichen Wärmebelastung der humanbioklimatische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) um 14:00 Uhr herangezogen. Ein Großteil des Plangebiets besteht aus offener Freifläche und wenig Beschattung, sodass insbesondere auf der Hauptfläche sehr hohe PET-Werte von > 38°C und auf der Westfläche etwas geringere PET-Werte von > 24 bis 28° C entstehen (Geo-Net 2023). Durch die mäßige bis starke Wärmebelastung herrscht derzeit eine eher ungünstige bioklimatische Situation im Plangebiet.

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind insbesondere geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, aber auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile mit besonderer charakteristischer Eigenart. Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

In direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich im Nordosten der Prenzlauer Promenade das Denkmalensemble Betriebswerk Pankow (Objektnr. 09085403 im Denkmalkataster Berlin) mit den Baudenkmalern Rundlokschuppen (09050599), Ringlokschuppen (09085379) und einem Sozialgebäude (09085380). Der Rundlokschuppen wurde 1893 erbaut und ist heute einer der letzten bestehenden Lokschuppen seiner Bauart in Deutschland. Zusammen mit dem Ringlokschuppen (1901-1906, 1909 und 1921) und dem Sozialbau (1960-1961) bilden die Gebäude ein geschichtsträchtiges Denkmalensemble, welches ein Zeugnis deutscher Eisenbahngeschichte darstellt.

Weitere im Umfeld gelegene Garten- und Baudenkmale sind zum Beispiel das Gartendenkmal Schlosspark Schönhausen nordwestlich des Plangebiets, die Gesamtanlage der ehemaligen Zigarettenfabrik Garbáty an der Berliner Straße, das Ensemble des Kissingenviertels angrenzend der Granitzstraße im Süden (das im Bereich der südlichen Granitzstraße bzw. am südwestlichen Rand des Knotenpunkts Granitzstraße / Prenzlauer Promenade / Rothenbachstraße mit einer Teilfläche im Plangebiet liegt, aber von der Planung nicht berührt wird) und die an das Plangebiet grenzenden S-Bahnhöfe Pankow und Pankow-Heinersdorf.

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Zur Bewertung der Umweltwirkungen einer Planung ist auch die Betrachtung der sogenannten „Null-Variante“ als maximale Minimierungsmaßnahme von Bedeutung. Dabei wird die zukünftige Entwicklung des Plangebiets ohne Umsetzung der Planung prognostiziert. Auf dieser Grundlage kann eine Grenze zwischen den grundsätzlich zu erwartenden und den planbedingten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Umwelt im Plangebiet gezogen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. einer Fortdauer des derzeitigen Brachestadiums, ist von folgender Entwicklung im Geltungsbereich auszugehen.

Die Vegetation im Plangebiet wird sich im Zuge der fortschreitenden Sukzession zunehmend in Richtung eines wald- und gehölzgeprägten Biotopbestandes entwickeln. Die Ruderalfluren mit Gehölzbewuchs werden den bestehenden Waldbestand ausweiten. Auch die Rohbodenstandorte werden von Pionierpflanzen besiedelt und bilden sich über die Zeit zu vegetationsbedeckten Fluren aus.

Die Veränderung des Biotopbestandes wird sich auch auf die Fauna auswirken. Mit fortschreitendem Alter der vorhandenen Wald- und Gehölzbestände wird deren Bedeutung für wald- und gehölzbewohnende Tierarten langfristig durch Erhöhung der Habitatvielfalt (Altholz, Baumhöhlen) zunehmen. Offenlandbewohner, wie verschiedene Tag- und Nachtfalter und bestimmte Arten der Brutvögel (insbesondere seltene / gefährdete Arten wie bspw. Feldlerche) werden im Gegenzug bei Abnahme der Offenflächen zurückgehen. Mit Abnahme der Rohbodenstandorte und einer zunehmenden Verbuschung auch im Bereich der temporären Kleingewässer werden die Habitate der Zauneidechse und Kreuzkröte deutlich reduziert, wodurch ein Rückgang der Arten zu erwarten ist.

Auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima hat die fortschreitende Entwicklung des Biotopbestandes keine besonderen Auswirkungen. Die bereits bestehende hohe Bedeutung dieser Schutzgüter wird sich weiter stabilisieren.

Das Landschaftsbild wird mit fortschreitender Wald- und Gehölzentwicklung eine kontinuierliche Veränderung erfahren, wobei der naturnahe Charakter generell erhalten bleiben wird.

Für das Schutzgut Mensch resultieren aus der zu erwartenden fortschreitenden Vegetationsentwicklung ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen. Die Fläche wird weiterhin unzugänglich sein und der Bevölkerung nicht zur Verfügung stehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand als überwiegend brachgeprägte Fläche. Das im Bereich des Pankower Tors vorkommende, berlinweit einzige Vorkommen der Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) unterliegt als streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG. Bereits seit der erstmaligen Kartierung wurden populationsbezogene Veränderungen festgestellt, die unter anderem auf eine fortschreitende Sukzession und damit einhergehende Verschlechterung der Lebensraumbedingungen für die als Pionierart auf offene, vegetationsarme Standorte angewiesene Kreuzkröte zurückzuführen sind.

Auch bei Nichtdurchführung der Planung besteht daher das Risiko einer weiteren Habitatentwertung und damit einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population. Vor diesem Hintergrund verbleibt das Land Berlin unabhängig von der planungsrechtlichen Entwicklung in der Verantwortung, eine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu vermeiden und gegebenenfalls erhaltungsfördernde Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung geeigneter Lebensstätten zu ergreifen, was mit einem entsprechenden organisatorischen und finanziellen Aufwand verbunden wäre.

II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

II.1.3.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.3.1.1 Pflanzen / Biotop

Biotop

Mit Umsetzung des Bebauungsplans geht der auf der unbebauten Fläche vorhandene Biotopbestand zum überwiegenden Teil verloren. Von einem Erhalt an vorhandener Vegetation kann im Bereich der Westfläche, des Trittsteinbiotops T5 innerhalb der Parkanlage auf der Hauptfläche, sowie dem parallel zur Bahntrasse befindlichen Grünstreifen und Gleisanlagen entlang der Bahntrasse (nachrichtlich dargestellt als Bahnfläche im Bebauungsplan) und kleinflächig im Biotopverbundstreifen sowie dem daran angrenzenden Trittsteinbiotop T1 ausgegangen werden. Da sich erst im Zuge der weiteren Detailplanungen die anlagebedingten Umweltauswirkungen durch Vegetationsentfernung im Plangebiet verlässlich quantifizieren lässt, wird in der Auswirkungsprognose das worst-case-Szenario angesetzt. D.h., dass auf allen Flächen im Plangebiet (ausgenommen den o.g. nachrichtlich dargestellten Bahnflächen entlang der Bahntrasse) von einem Verlust der Biotop ausgegangen wird.

Der planbedingte Biotopverlust beträgt, bezogen auf vegetationsgeprägte Biotop, insgesamt rd. 24,5 ha (rd. 96 % der Biotop) und stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Gewässer:	
Temporäre Kleingewässer	0,33 ha
Teiche und kleine Staugewässer	0,02 ha
Röhricht	0,0054 ha
Rohbodenstandorte, Ruderalfluren und Wiesen:	
Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	14,25 ha
vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte	0,39 ha
Ruderales Wiesen	0,21 ha
Gehölzbiotop:	
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen	2,58 ha
Waldbiotop:	
Pionier- und Vorwälder	6,77 ha

Tabelle 9 – Biotopverlust im Plangebiet

Der dargestellte anlagebedingte Biotopverlust stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.

Der Bebauungsplan begegnet diesem Verlust zumindest in Teilen mit der Festsetzung von Grünflächen auf insgesamt 4,4 ha (inklusive Spiel- und Sportflächen), textlichen Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage in den allgemeinen Wohngebieten sowie zur Dachbegrünung und zu Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete und Parkanlagen (siehe Kapitel BII.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen). Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete mit insgesamt 2,8 ha gemäß § 8 BauO Bln zu begrünen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Qualität der Begrünung trifft, kann in der Auswirkungsprognose nur von Rasenflächen ausgegangen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass innerhalb der Flächen auch Sträucher und Stauden zur gärtnerischen Anlage gepflanzt werden. Höherwertige Biotope werden in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet gesichert. Die vorgesehenen Maßnahmen werden im Kapitel BII.2.1.2.1 näher erläutert.

Einzelbäume

Der Erhalt von Einzelbäumen wird ggf. möglich sein. In der Auswirkungsprognose im Rahmen der Umweltprüfung wird jedoch von einem weitestgehenden Verlust der Einzelbäume ausgegangen, da eine Quantifizierung erst im Zuge der weiteren Detailplanungen möglich ist. Davon ausgenommen sind die Bäume entlang der Prenzlauer Promenade außerhalb des Knotenpunkts Tiniusstraße, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sein werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der Baugebiete durch die Festsetzung von Einzelbäumen vor. Damit können erhebliche Umweltauswirkungen teilweise vermieden werden. Auch innerhalb der Parkanlage sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Die geplanten Baumpflanzungen werden auch im Rahmen der Eingriffsregelung zur Kompensation des Eingriffs in den Baugebieten, der Straßen und der Parkanlage geplanten Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen in die Bilanz eingestellt (siehe Kapitel BII.2.1.1). Die Einzelbäume wurden nach den Vorgaben des Eingriffsleitfadens bewertet (SenMVKU 2023a). Eine Auflistung ist dem Anhang 5 zu entnehmen.

Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da von einem vollständigen Vegetationsverlust ausgegangen wird.

II.1.3.1.2 Tiere

Im Zuge des vorab dargestellten großflächigen Biotopverlustes von mehr als 24 ha und einer weitestgehenden Beräumung des Plangebiets für die geplante Neugestaltung und Bebauung kommt es zu einem erheblichen Lebensraumverlust für die dort siedelnde Fauna und damit zu erheblichen anlagebedingten Umweltauswirkungen. Mit dem Verlust der großflächigen Offenland-, Halboffenland- und Gehölzbiotope auf der Hauptfläche geht für zahlreiche, auf diese Strukturen

angewiesene Arten die Lebensraumfunktion des Plangebiets vollständig verloren. Dazu gehören insbesondere die Kreuzkröte, die Zauneidechse sowie einige seltene / gefährdete Vogelarten wie Feldlerche und Neuntöter, aber auch zahlreiche weitere Brutvogelarten sowie eine artenreiche Insektenfauna.

Für das Plangebiet wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Xylobionte Käfer, Tagfalter, Heuschrecken und Wildbienen als besonders relevant eingestuft und im Zuge von Kartierungen näher untersucht (s. Kapitel BII.1.1.1.2). Nachfolgend werden die mit Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen dieser Artengruppen zusammenfassend dargestellt.

Für die im Plangebiet vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, d. h. alle europarechtlich geschützten Arten (heimische, wildlebende europäische Vogelarten sowie Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie), werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie die Möglichkeiten ihrer Vermeidung bzw. Kompensation im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag arten- bzw. artengruppenbezogen detailliert dargestellt (Landschaft planen + bauen 2026a).

Brutvögel (alle Arten europarechtlich geschützt)

Infolge des großflächigen vorhabenbedingten Biotopverlusts ist für den überwiegenden Teil der im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten von einem vollständigen Habitatverlust auszugehen. Dies betrifft insbesondere die vorkommenden seltenen und gefährdeten Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Offen- und Halboffenlandbewohner mit größeren Raumbedarf und erhöhter Störungsempfindlichkeit). Aber auch für die eher allgemein verbreiteten Arten ohne besondere Habitatansprüche und Störungsempfindlichkeit (ungefährdete Gehölz- und Bodenbrüter) bleiben infolge des großflächigen Biotopverlustes im Plangebiet kaum Biotopstrukturen mit Habitatfunktionen erhalten. Eine Ausnahme bilden die Baumbestände auf der knapp 1 ha großen Westfläche, welche als Bruthabitate für die in diesem Bereich vorkommenden Gehölz- und Baumbrüter weitestgehend erhalten bleiben. Im Verhältnis zur Gesamtgröße der Vegetationsflächen im Plangebiet (rd. 24,5 ha) betrifft dies jedoch nur einen sehr geringen Teil der Habitatflächen im Plangebiet.

Für die im Plangebiet vorkommenden seltenen und gefährdeten Brutvogelarten Bachstelze, Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Steinschmätzer und Sumpfrohrsänger gehen infolge des großflächigen Biotopverlustes die vorhandenen Habitatstrukturen vollständig verloren. Bezogen auf den bei der Brutvogelkartierung 2023 sowie der selektiven Brutvogelkartierung 2025 erfassten Bestand dieser Brutvogelarten stellt sich deren Beeinträchtigung wie folgt dar:

Bachstelze	Betroffenheit von 1 Brutrevier
Feldlerche	Betroffenheit von 2 Brutrevieren
Gelbspötter	Betroffenheit von 4 Brutrevieren

Neuntöter	Betroffenheit von 1 Brutrevier
Steinschmätzer	Betroffenheit von 1 Brutrevier
Sumpfrohrsänger	Betroffenheit von 3 Brutrevieren

Tabelle 10 - Revierverlust wertgebender Brutvogelarten im Plangebiet

Der Brachpieper, für den bei der Kartierung 2019 noch ein Brutverdacht auf der Hauptfläche ermittelt wurde, wurde bei den nachfolgenden Kartierungen 2023 und 2025 im Plangebiet kein Vorkommen mehr festgestellt. Dies ist auf die fortschreitende Sukzession und den damit verbundenen Rückgang der offenen, von der Art benötigten Vegetationsflächen im Plangebiet durch zunehmende Verbuschung und Entwicklung dichter, höherwüchsiger Ruderalfluren zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung sukzessionsbedingt auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Vor diesem Hintergrund wird nicht mehr von einem Vorkommen des Brachpiepers im Plangebiet und somit auch von keiner vorhabenbedingten Beeinträchtigung ausgegangen.

Im Zuge der geplanten hohen Durchgrünung des Plangebietes mit Anlage von Grünanlagen mit Baum- und Strauchbeständen, Hausgärten, der Pflanzung von Bäumen in den Baugebieten und entlang der geplanten Straßen, extensiver Dachbegrünung sowie insbesondere auch mit der Anlage des Biotopverbundstreifens und weiterer sog. Trittsteinbiotope entstehen innerhalb des Plangebietes zukünftig wieder Habitatstrukturen für verschiedene Brutvogelarten.

Aufgrund der Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet einschl. frequentierter Grünanlagen ist davon auszugehen, dass sich insbesondere typische Vogelarten des städtischen Siedlungsraums mit geringer Störungsempfindlichkeit ansiedeln werden, d.h. häufige, allgemein verbreitete Arten, die auch heute bereits im Plangebiet vorkommen. Von den im Bestand vorkommenden seltenen bzw. weniger häufigen und/oder gefährdeten Vogelarten kann für Feldlerche, Neuntöter und Steinschmätzer ein zukünftiges Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse (alle Arten europarechtlich geschützt)

Im Plangebiet wurden bei den Kartierungen 2023 und 2019 mit der Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus und dem Großen Abendsegler fünf Fledermausarten nachgewiesen. Eine regelmäßige Nutzung von Teilen des Plangebietes als Jagdhabitat wurde allerdings nur für die Zwergfledermaus und den Großen Abendsegler nachgewiesen. Potenzielle Quartierstrukturen befinden sich in einzelnen Bäumen auf der Hauptfläche sowie in den auf der Westfläche an der Berliner Straße vorhandenen Gebäuden. Hinweise auf von Fledermäusen genutzte Quartiere wurden im Plangebiet allerdings nicht nachgewiesen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung einschließlich Baumfällungen und Gebäudeabriss gehen die im Plangebiet vorhandenen potenziellen Quartierstrukturen vollständig verloren. Im Falle einer zu diesem Zeitpunkt bestehenden Besiedlung gehen somit Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten

verloren, was eine erhebliche Beeinträchtigung der streng geschützten Fledermäuse darstellt. Die Gefahr einer Tötung von Tieren in besetzten Quartieren sowie die Zerstörung besetzter Quartiere wird jedoch durch geeignete bauvorbereitende Schutzmaßnahmen vermieden (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Mit der Beseitigung der auf den Brachflächen großflächig vorhandenen Biotopbestände gehen zudem Jagdgebiete und Flugstrukturen verloren. Im Ergebnis der Kartierungen besitzen die Brachflächen allerdings nur eine durchschnittliche Bedeutung als Jagdhabitate für Zwergfledermaus und den Großen Abendsegler. Der Verlust der Brachflächen stellt vor diesem Hintergrund keine erhebliche Beeinträchtigung für die Fledermausfauna dar, da im Aktionsradius der betroffenen, außerhalb des Plangebietes siedelnden Arten ausreichend geeignete Nahrungshabitate (Kleingartenanlagen, öffentlicher Grünflächen, Waldgebiete und Privatgärten) vorhanden sind.

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bahntrasse die Anlage eines 5 m breiten, halboffenen Biotopverbundstreifens vor (siehe Kapitel BII.2.1.2.1). Südlich angrenzend werden über weite Abschnitte Grünflächen mit Baum- und Gehölzanteil entstehen. Es ist davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich entlang der Bahntrasse zukünftig im Zuge der Entwicklung dieser geplanten Vegetationsstrukturen wieder eine ausgeprägte Flugroute für Fledermäuse einschl. Jagdhabitatsfunktion entwickeln wird.

Durch die Beleuchtung der geplanten Baugebiete sowie Teile der geplanten öffentlichen Parkanlage sind auch betriebsbedingte erhebliche Umweltauswirkungen durch Licht zu erwarten. Baubedingte Umweltauswirkungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen des besonderen Artenschutzes nicht entstehen.

Amphibien

Kreuzkröte (europarechtlich geschützt):

Für die Kreuzkröte wird die Umsetzung des Bebauungsplans zu einem vollständigen Verlust ihrer im Plangebiet vorhandenen Lebensräume führen. Damit gehen die Habitatflächen der einzigen im Land Berlin vorkommenden Kreuzkrötenpopulation anlagebedingt vollständig verloren.

Sowohl die Laichgewässer als auch die Landlebensräume werden im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung beseitigt. Unabhängig von der genauen Anzahl der jährlich besiedelten Gewässer, kann die Gesamtlänge der Uferlinie potenzieller Laichgewässer als Bezugsgröße herangezogen werden. Insgesamt gehen 6-8 Laichgewässer mit einer Gesamtlänge der Uferlinien von rd. 500 m verloren. Der Verlust von Landlebensräumen lässt sich nicht quantifizieren, da nicht bekannt ist, welche Flächen im Plangebiet von der Kreuzkröte tatsächlich als solche genutzt werden (Natur+Text 2025c).

Eine bauzeitliche Tötung von Individuen der Kreuzkröte wird durch bauvorbereitende Maßnahmen, die einen Abfang der Tiere und ihre Umsiedlung in ein zuvor angelegtes Ersatzhabitat beinhaltet vermieden (siehe Kapitel BII.2.1.1 und BII.2.1.2.2).

Teichmolch und Teichfrosch (nicht europarechtlich geschützt):

Auch für die übrigen vorkommenden Amphibienarten kommt es bei Umsetzung der Planung zu einem vollständigen Habitatverlust. Im Gegensatz zur Kreuzkröte beschränkt sich der Habitatverlust auf drei der vorhandenen Kleingewässer, da die übrigen keine Laichgewässerfunktion für die beiden Arten besitzen. Dies ist auf das vorzeitige Austrocknen dieser Gewässer zurückzuführen, wodurch eine erfolgreiche Reproduktion der beiden Arten nicht möglich ist.

Ein Teil der Auswirkungen kann durch die Neuanlage von Biotopen ausgeglichen werden.

Eine zukünftige Ansiedlung von Amphibien im Plangebiet ist im Bereich des im Baugebiet SO2 geplanten Trittsteinbiotops T2 möglich, da dort die Anlage einer wechselfeuchten, zur Bewirtschaftung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehene Vegetationsfläche angelegt wird (siehe Kapitel BII.2.1.2.1). Innerhalb dieser Fläche wird eine zumindest temporäre Wasserfläche entstehen.

Reptilien

Zauneidechse (europarechtlich geschützt):

Im Zuge der geplanten Erschließung und Bebauung des Plangebiets geht mit dem Verlust der großflächigen Offen- und Halboffenbiotope auf der Hauptfläche nahezu der gesamte Bestand der im Plangebiet vorhandenen Habitatflächen der Zauneidechse verloren. Lediglich im Bereich der Bahnböschung am nordwestlichen Rand des Plangebietes verbleiben wahrscheinlich kleinflächig bzw. punktuell einzelne Habitatstrukturen, die aber aufgrund ihrer geringen Größe dauerhaft nicht als Lebensstätten für die Zauneidechse fungieren werden.

Insgesamt ist somit von einem vollständigen anlagebedingten Verlust der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen der Zauneidechse auszugehen. Im Ergebnis der durchgeführten Habitatstrukturanalyse beläuft sich dieser Habitatverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf rd. 15 ha (Natur+Text 2022).

Eine bauzeitliche Tötung von Individuen der Zauneidechse wird durch bauvorbereitende Maßnahmen, die einen Abfang der Tiere und ihre Umsiedlung in ein zuvor angelegtes Ersatzhabitat beinhaltet vermieden (siehe Kapitel BII.2.1.1 und BII.2.1.2.2).

Ein Teil der erheblichen Umweltauswirkungen kann vermieden werden. Mit der geplanten Anlage eines 5 m breiten, halboffenen Biotopverbundstreifens entlang der Bahntrasse, der zudem mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse ausgestattet wird, entsteht zukünftig am Rand des Plangebietes auf einer Fläche von knapp 1 ha ein geeigneter Lebensraum für die Art (siehe Kapitel

BII.2.1.2.1). Mit der Anlage des Biotopverbundstreifens entlang der generell von der Art besiedelten Bahntrasse wird deren Funktion als Lebens- und Migrationsraum für die Zauneidechse gestärkt. Betriebsbedingte Auswirkungen sollen durch eine geeignete Barriere vermieden werden.

Sonstige Arten (Ringelnatter):

Die Ringelnatter wurde im Zuge der Kartierung nur vereinzelt im nördlichen Teil der Hauptfläche, nahe des Bahndamms, erfasst. Die Plangebiet vorhandenen, potenziell geeignete Lebensraumstrukturen der Ringelnatter (Gehölz- und Halboffenlandbiotope sowie die vorhandenen Kleingewässer) gehen vollständig verloren, sodass anlagebedingt erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Zur Vermeidung baubedingter Auswirkungen wie einer Tötung von Individuen werden im Zuge des Zauneidechsenabfangs auch evtl. vorkommende Ringelnattern mit abgefangen und in einen geeigneten Lebensraum in der Umgebung umgesiedelt (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Insekten

Xylobionte Käfer:

Von den untersuchten xylobionten Käferarten weist das Plangebiet nur für den Scharlachroten Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) ein Habitatpotenzial in Form von drei älteren auf der Hauptfläche vorhandenen Pappeln auf. Ein Nachweis der Art wurde zwar nicht erbracht. Eine Besiedlung kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Zuge der vorhabenbedingten Baum- und Gehölzbeseitigung gehen die potenziellen Lebensstätten der Art verloren.

Durch eine Sicherung und Umsetzung der betroffenen Bäume (Stammabschnitte) an einen geeigneten Standort außerhalb des Plangebietes wird eine Zerstörung der potenziellen Lebensstätten jedoch vermieden (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Tag- und Nachtfalter, Heuschrecken, Wildbienen:

(keine europarechtlich geschützten Arten im Gebiet vorkommend)

Für die o.g. Artengruppen der Insekten hat das Plangebiet aufgrund der großflächig vorkommenden und teils blütenreichen Offen- und Halboffenlandvegetation eine in weiten Teilen hohe bis (für Heuschrecken und Wildbienen) sehr hohe Bedeutung. Mit dem vollständigen Verlust der vorhandenen Brachflächenvegetation kommt es für diese Artengruppen zu einer erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigung durch großflächigen Habitatverlust (Natur+Text 2025f). Die Umweltauswirkungen können teilweise ausgeglichen werden.

Innerhalb des Plangebiets entstehen zukünftig, zumindest auf Teilflächen, Vegetationsbestände mit Habitatsignung für die betroffene Insektenfauna. Für Arten der Offen- und Halboffenlandbiotope entstehen insbesondere innerhalb des Biotopverbundstreifens entlang der Bahntrasse, der

Trittssteinbiotop im SO2 (wechselfeuchte Vegetationsfläche, Biodiversitätsdach) sowie in der innerhalb der öffentlichen Parkanlage geplanten extensiven Wiese geeignete Habitats, (siehe Maßnahmen A1 bis A4 in Kapitel BII.2.1.2.1). Die genannten Flächen haben eine Größe von rd. 1,4 ha. Ferner werden auch im Bereich der auf 40 % der zukünftigen Dachflächen vorgesehenen extensiven Dachbegrünung Habitats für Insekten des Offenlandes entstehen.

Grundsätzlich ist bei der geplanten Durchgrünung des Plangebietes von der Entwicklung nutzbarer Biotopbestände für Insekten auszugehen.

II.1.3.1.3 Biotopverbund

Die Biotopverbundfunktion des Plangebiets wird jedoch mit Umsetzung des Bebauungsplans und der großflächigen Bebauung von derzeit unbebauten Flächen beeinträchtigt. Die Vernetzungsfunktion für Arten wird nur noch eingeschränkt durch die nachfolgenden Maßnahmen vorhanden sein.

Der geplante 5 m breite Biotopverbundstreifen und das Trittssteinbiotop T1 werden als lineare Biotopverbundstruktur im funktionalen Verbund mit der angrenzenden Bahntrasse als Teil des regionalen Biotopverbundsystems weiterhin eine sehr hohe Funktion für den Biotopverbund aufweisen. Die Parkanlagen sowie Trittssteinbiotop (T2, T3, T4 und T5) werden den lokalen Biotopverbund im Plangebiet stärken (siehe Kapitel BII.2.1.2.1).

II.1.3.1.4 Biologische Vielfalt

Die derzeit als hoch eingestufte biologische Vielfalt im Plangebiet erfährt mit Umsetzung des Bebauungsplans 3-60a infolge des dargestellten flächenhaften Biotopverlustes und der Reduzierung der Anzahl an vorkommenden Biotoptypen und damit auch Habitatstrukturen für die Fauna eine erhebliche anlagebedingte Einschränkung.

Durch die Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten und Straßen sowie durch die Anlage des Biotopverbundstreifens und der Trittssteinbiotop (siehe Kapitel BII.2.1.1 und BII.2.1.2.1) werden jedoch unterschiedliche Biotoptypen mit Strukturvielfalt und ökologischen Funktionen geschaffen, die einen Teil der Auswirkungen reduzieren können.

Auch die hohe Nutzungsintensität führt später zu erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen, da seltene Arten eher störungsempfindlich sind und daher eher störungstolerante Arten einen Lebensraum zum Beispiel in der geplanten öffentlichen Parkanlage finden werden. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.1.3.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf die planbedingte Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen an sich. Die ökologische Bedeutung dieser Flächen wird im Zuge der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Pflanzen / Tiere betrachtet.

Dementsprechend wird bei diesem Schutzgut nicht das gesamte Plangebiet (rd. 33,4 ha), sondern vorrangig die bisher unbebaute ca. 27 ha Freifläche des Plangebiets betrachtet. Die Freifläche wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans 3-60a weitestgehend für die Entstehung von Wohnraum, Gewerbe, Einzelhandel und Gemeinbedarfsflächen bebaut und durch die Anlage von Erschließungsstraßen, Plätzen und Wegen (teil-)versiegelt und befestigt. Neben der Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen werden insgesamt rd. 4,4 ha als Grünflächen (13 % des Plangebiets) festgesetzt. Die betrachteten, im städtischen Siedlungsraum gelegenen Flächen wurden in der Vergangenheit als Rangierbahnhof bereits intensiv genutzt und in Anspruch genommen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich durch die Planung keine grundlegend neue Flächeninanspruchnahme. Grundsätzlich stellt die Flächeninanspruchnahme jedoch einen deutlichen Verlust an derzeit unbebauter Freifläche und eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche dar. Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.1.3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird, abgesehen von den Gebäuden an der Berliner Straße 15-17 und den Verkehrsflächen (Mühlenstraßen, Berliner Straße, Granitzstraße und Prenzlauer Promenade) sowie einzelnen befestigten Flächen innerhalb der Brachfläche, weitgehend aus unbefestigten, vegetationsbestockten Bodenflächen mit geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden geprägt (s. Kapitel BII.1.1.3). Naturnahe, hochwertige Böden sind im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden. Eine Inanspruchnahme wertvoller Böden kann daher grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist trotzdem mit umfangreichen anlagebedingten Auswirkungen auf den Zustand und die ökologischen Funktionen des Bodens im Plangebiet durch (Teil-)Versiegelung und Überformung verbunden.

Ein Teil der erheblichen Umweltauswirkungen kann durch Maßnahmen ausgeglichen werden. Im Zuge der Anlage von Grünflächen und Gärten erfolgt auf den zukünftigen Freiflächen eine teilweise bzw. weitergehende Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Vor dem Hintergrund vorgefundener Bodenbelastungen im Plangebiet kann für die Flächen mit Sanierungserfordernis bzw. die zur Entwässerung von Niederschlägen vorgesehen sind, eine Aufwertung der Böden hinsichtlich ihrer Puffer- und Filterfunktion sowie der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ausgegangen werden. Eine flächendeckende Untersuchung nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist in der späteren Bauphase geplant (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Die zulässige Überbauung und damit einhergehende Versiegelung im Plangebiet ergibt sich hauptsächlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Grundflächen in den Baugebieten und den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen nach § 19 BauNVO (siehe Kapitel 0).

Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zum Versiegelungsanteil in den geplanten Grünflächen vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese auf ein erforderliches Maß beschränkt werden. Zur Berücksichtigung einer realistischen Versiegelung durch Parkwege in den öffentlichen Parkanlagen, wurde die Vorplanung Objektplanung Freianlagen (Atelier Loidl 2026a) herangezogen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Für die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht der Bebauungsplan damit eine 100%ige Versiegelung. Um eine realistische Prognose der Versiegelung innerhalb der geplanten Verkehrsflächen zu geben, wurde der Masterplan (Nöfer Architekten 2025) mit integrierter Darstellung der Vorplanung Objektplanung Verkehrsanlagen für das Verhältnis befestigter und unbefestigter Flächen berücksichtigt. Für die geplante Straßenbahntrasse innerhalb der Granitzstraße und der Planstraße G sichert der Bebauungsplan die erforderliche Vorhaltetrasse. Bodenversiegelungen gehen für diese Flächen mit Umsetzung des Bebauungsplans jedoch nicht einher. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen für die Herstellung der Straßenbahntrasse durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Die Vorhaltetrasse der Straßenbahn wird gemäß vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag als Rasenfläche zur Zwischennutzung hergestellt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans erhöht sich der Anteil an (teil-)versiegelten Flächen aufgrund der Ausweisung der unterschiedlichen Baugebiete und erforderlicher Verkehrsflächen zur Erschließung von rd. 8,1 ha (24 %) auf insgesamt rd. 21.6 ha (65 %). Damit werden durch die Planung erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf die Bodenfunktionen vorbereitet.

Um dieser hohen Versiegelung teilweise entgegenzuwirken und Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu verringern, wird über die textliche Festsetzung 30 geregelt, dass Wege und Zufahrten in den Baugebieten nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (s. Kapitel BII.2.1.1). Zufahrten und Anlieferungsbereiche in vollversiegelten Ausbau sind zulässig. Diese werden sich voraussichtlich auf die beiden Sondergebiete beschränken. Der genaue Umfang der hierfür vorgesehenen Flächen lässt sich nicht festlegen und wurde daher nicht als teilversiegelt in die Bilanz aufgenommen. Es wird jedoch erwartet, dass dieser Anteil den Großteil der befestigten Flächen in den Baugebieten ausmachen wird. Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung 24 eine 0,8 m Substratschicht und Begrünung auf 30 % der Dachflächen der Tiefgaragen bzw. den Garagengeschossen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gesichert, um dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb dieser Gebiete zu begegnen, der hauptsächlich durch die Unterbauung der Gebäude und Innenhöfe mit Tiefgaragen resultiert.

Mit der dargestellten Veränderung des Bodens im Plangebiet geht aufgrund der umfangreichen Versiegelung von Boden und dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden einher. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

sind aufgrund der bereits bestehenden anthropogen veränderten Bodenverhältnisse nicht zu erwarten.

Kampfmittel

Gemäß städtebaulichem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, so früh wie möglich einen Antrag auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde SenMVKU, Abt. Tiefbau - V AE -, zu stellen. Den Empfehlungen, welche die zuständige Ordnungsbehörde im Ergebnis in aller Regel ausspricht, hat die Vorhabenträgerin nachzukommen. Gefahren für Mensch, Boden und Grundwasser durch Kampfmittel können so künftig weitgehend ausgeschlossen werden.

II.1.3.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser, Niederschlagswasser

Mit der vorab dargestellten Versiegelung und Bebauung des Plangebiets ist eine Reduzierung der Infiltrationsfläche für Niederschlagswasser und damit eine Minderung der Grundwasseranreicherung verbunden. Nach Umsetzung des Bebauungsplans beträgt der Versiegelungsanteil im Plangebiet (bezogen auf voll- und teilversiegelte Flächen) rund 65 %.

Der Anteil an Flächen mit Versickerungsleistung (Wald- und Gehölzflächen, krautige Vegetationsflächen) nimmt deutlich zulasten von versiegelten, teilversiegelten und wassergebunden befestigten Flächen ab, welche sich durch eine geringe bis fehlende Bedeutung für den Wasserhaushalt auszeichnen. Zur Minderung der erheblichen anlagebedingten Auswirkungen der geplanten Gebietsentwicklung auf den Wasserhaushalt sind Maßnahmen für einen umweltschonenden Umgang mit Regenwasser vorgesehen.

Zielstellung ist eine möglichst umfassende Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet mit geringstmöglicher Einleitung in die Vorflut. Für den Bebauungsplan erfolgt der Nachweis einer umsetzbaren regelwerkskonformen Regenwasserbewirtschaftung über ein Fachgutachten (Landschaft planen + bauen 2025a). Die Straßen und Gehwege im Plangebiet entwässern in der Regel über im Straßenbegleitgrün verortete Mulden. In seltenen Fällen sind aufgrund verringerter Platzangebote für Straßenbegleitgrün Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen. Um die wichtigste Kaskade der Abfolge von Retention, Speicherung und Versickerung von Regenwasser in den Baugebieten zu gewährleisten, sichert der Bebauungsplan auf allen neuen Dachflächen die Herstellung als Retentionsdächer (siehe textliche Festsetzungen 18 und 19). Zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen wird darüber hinaus über die textliche Festsetzung 30 geregelt, dass innerhalb der Baugebiete Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Die aktuellen Vorzugslösungen gemäß des Fachgutachtens gewährleisten ein fast abflussloses Stadtquartier. Nur ein geringer Anteil des Plangebiets muss an das Bestandsnetz angeschlossen

werden (rd. 1 %). Nach Umsetzung der Planung sind insgesamt mit den bereits im Bestand angeschlossenen Straßen rd. 6 % des Gesamtgebiets an das Regenwasserkanalnetz im Einzugsgebiet der Panke angeschlossen. Eine Belastung der Vorflut durch Oberflächenabfluss ist weiterhin als mittel einzustufen.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets ist generell mit keinem erhöhten Risiko für das Grundwasser durch Stoffeinträge oder Entnahmen verbunden. Durch die Sanierung von Altlasten sowie durch den Bodenaustausch in Bereichen von Versickerungsflächen findet eine Aufwertung der bislang verunreinigten Böden statt. Somit wird der Eintrag von Schadstoffen bzw. grundwasserverunreinigenden Stoffen verringert. Dies kann zu einer qualitativen Verbesserung des Grundwassers führen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers während der Bauphase kann bei Einhaltung grundsätzlicher Vorgaben an den Baubetrieb vermieden werden (siehe Kapitel BII.2.1.1).

Der Bebauungsplan bereitet trotz der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen des Schutzgutes Wasser vor.

II.1.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Klima

Als weitestgehend unbebaute, vegetationsbestockte Freifläche weist das Plangebiet bisher eine günstige Situation für das Lokalklima im Siedlungsraum auf (Luftaustauschfunktion, stadtklimatische Funktionen). Infolge der geplanten Bebauung werden die zusammenhängenden Vegetationsflächen anlagebedingt nahezu vollständig durch die Baufeldfreimachung und Geländemodellierungen überprägt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden jedoch durch die Festsetzung von Grünflächen und den Regelungen zu Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und der gärtnerischen Anlage von nicht überbaubaren Flächen wieder Strukturen mit stadtklimatischer Funktion entstehen (siehe Kapitel BII.2.1.1 und BII.2.1.2.1).

Gemäß der Analyseergebnisse des Klimagutachtens zum Bebauungsplan sind Auswirkungen durch die Planung auf das Mikroklima der Fläche selbst sowie in der Nachbarschaft zu erwarten (Geo-Net 2023). Das Gutachten begrenzt sich auf die reinen Auswirkungen des Hochbaus und der Neuversiegelung. Die Freiflächenplanung (Vorplanung) und die geplante Lärmschutzwand am nordwestlichen Rand des Gebiets sind nicht in das Klimamodell eingeflossen.

Im Plangebiet entstehen im Bereich der geplanten Sondergebiete (SO 1 und SO 2) Wärme-Hotspots. In den Innenhöfen der geplanten allgemeinen Wohngebiete kommt es aufgrund eingeschränkter Durchlüftung zu einer höheren Wärmebelastung im Vergleich zur Nachbarschaft. Die Planung wirkt sich auf das Windfeld aus, wodurch sich Änderungen der Kaltluftströmungen ergeben. So wird bspw. im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine Erhöhung der Kaltluftgeschwindigkeit und des Kaltluftvolumenstroms durch Kanalisationseffekte erzeugt, die auch zu einer Zunahme der Kaltluftvolumenströme in den angrenzenden Grünflächen des Plangebiets führen. An anderer

Stelle, darunter im SO2 und entlang der allgemeinen Wohngebiete an der Granitzstraße, verringern sich die Geschwindigkeit und der Volumenstrom der Kaltluft.

Für das Plangebiet selbst resultieren daraus für die prozentuale Änderung des Kaltluftvolumenstroms auf Blockflächenebene gemäß Gutachten geringe bis keine Auswirkungen nach der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003), worunter Blockflächen mit einer Reduzierung der Abflussvolumina bis maximal 5 % fallen. Für einzelne umliegende Misch- und Wohngebiete resultieren mäßige (Reduzierung Abflussvolumina bis 10 %) bis hohe Auswirkungen (über 10 % Reduzierung Abflussvolumina). Die hohen prozentualen Änderungen auf Blockflächenebene ergeben sich laut Gutachten in Folge der Ausgangssituation, die recht geringe Kaltluftvolumenströme aufweist, so dass sich bereits durch kleine Modifikationen im Plan-Szenario relativ hohe Änderungen einstellen. In diesem Zusammenhang sind die prozentualen Abnahmen der Kaltluftvolumenstromdichte, die sich in der Nachbarschaft aus dem Planvorhaben ergeben, aus klimaökologischer Sicht vertretbar (Geo-Net 2023).

Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzliche Anforderungen zur energieeffizienten Planung und Realisierung von Gebäuden werden über das Gebäudeenergiegesetz und Solargesetz Berlin geregelt (u.a. Nutzung erneuerbarer Energien). Auf weitere Festsetzungen wird im Angebotsbebauungsplan aufgrund der dynamischen Prozesse im Energiefachrecht verzichtet (siehe Kapitel AIV.8).

Umweltfreundliche Mobilitätslösungen werden gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehen. Der Ausbau des ÖPNV-Netzes durch eine neue Straßenbahntrasse, der Ausbau des Radwegesystems und der Beschränkung von Stellplätzen im Plangebiet (Mobility Hubs, Tiefgaragen) stellen Maßnahmen dar, die dem Klimawandel durch Reduzierung von Treibhausgasemissionen entgegenwirken.

Maßnahmen zur Klimaanpassung stellen die Dachbegrünung und Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete, die Herstellung der Parkanlagen, die Bepflanzung von Straßen sowie die Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung dar. Durch Verschattung sowie versickerungs- und verdunstungsfördernde Maßnahmen wird die Aufheizung von Gebäuden, Straßen und Aufenthaltsflächen reduziert und die Kaltluftentstehung und Abkühlung von Luft gefördert. Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse werden über Vorkehrungen zum Überflutungsschutz (u.a. Dachretention und Überflutungsbereiche innerhalb der Parkanlagen) gemindert.

Vor diesem Hintergrund ist zu konstatieren, dass bereits auf Ebene des Bebauungsplans Anpassungsstrategien an den Klimawandel berücksichtigt werden, und die Planung widerstandsfähig gegenüber den Folgen des Klimawandels ist.

Lufthygiene

Betriebsbedingte Auswirkungen auf die lufthygienische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung können durch Immissionen aus Kfz-Verkehr und Wohngebäuden (Heizung) entstehen.

Im Zuge der Bebauung und der Schaffung von sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnraum liegt der Fokus der Erschließungsplanung des neuen Stadtquartiers auf der Stärkung des Umweltverbundes. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung führt die Planung zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs von insgesamt ca. 5.400 Kfz/Tag durch Anwohnende, Beschäftigte, Kunden und Besuchende (Hoffmann-Leichter 2026), womit von einer Erhöhung der verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet ausgegangen werden kann.

Sofern Feuerungsanlagen zur Wärmeerzeugung betrieben werden sollen, wird über die textliche Festsetzung 28 geregelt, dass als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zum Schutz vor Feinstaubbelastungen zulässig sind (siehe BII.2.1.1).

Für das Schutzgut Klima/Luft sind infolge der dargestellten Veränderungen im Plangebiet erhebliche anlagebedingte Umweltauswirkungen zu konstatieren. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.1.3.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Der Charakter und das Erscheinungsbild des Plangebiets werden sich mit Umsetzung der Planung anlagebedingt deutlich verändern. Vor allem betrifft dies die Hauptfläche, die sich von einer größtenteils un bebauten, durch Offen- und Halboffenbiotop, d.h. einem Komplex aus Ruderalfluren und Gehölzen geprägten Brachfläche, zu einem Siedlungsgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung, Einzelhandel und sozialer Infrastruktur wandelt.

Das neue Stadtquartier im Hauptzentrum Pankow wird sich durch verschiedene Nutzungsformen (u.a. Wohnen, Einzelhandel, soziale Infrastruktur) und unterschiedliche Gebäudekörper in variierender räumlicher Anordnung auszeichnen. Das Plangebiet greift mit den Grünflächen und einer weniger dichten Bebauung den Charakter des bestehenden Umfeldes auf. Durch die geplanten Gebäudekomplexe entlang der Granitzstraße und der Nähe zum südlichen Kissingenviertel fügt sich das Plangebiet auch in diesem Bereich strukturell gut in die bisher umliegende Bebauung ein.

Neben der geplanten Infrastruktur werden u.a. der offene Quartiersplatz auf der derzeit höhergelegenen Ebene östlich der Berliner Straße und die öffentlich zugänglichen Grünflächen auf der West- und Hauptfläche zur Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Siedlungsgebietes beitragen.

Über die Topographie der Freianlagenplanung wird der Park in unterschiedlich programmierte Bereiche zониert (Atelier Loidl 2026a). Die Konzentration von Aktivitäten schafft gleichzeitig abgechiedenere Bereiche zum Erleben der Stadtnatur. Einige dieser Bereiche bieten als Trittsteinbiotop unterschiedlichen Tierarten ein Habitat. Die Grünanlagen auf der Westfläche erfahren insge-

samt eine eher naturnahe Gestaltung. Als „Hotspots“ also aktive, lebendige Orte der Kommunikation wird der mittlere Parkteil, die nord-östlich gelegenen Sport- und Spielbereiche sowie der Aktivplatz auf der Westfläche geplant. Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die geplante Veränderung des Plangebiets ist als erhebliche Umweltauswirkung des Teilschutzguts Landschaftsbild einzustufen. Entscheidend dabei ist, dass der Anteil an landschaftstypischen/-prägenden Freiraumstrukturen zugunsten von Bebauung abnimmt.

Für das Teilschutzgut Erholung ist für Teilflächen, insbesondere für die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen, welche auch die Freiraumversorgung angrenzender Wohngebiete stärken werden, eine positive Entwicklung zu konstatieren, da das Plangebiet bisher nicht öffentlich zugänglich ist und damit nicht für eine Erholungsnutzung zur Verfügung steht.

II.1.3.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

Auswirkungen auf den Menschen können sich prinzipiell durch Beeinträchtigungen der Gesundheit (insbesondere durch schädliche Immissionen und bioklimatische Veränderungen) sowie der Erholungsfunktion ergeben. Das Thema Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaftsbild betrachtet (s. Kapitel BII.1.3.6), so dass sich die nachfolgenden Ausführungen zum Schutzgut Mensch auf den Themenbereich Gesundheit konzentrieren.

Bioklima

Im Bestand weist die Fläche durch die fehlende Beschattung in der überwiegend großflächigen (Halb-)Offenlandschaft eine eher ungünstige bioklimatische Situation auf (siehe Kapitel BII.1.1.8).

Durch die mit Umsetzung der Planung entstehenden Gebäudeschatten, reduzieren sich auf der Hauptfläche die PET-Werte (Physiologisch Äquivalente Temperatur) im Bereich der Freiflächen und des Sondergebiets SO 2 um -1 bis -4°C, in den Innenhöfen der Wohngebiete um -4 bis -6°C und an den Nord- und Westseiten der Wohngebäude sowie Gebäude im Gewerbegebiet um -6 bis -10°C (Geo-Net 2023). Die neuversiegelte Straßenfläche entlang der Südseite der modellierten Gebäude erwärmt sich hingegen um 1 bis 6 °C. An Stellen, welche im Ist-Zustand Bäume aufweisen und die im Planfall durch Versiegelung ersetzt wurden, erhöht sich die PET um über 10 °C, wie u.a. an der südlichen Grenze des Bebauungsplans in der Granitzstraße. Hier ist zu erwähnen, dass keine Freiflächenplanung und keine Straßenbegrünung in das Klimamodell eingeflossen sind. Die Westfläche zeigt nur an wenigen Stellen Temperaturänderungen. Der im Planfall etwas höhere Versiegelungsgrad im Bereich der Berliner Straße wirkt sich kaum auf die PET aus. Der angrenzende Abschnitt der Berliner Straße wird hingegen durch den Gebäudeschatten um 1 bis 4 °C kühler.

Mit Fokus auf dem Schutzgut der menschlichen Gesundheit sind die Auswirkungen der Planung aus klimaökologischer Sicht mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen grundsätzlich vereinbar. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen entstehen somit nicht.

Schadstoffimmissionen

Nennenswerte, beeinträchtigungsrelevante betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind bei Wohngebieten auszuschließen, da sich die entstehenden Emissionen auf Hausbrand beschränken (siehe Kapitel BII.1.3.5).

Elektromagnetische Felder

Negative Auswirkungen auf den Menschen durch verursachte betriebsbedingte elektromagnetische Felder der Bahnstrecke, des Gleichrichterwerks und von Funkanlagen sind im Ergebnis einer Untersuchung nicht gegeben (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH 2023a).

Erschütterungen bzw. Sekundärluftschall

Im Ergebnis der Untersuchungen zu Erschütterungen im Plangebiet (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH 2023b) werden auf der Hauptfläche im Bereich einzelner Messpunkte mit Nähe zur Bahntrasse, die nach Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719 bzw. 2038 für die in Wohngebieten und Mischgebieten erlaubten, mittleren Sekundärschallpegel überschritten. Im Bereich des SO 1 sind für die Bebauung in einer Entfernung von mehr als ca. 40 m und im Bereich von Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche Kita 1 in einer Entfernung von mehr als ca. 60 m von der nächsten Gleisachse keine Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen bzw. Sekundärluftschall erforderlich. Bei geringeren Abständen von schutzbedürftigen Nutzungen zur Schiene sind in Hinblick auf Einwirkungen durch Erschütterungen Detailuntersuchungen durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu prüfen (s. Kapitel BII.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Lärmimmissionen

Auswirkungen auf die Gesundheit können mit Umsetzung des Bebauungsplans durch erhöhte verkehrs-, gewerbe-, sport- und freizeitbedingte Lärmimmissionen entstehen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH 2025) ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

Verkehrslärm Westfläche:

- Öffentliche Parkanlage / Jugendort: Beurteilungswerte von tags 64 ... 69 dB(A); Überschreitung der als vertretbar anzusehenden Beurteilungspegel von 60 dB(A) gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz (SenUVK / SenStadt 2021).
- Urbanes Gebiet (MU): Überschreitung Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den bahn- und straßenzugewandten Fassaden tags um 5 ... 10 dB und um 10 ... 15 dB nachts. Auch Überschreitung der höheren Immissionsgrenzwerte der 16.

BlmSchV. Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird zur Tagzeit erreicht und zur Nachtzeit an den bahn- / straßenzugewandten Fassaden überschritten.

Verkehrslärm Hauptfläche:

- SO1: Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV und Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete. Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird zur Tagzeit an der bahnzugewandten Fassade erreicht und nahe der Bahnbrücke an der Berliner Straße überschritten. Zur Nachtzeit wird die Schwelle an den bahnzugewandten Fassaden ebenfalls überschritten.

- Wohngebiete:

In den Innenhöfen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags weitgehend eingehalten, nachts in den unteren Stockwerken eingehalten und in den oberen Stockwerken um 2 ... 3 dB, punktuell bis zu 4 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach der 16. BlmSchV von nachts 49 dB wird überwiegend eingehalten.

An den Fassaden senkrecht zu den Verkehrswegen bzw. in zweiter Reihe wird der Orientierungswert tags teils eingehalten, teils um 2 ... 3 dB überschritten. Nachts wird der Orientierungswert nach DIN18005 überschritten, der Immissionsgrenzwert nach der 16. BlmSchV bereichsweise eingehalten.

An den Fassaden zur Granitzstraße werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV tags und nachts überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird tags und nachts nicht erreicht.

An den Fassaden zur Bahntrasse werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV tags und nachts überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nachts ab dem 2. OG erreicht bzw. überschritten.

Der für Außenwohnbereiche heranzuziehende Schwellenwert nach dem Leitfaden Berlin Lärmschutz wird überwiegend eingehalten, an bahnzugewandten Fassaden ab dem 4. OG überschritten.

- Gemeinbedarfsflächen:

Am Standort der Kita 1 sind Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden von 57 ... 63 dB(A) und im Freibereich von 58 ... 62 dB(A) zu erwarten. Der für Schulen und Kitas gültige obere Schwellenwert von 62 dB(A) gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz wird eingehalten.

Am Standort der Schule und Kita 2 sind Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden von 50 ... 67 dB(A) und im Freibereich von 53 ... 68 dB(A) zu erwarten. In den Innenhöfen der Schule resultieren demgegenüber niedrigere Pegel von teils unter 50 dB(A). Pegel über 62 dB(A) werden in einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der südlichen Grenze erreicht, im überwiegenden Teil des Freibereichs treten niedrigere Beurteilungspegel auf.

- G_{Ee}: Der Orientierungswert nach DIN 18005 wird zur Tagzeit an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 11 dB überschritten, an den abgewandten Fassaden eingehalten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV wird an den der Straße zugewandten Fassaden nicht eingehalten werden. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) an den abgewandten Fassaden teils eingehalten, ansonsten überschritten.
- SO₂: Der Orientierungswert nach DIN 18005 wird zur Tagzeit im südwestlichen Bereich der Fläche eingehalten und entlang der Prenzlauer Promenade überschritten. Der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV wird weitgehend eingehalten.
- Öffentliche Parkanlagen: zwischen geplanter Wohnbebauung und Bahntrasse werden Beurteilungspegel von 59 ... 67 dB(A) berechnet, im Bereich hinter der bestehenden Schallschutzwand bis 62 dB(A). Der als vertretbar anzusehende Beurteilungspegel von 60 dB(A) gemäß Berliner Leitfaden zum Lärmschutz wird überwiegend überschritten.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass insbesondere am Rand des Plangebiets durch die vorbeiführenden Verkehrswege Beurteilungspegel für den Verkehrslärm resultieren, die Maßnahmen zum Schallschutz erfordern. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird teilweise erreicht oder überschritten.

Um dies zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan die Herstellung einer Lärmschutzwand als schallabsorbierenden bauliche Maßnahme entlang der Bahntrasse am nordwestlichen Rand des Plangebiets fest (siehe textliche Festsetzung 25 und Kapitel BII.2.1.1).

Ferner wird über die Regelung zu Innenraumpegeln sichergestellt (textliche Festsetzung 26), dass in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Gebäuden im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten Wa 1 bis WA 6 durch geeignete Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. In den Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} müssen bei Büronutzungen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass tagsüber ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Zusätzlich regelt der Bebauungsplan für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 entlang der Berliner Straße und der Granitzstraße, dass diese zum Schutz vor Verkehrslärm verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen sind, sodass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten

wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden (textliche Festsetzung 27).

Unter besonderer Beachtung des Schallschutzes können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Planinduzierte Veränderungen des Verkehrslärms außerhalb des B-Plangebietes:

- Berliner Straße: Beurteilungspegel von tags 69 ... 74 dB(A) und nachts 64 ... 70 dB(A) an straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Bebauung, geringfügige Pegelerhöhungen von < 0,3 dB.
- Granitzstraße: Beurteilungspegel von tags 67 ... 69 dB(A), im Osten bis 71 dB(A) und nachts von 58 ... 61 dB(A), im Osten bis 62 dB(A) an der bestehenden Bebauung. Zur Nachtzeit kommt es überwiegend zu keinen Pegelerhöhungen, da die höheren Straßenverkehrslärmimmissionen durch eine Verminderung des Schienenverkehrs durch Abschirmung der geplanten Bebauung kompensiert wird. Ausgenommen hiervon sind die Nahbereiche der geplanten lichtzeichengeregelten Knotenpunkte im Bereich SO1 und der Neumannstraße mit Pegelerhöhungen um bis zu 2 dB, tagsüber punktuell von bis zu 2 ... 3 dB.
- Prenzlauer Promenade: bereits im Nullfall ergeben sich Pegel von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts. Durch den Zusatzverkehr erhöhen sich die Beurteilungspegel um etwa 0,2 ... 0,3 dB, im Kreuzungsbereich zwischen GEE und SO2/Tiniusstraße um bis zu 2 ... 3 dB.

Bebauung nordwestlich der Bahnstrecke: Beurteilungspegel von unter 70 dB(A) tags, ausgenommen an drei einzelnen Fassadenabschnitten. Zur Nachtzeit bereits im Nullfall Überschreitung von 60 dB(A). Durch künftige Bebauung ergeben sich Pegelerhöhungen um 0,1 ... 0,2 dB.

Bei den Berechnungen wurden die Schallemissionen der potenziellen neuen Straßenbahntrasse nicht mitberücksichtigt, da diese über ein gesondertes Planfeststellungsverfahren geplant und nicht im Rahmen des Bebauungsplans umgesetzt wird.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungen, dass entlang der Berliner Straße und der Prenzlauer Promenade zur Tag- und Nachtzeit sowie nordwestlich des Plangebiets und bereichsweise an der Granitzstraße zur Nachtzeit Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen, planbedingten Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden können. Es treten geringfügige Pegelerhöhungen von < 3 dB bei gleichzeitiger Überschreitung von Beurteilungspegeln von 70 / 60 dB(A) tags / nachts auf.

Einwirkender Gewerbelärm:

Gemäß den Berechnungen ist mit keinen schädlichen Geräuscheinwirkungen durch einwirkenden Gewerbelärm auf das Plangebiet zu rechnen bzw. werden die normativen Vorgaben eingehalten.

Gewerbelärm im Plangebiet:

Unter Beachtung schalltechnischer Aspekte, insbesondere der geeigneten Anordnung maßgebender Schallquellen (z.B. Stellplätze) und Maßnahmen zur Lärminderung an technischen Anlagen, lassen sich die geplanten Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebiets immissionsverträglich einfügen.

Sportlärm:

Es ist abzusehen, dass der Trainingsbetrieb am Schulstandort bei Anordnung des Sportplatzes der Schule an der Granitzstraße, wie im Masterplan dargestellt, sicher gewährleistet ist. Der Spielbetrieb mit typischer Anzahl an Zuschauenden ist aufgrund des geringen Abstands zur nächsten Wohnnutzung wahrscheinlich nicht möglich.

Freizeitlärm

Gemäß der Berechnung sind Nutzungen wie ein Sportfeld für Streetball oder ein Kleinfeld in den öffentlichen Parkanlagen unter Einhaltung von Mindestabständen zumindest außerhalb der Ruhezeiten grundsätzlich möglich.

Bauzeitlicher Lärm

Temporär kann es während der Bauphase zu erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb mit Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgebiete kommen. Unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Vorgaben für einen umweltschonenden Baustellenbetrieb im Siedlungsbereich (u. a. Bundes-Immissionsschutzgesetz, Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin, Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, Merkblatt zur Bekämpfung von Staubemissionen auf Baustellen) können diesbezüglich erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen jedoch ausgeschlossen werden.

II.1.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, sodass anlage-, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Auch auf angrenzende Denkmäler sind aufgrund der aus der Planung abzuleitenden Wirkfaktoren keine Auswirkungen zu erwarten.

II.1.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die grundsätzlich bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Beziehung zwischen Flächenverlust und Flächennutzungsänderungen zu den Umweltbestandteilen Boden, Wasser, Klima, Vegetation, Fauna, Landschaftsbild / Erholung) sind bereits über die schutzgutbezogene Konfliktanalyse hinreichend berücksichtigt worden.

Im Plangebiet sind über das grundsätzlich vorhandene Wirkungsgefüge keine ausgeprägten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern vorhanden, die einer besonderen Betrachtung im Zuge der Auswirkungsprognose und Maßnahmenplanung bedürfen.

II.1.3.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Ansiedlung von Wohnen und die geplanten Sondergebiete werden Abfälle erzeugt. Dabei wird es sich um Papier-, Wertstoff und Restmüll handeln. Gefährliche Abfälle entstehen durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht. Auch Abwässer werden erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl mit Abfällen als auch Abwasser ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.1.3.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt

Im Plangebiet sind zukünftig keine Betriebe zulässig, die Störfall anfällig sind. Es wird demnach durch die Planung kein Risiko für schwere Unfälle begründet.

II.1.3.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

Nachfolgend werden die Maßnahmen, die zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter erforderlich sind, dargestellt. Unter den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden dabei alle Maßnahmen gefasst, die im direkten funk-

tionalen Zusammenhang mit der Planung stehen. Zu den Ausgleichsmaßnahmen gehören alle zusätzlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, die der Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Abwendung von artenschutzrechtlichen Konflikten dienen.

Dabei können auch Vermeidungsmaßnahmen eine Ausgleichsfunktion besitzen, wenn sie, wie z.B. Dachbegrünung eine Neuentwicklung von Flächen mit Funktion für den Naturhaushalt beinhalten.

II.2.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffs vorgesehen. Dabei können Vermeidungsmaßnahmen, die durch textliche Festsetzungen gesichert werden auch kompensatorische Effekte haben.

Gebietsentwicklung mit hoher Durchgrünung

(Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild, Mensch)

Gemäß dem Vorentwurf der Freianlagen ist grundsätzlich eine hohe Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen (Atelier Loidl 2026a). Das Konzept für die freiraumplanerische Entwicklung des Plangebiets Pankower Tor beinhaltet 28.298 m² öffentliche wohnungsnaher Grünflächen und 6.730 m² Bruttospielflächen. Der Versorgungsgrad innerhalb des Bebauungsplangebiets liegt damit über dem städtebaulichen Soll nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (siehe Anhang 4, Atelier Loidl 2026b). Der Bebauungsplan sichert diese Flächen durch die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“, „öffentlicher Jugendort“ und „öffentlicher Spielplatz“.

Im Plangebiet werden außerdem Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese werden im Kapitel BII.2.1.2.1 näher erläutert.

Begrünung der Wohngebiete (TF 23, TF 24)

(Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild, Mensch)

Um der hohen Versiegelung durch Unterbauung der Wohngebiete mit Tiefgaragen entgegenzuwirken, sind mind. 30 % der Dachflächen der Tiefgaragen und Garagengeschosse zu begrünen und eine mindestens 0,8 m Substratschicht hierfür zu berücksichtigen (siehe textliche Festsetzung 24). Somit wird eine Bepflanzung der Innenhöfe in Form von intensiver Dachbegrünung auch mit flachwurzelnenden Gehölzen ermöglicht und die Flächen werden als siedlungsnaher Grünflächen zur Erholung und zur Aufwertung des Gebietes gesichert. Neben der Begrünung der Innenhöfe wird auch die gärtnerische Anlage von mindestens 70 % der Flächen zwischen den Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete und der angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt, um die Vorgärten an den Wohnhäusern aus dem städtebaulichen Konzept planungsrechtlich zu sichern (siehe textliche Festsetzung 23).

Baumpflanzungen (TF 17)

(Schutzgut Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild, Mensch)

Eine Begrünung des Plangebiets mit Bäumen wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Gemäß textlicher Festsetzung 17 ergibt sich folgende Anforderung hinsichtlich zu pflanzender Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und einem Mindestanteil an großkronigen Bäumen in den Baugebieten:

- im urbanen Gebiet (MU) sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 929 m² insgesamt 4 Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-6 ist je Innenhof ein Baum zu pflanzen. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 10 Innenhöfe vor,
- im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 4.073 m² insgesamt 17 Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig
- im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 8.785 m² insgesamt 68 Bäume zu pflanzen, mindestens 70 % davon großkronig
- in den Gemeinbedarfsflächen sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 3.720 m² insgesamt 19 Bäume zu pflanzen, mindestens 70 % davon großkronig
- im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind mit einer nicht überbaubaren Grundstücksflächen von 2.210 m² insgesamt 9 Bäume zu pflanzen, mindestens 50 % davon großkronig

In Summe ergeben sich für die Baugebiete dadurch mindestens 127 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm.

Zur Sicherung des freiraumplanerischen Konzepts im Plangebiet wird über eine Pflanzpflicht im Erschließungsvertrag geregelt, dass in den öffentlichen Parkanlagen sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen weitere Bäume zu pflanzen sind. In den Parkanlagen sind insgesamt 200 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm und davon 115 großkronige Bäume zur Pflanzung vorzusehen. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung einer ausreichend großen Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung im Straßenraum mindestens 200 Straßenbäume gepflanzt werden können. Diese sollen eine Pflanzqualität von 18 cm Stammumfang aufweisen.

Die Bäume fungieren künftig nicht nur als Habitate für gehölzgebundene Tierarten, sondern verringern sommerliche Hitzeinsel-Effekte, erhöhen die Naturnähe und somit insgesamt auch die Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Regenwasserbewirtschaftung (TF 18, TF 19, TF 30)

(Schutzgut Wasser, Klima, Mensch)

Zielstellung für das Plangebiet ist eine dezentrale Bewirtschaftung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers. Zum Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit wurde ein Regenwasserfachgutachten mit Aussagen zu allen Baugebieten erstellt (Landschaft planen + bauen 2025a). Das anfallende Niederschlagswasser kann demnach nahezu vollständig im Gebiet zurückgehalten und versickert werden. Dies erfolgt u.a. durch die Herstellung von Retentionsdächern mit Begrünungsanteil in den Baugebieten, welche das Niederschlagswasser zwischenspeichern, über Ablaufdrosseln zeitverzögert ableiten und auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung bringen. Die Retentionsdächer sind hinsichtlich auftretender Starkregenereignisse auszulegen. Der Bebauungsplan sichert die Herstellung der Retentionsdächern über die textlichen Festsetzungen 18 und 19. Für die Straßenräume konnte nachgewiesen werden, dass die Baumscheiben im Plangebiet ausreichend dimensioniert sind, um eine regelwerkskonforme Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ermöglichen. Zur Reduzierung von Oberflächenabflüssen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete fest, dass eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist (siehe textliche Festsetzung 30).

Dachbegrünung (TF 18, TF 19)

(Schutzgut Pflanzen, Tiere, Klima, Mensch)

Mindestens 40 % der Dachflächen der künftigen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten, dem urbanen Gebiet MU, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, dem Sondergebiet SO1 und den Gemeinbedarfsflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt (siehe textliche Festsetzung 19). Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen von der Festsetzung ist das Flurstück an der Berliner Straße 16, welches nicht überplant wird. Die Dachflächen des Sondergebiets SO2 sind zu mindestens 80 % zu begrünen, wobei der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf 79 % der begrünten Dachfläche mindestens 8 cm betragen muss (siehe textliche Festsetzung 18). Auf den weiteren 21 % der begrünten Dachflächen des Sondergebiets SO2 wird ein Biodiversitätsdach mit höheren Qualitätsanforderungen entstehen (siehe Kapitel BII.2.1.2.1).

Die sich auf den Dachflächen entwickelnden Biotopflächen trocken-magerer Standorte stellen in ökologischer Hinsicht eine wichtige Ergänzung zu den im Gebiet vorhandenen Freiflächen dar. In Kombination mit den herzustellenden Retentionsdächern wird eine Verdunstung von Regenwasser über die Vegetation gefördert und das Mikroklima im Gebiet begünstigt.

Bodenschutzmaßnahmen (TF 24, TF 30)

(Schutzgut Boden, Wasser)

Im Ergebnis der geotechnischen Untersuchungen sind aufgrund der vorgefundenen Belastungen in Teilflächen Maßnahmen zum Bodenaustausch und im Bereich von Altlastenverdachtsflächen,

Sanierungen des Bodens vorzunehmen (s. Kapitel BII.1.1.3). Die Untersuchungsmaßnahmen werden während der Baumaßnahmen bzw. vor Anlage der unversiegelten Freiflächen durchgeführt. Dies geschieht vor dem Hintergrund erheblicher Erdmassenbewegungen und sich veränderndem Relief in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde. Grundlage bildet der städtebauliche Vertrag. Um der hohen Versiegelung durch Unterbauung der Wohngebiete mit Tiefgaragen entgegenzuwirken, sind mind. 30 % der Dachflächen der Tiefgaragen und Garagengeschosse zu begrünen, und es ist eine mindestens 0,8 m Substratschicht als Aufbau hierfür zu berücksichtigen (siehe textliche Festsetzung 24).

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen setzt der Bebauungsplan für die Baugebiete fest, dass eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung 30). Die Errichtung von Zufahrten und Anlieferungsbereichen in Asphalt- bzw. Betonbauweise ist zulässig und wird sich voraussichtlich auf die beiden Sondergebiete (SO1 und SO2) beschränken. Durch die Regelung wird Versickerung von Regenwasser und ein Luftaustausch im Boden ermöglicht.

Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen bzw. Sekundärluftschall

(Schutzgut Mensch)

Bei schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet mit Abständen zur nächsten Gleisachse weniger 60 m in den Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 und der Kindertagesstätte 1 bzw. 40 m im Sondergebiet SO1 sind die auf künftige Gebäude einwirkenden Erschütterungen im Detail unter Berücksichtigung der konkret geplanten Gebäudekörper zu ermitteln und nach DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) zu bewerten. Ggf. sind Maßnahmen wie eine elastische Gebäudelagerung zu prüfen und umzusetzen. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass durch bauliche oder technische Maßnahmen der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) nicht überschreitet.

Lärmschutzmaßnahmen (TF 25, TF 26, TF 27)

(Schutzgut Mensch)

Das städtebauliche Konzept trägt bereits durch die vorgesehene Blockrandbebauung mit geschlossener Ausbildung der Höfe in Richtung Norden zur Bahntrasse sowie in Richtung Süden zur Granitzstraße dem Grunde nach zum Lärmschutz bei. Zur Vermeidung von gesundheitsgefährdendem Verkehrslärm werden im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH 2025) aktive sowie passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse ist als aktive Maßnahme die wirkungsvollste und städtebauliche vertretbarste Lösung. Der Bebauungsplan sichert die Lärmschutzwand gemäß den Empfehlungen aus dem Schallgutachten über die textliche Festsetzung 25.

Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung 26 geregelt, dass in den Gebäuden im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch geeignete Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. In den Gebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass tagsüber ein Beurteilungspegel von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Zusätzlich wird für Außenwohnbereiche im urbanen Gebiet MU, im sonstigen Sondergebiet SO 1 sowie den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) entlang der Berliner Straße und Granitzstraße über die textliche Festsetzung 27 geregelt, dass diese zum Schutz vor Verkehrslärm verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen sind, bei denen sichergestellt wird, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Durch die Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Luftreinhaltung (TF 28)

(Schutzgut Klima, Lufthygiene)

Zum Schutz vor Feinstaub ist bei der Erzeugung von Wärme durch Feuerungsanlagen nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Artenschutz

(Schutzgut Tiere)

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote, insbesondere im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens. Sie entsprechen den Inhalten der im Artenschutzfachbeitrag ausgearbeiteten Vermeidungsmaßnahmen (Landschaft planen + bauen 2026a). Notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) werden im Kapitel II.2.1.2.2 erläutert.

Bauzeitenbeschränkung und bauzeitliche Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln

Zur Vermeidung eines Verlustes bzw. einer Schädigung von Brutvögeln im Bereich ihrer Nist- und Brutstätten findet die Baufeldfreimachung und Vegetationsentfernung grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. statt (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Sofern das genannte Zeitfenster nicht eingehalten werden kann, sind die betroffenen Vegetationsbestände und / oder Gebäude vor Beseitigung / Abriss durch qualifiziertes Fachpersonal erneut zu begutachten. Erst nach deren Freigabe kann die Maßnahme durchgeführt werden. Die Ergebnisse und ggf. erforderlichen Maßnahmen sind der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zur Vermeidung einer Wiederansiedlung von Vögeln während der Bauphase sind längere Unterbrechungen des Baustellenbetriebs zu vermeiden. Die noch unbebauten Bauflächen sind durch regelmäßige Herstellung einer Schwarzbrache (d.h. Herstellung offener Bodenflächen mittels mechanischer Bodenbearbeitung wie Eggen) unattraktiv zu halten.

Bauvorbereitende Schutzmaßnahmen für Fledermäuse

Die Fällung von Bäumen bzw. der Abriss von Gebäuden mit Strukturen, die eine Eignung als Sommer- und Zwischenquartier für Fledermäuse besitzen, sind ausschließlich während der Winterruhephase der Fledermäuse (Zeitraum Mitte November bis Mitte März) durchzuführen. Wenn eine Nutzung als Winterquartier möglich ist, sind die Maßnahmen unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. D.h. vor Beginn der Winterruhephase (zwischen September und Oktober) ist eine fachgutachterliche Kontrolle der vorhandenen Quartierstrukturen auf evtl. Fledermausbesatz vorzunehmen. Bei Nichtnachweis von Tieren sind die Baumhöhlen zu verschließen, um eine Besiedlung zu vermeiden. Bei vorhandenem Besatz bzw. unklarem Befund ist ein Höhlenverschluss als Einwegverschluss vorzunehmen. Bei den Gebäuden sind, abhängig von der jeweiligen örtlichen Situation, ebenfalls entsprechend geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung von Individuen der Zauneidechse sind bauvorbereitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese beinhalten die Errichtung von Reptilienschutzzäunen sowie den fachgerechten Abfang und die Umsiedlung der Tiere aus den

verlorengehenden Habitatflächen in zuvor neu hergestellte Ersatzhabitats außerhalb des Plangebietes. Nach Herstellung und behördlicher Freigabe des Ersatzhabitats (s. Maßnahme A_{FCS}12, Kapitel II.2.1.2.2), erfolgt der Abfang der Tiere aus den zukünftigen Bauflächen ab Ende März / Anfang April. Das konkrete Fangziel wird mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Eine detaillierte Darstellung des geplanten Abfangs und der Umsiedlung der Zauneidechse ist dem Ersatzhabitat- und Umsiedlungskonzept (Natur+Text GmbH 2025b) zu entnehmen.

Auch die Ringelnatter wird, im Falle eines Vorkommens im Plangebiet, nach den methodischen Ansätzen des Konzepts abgefangen und umgesiedelt. Eine Umsiedlung ist in das Gebiet der Karower Teiche, etwa 6 km nördlich des Plangebietes, vorgesehen.

Gestaltung einer geeigneten Barriere zw. dem Geh- und Radweg und Biotopverbundstreifen zum Schutz von Zauneidechsen

Zukünftig grenzt der entlang des nördlich verlaufenden Bahndamms auf der Hauptfläche geplante Biotopverbundstreifen unmittelbar an einen Geh- und Radweg an, wodurch die Gefahr einer Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen infolge von Kollisionen mit Radfahrer:innen besteht. Zum Schutz der Zauneidechse sind zwischen Geh- und Radweg und Biotopverbundstreifen daher Amphibienleitsteine als Barrieren vorgesehen. Die Leitsteine zeichnen sich durch einen Überhang und eine glatte Oberfläche aus und können dadurch nicht von der Zauneidechse überklettert werden.

Abfang und Umsiedlung von Kreuzkröten

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung von Individuen der Kreuzkröte sind bauvorbereitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese beinhalten zum einen das Stellen von Amphibienschutzzäunen sowie den fachgerechten Abfang und die Umsiedlung der Tiere aus den verlorengehenden Habitatflächen in zuvor neu hergestellte Ersatzhabitats außerhalb des Plangebietes. Nach Herstellung und behördliche Freigabe des Ersatzhabitats (siehe Kapitel II.2.1.2.2), erfolgt der Abfang der Tiere aus den zukünftigen Bauflächen ab Ende März / Anfang April. Das konkrete Fangziel wird mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Eine detaillierte Darstellung des geplanten Abfangs und der Umsiedlung der Kreuzkröte ist dem Umsiedlungskonzept (Natur+Text GmbH 2025a) zu entnehmen.

Sicherung und Umsetzung der betroffenen Habitatbäume des Scharlachroten Plattkäfers

Die Fällung der im Zuge der Faunakartierung 2023 ermittelten potenziellen Habitatbäume des Scharlachroten Plattkäfers ist fachgutachterlich zu begleiten. Dabei sind die Totholzbereiche / Stammsegmente dieser Bäume fachgerecht zu bergen und in den Bereich vorhandener Gehölzbestände auf Flächen der Vorhabenträgerin östlich der Prenzlauer Promenade umzusetzen. Die Flächen stellen aufgrund des vorhandenen Laubbaumbestandes mit Anteil an Pappeln einen gut

geeigneten Standort dar, da mit den Pappeln potenziell besiedelbare Habitatbäume vorhanden sind.

Vermeidung / Minderung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Vermeidung / Minderung des im Siedlungsraum grundsätzlich bestehenden Risikos von Vogelkollisionen an Glasscheiben / -fassaden soll im Zuge der geplanten Bebauung auf großflächige Glasscheiben und Glasfassaden weitestgehend verzichtet werden. Lässt sich dies nicht vollständig umsetzen, sind entsprechende Glasflächen nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft vogelfreundlich zu gestalten (SenMVKU 2025c, Rössler et al. 2022). Regelungen hierzu werden über den Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen gesichert.

Vermeidung / Minderung von Lichtemissionen

Unter Berücksichtigung von Belangen des Fledermaus- und Insektenschutzes sind bei der Anlage zukünftiger Außenbeleuchtungen oder Beleuchtungen während der Baustelleneinrichtung anthropogene Lichtquellen auf das notwendigste Mindestmaß zu reduzieren. Regelungen hierzu werden über den Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen gesichert.

Bauvorbereitende Schutzmaßnahme für den Nachtkerzenschwärmer

Zur Vermeidung einer bauzeitlichen Tötung von Individuen des Nachtkerzenschwärmers ist im Jahr vor Baubeginn eine fachgutachterliche Kontrolle der Bereiche mit vorhandenen potenziellen Raupenfutterpflanzen auf ein eventuelles Vorkommen von Raupen vorzunehmen. Die Untersuchung ist in der Entwicklungszeit der Raupen zwischen Juni und August durchzuführen. Im Nachweisfall sind die entsprechenden Flächen nach Ende der Raupenphase (September) und / oder vor Beginn der nachfolgenden Eiablagephase (Mai) zu mähen, damit nachfolgend keine Futterpflanzen zur erneuten Eiablage zur Verfügung stehen.

Boden- und Grundwasserschutz

(Schutzgut Boden, Wasser, Mensch)

Im gesamten Baustellenbereich sind die geltenden Vorschriften zum Schutz von Boden und Grundwasser einzuhalten. Auf der Baustelle ist ein sachgerechter Umgang mit Betriebsstoffen zu gewährleisten. Es hat eine ordnungsgemäße Lagerung und Entsorgung von Abfällen und Baustoffen zu erfolgen. Eine Lagerung boden- und wassergefährdender Stoffe ist zu vermeiden.

Baum- / Vegetationsschutz

(Schutzgut Pflanzen, Landschaftsbild)

An die Baufelder angrenzende sowie innerhalb der Baufelder zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase mittels Schutzzäunen gemäß DIN 18920 und R SBB vor Beschädigungen zu sichern. Flächige Baum- / Gehölzbestände sind mit Vegetationsschutzzäunen zu schützen.

II.2.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch die Anforderungen aus der Eingriffsregelung sowie dem besonderen Artenschutz abzuarbeiten. Zur Kompensation des verbleibenden planbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zur Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte werden Maßnahmen erforderlich.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft und dementsprechend auch mit einem hohen Kompensationsbedarf verbunden, der nur zum Teil über Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Zur Erbringung des verbleibenden Kompensationsbedarfs werden zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung, die zum Teil zugleich artenschutzrechtliche Maßnahmen darstellen (A1 bis A5 sowie A_{FCS}10 und A_{FCS}12) können detaillierte Aussagen den Maßnahmenblättern in Anhang 9 der Begründung entnommen werden.

II.2.1.2.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

Entwicklung eines Biotopverbundstreifens (TF 20, Maßnahmenblatt A1)

(Schutzgut Boden, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ist im nördlichen Plangebiet, angrenzend an die Bahnanlagen, die Herstellung eines strukturreichen und halb-offenen Biotopverbundstreifens in einem Umfang von 9.550 m² vorgesehen.

Durch die Beseitigung der bestehenden versiegelten Flächen und anschließenden Stabilisierung des gestörten Bodengefüges durch bodenverbessernde Maßnahmen (mechanisches Lockern und Einbringung eines nährstoffarmen Füllbodens) wird die Bodenqualität standortgerecht verbessert sowie die Regenerierung von Bodenfunktionen beschleunigt. Auf der Fläche ist die Entwicklung einer ruderalen Wiese mit Laubgebüsch, Rohbodenbereichen und Strukturelementen (Sandwälle, Sandflächen, Reisig- und Steinhäufen) vorgesehen, wobei für die Ansaat und Bepflanzung standortgerechte und gebietseigene Arten verwendet werden. Zur Erhaltung des Halboffenlandcharakters ist ein extensives Pflegekonzept einzuhalten. Die Biotopkomplex bietet insbesondere für die Zauneidechse hochwertige Lebensräume und besitzt im Verbund mit den angrenzenden Bahnflächen eine hohe Bedeutung für den lokalen und regionalen Biotopverbund. Auch weitere Artengruppen wie u.a. Laufkäfer, Tagfalter, Stechimmen werden von den entstehenden Habitatstrukturen profitieren. Auch die Etablierung geschützter und gefährdeter Pflanzenarten wie Sandgrasnelke und Sand-Strohblume werden durch die Maßnahme ermöglicht. Zur Kompensation der besonders geschützten Sand-Strohblume wird die Berücksichtigung der Art im Saatgut der Ansaatflächen empfohlen. Zum Schutz der Zauneidechse wird zwischen Biotopverbundstreifen und dem südlich angrenzenden Geh- und Radweg eine geeignete Barriere angelegt (siehe Kapitel II.2.1.1).

Entsiegelungsmaßnahmen und die Entwicklung der o.g. Vegetationsstrukturen wirken sich positiv auf die Bodenfunktionen, die Luftqualität und den Wasserhaushalt aus. Die wegbegleitenden Vegetationsstrukturen mit blütenreichen Gräsern und Kräutern wirken sich neben ihrer Habitatfunktion für Pflanzen und Tiere ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A1 im Anhang 9 enthalten. Die Flächen werden über die TF 21 im Bebauungsplan gesichert.

Anlage eines wechselfeuchten Vegetationsstandorts (TF 21, Maßnahmenblatt A2)

(Schutzgut Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist innerhalb des Baugebietes SO2 die Entwicklung eines wechselfeuchten Vegetationsstandortes mit Bewirtschaftung von unbelastetem Niederschlagswasser auf einer Fläche von 2.162 m² vorgesehen.

Zur Entwicklung des Standortes ist die Anlage einer Geländeeintiefung vorgesehen, welche sich wiederum aus zwei Teilflächen zusammensetzt: Mittig wird eine ca. 40 cm tiefe Senke auf mindestens 50 % der Gesamtfläche angelegt. Umgeben wird diese von einer ringförmigen Versickerungszone. Die zentrale Eintiefung wird mit einer Tonabdichtung versehen, sodass mit Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser eine temporäre Wasserfläche ausgebildet wird. Für die Versickerungszone wird zunächst ein Austausch durch wasserdurchlässigen Boden durchgeführt, damit es in diesem Bereich nur zu kurzweiligen Überstauungen von max. 10 cm kommt. Auf den Flächen ist die Ansaat einer Saatgutmischung wechselfeuchter Standorte (Regiosaatgut, UG22) vorgesehen. Im zentralen Bereich wird mittelfristig eine Röhrichtentwicklung erwartet. Zur Erhaltung der Funktion der Flächen wird ein extensives Pflegekonzept durchgeführt. Hierbei ist insbesondere das Freihalten von Gehölzaufwuchs innerhalb der Senke entscheidend.

Durch die Maßnahme wird die Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser gefördert und der lokale Wasserhaushalt gestärkt. Die entstehenden Vegetationsstrukturen und temporären Kleingewässer bilden für Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Schnecken sowie Vögel wertvolle Habitatstrukturen und stärken als Trittsteinbiotop den lokalen Biotopverbund. Auch findet eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Anlage der verschiedenen Biotoptypen statt.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege der Flächen sind im Maßnahmenblatt A2 im Anhang 9 enthalten. Der Bebauungsplan sichert die Maßnahme über die textliche Festsetzung 21.

Anlage eines Biodiversitätsdachs (TF 18, Maßnahmenblatt A3)

(Schutzgut Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist innerhalb des Baugebietes SO2 die Anlage eines Biodiversitätsdachs auf 21 % der zu begrünenden Dachfläche vorgesehen. Um eine realistische Prognose im Rahmen der Umweltprüfung abgeben

zu können, wurden die gemäß Masterplan dargestellten Dachflächen im SO2 herangezogen, woraus sich für die Begrünung als Biodiversitätsdach eine Flächengröße von 2.080 m² nach den Ausführungen der textlichen Festsetzung 18 ergeben. Wird im Rahmen der weiteren Detailplanung ein Gebäude mit größeren Dachflächen vorgesehen, so wird sich auch der Anteil der zu begrünenden Dachanteile entsprechend erhöhen.

Auf den Dachflächen des Möbelfachmarktes wird zunächst eine ausreichend starke durchwurzelbare Substratschicht (mindestens 15 cm) aufgebracht, welche im Anschluss durch Ansaat einer standortangepassten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung (Regiosaatgut UG22) sowie der Integration von einem Biotopelement je 20 m² (Stein- oder Totholzhaufen, Sand-, Kies-, oder Schotterflächen sowie Nisthilfen für Vögel und / oder Insekten) angelegt. Die angelegten Flächen werden dauerhaft extensiv gepflegt. Die Flächen werden für u.a. Schmetterlinge, Stechimmen und Käfer sowie Vögel wertvolle Habitatstrukturen bilden und stärken den lokalen Biotopverbund als Trittsteinbiotop im Plangebiet. Die Dachbegrünung in Kombination mit dem herzustellenden Retentionsdach unterhalb sorgt für eine erhöhte Verdunstung des Niederschlags und stärkt zusätzlich das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Durch den transpirationsbedingten Kühleffekt wird das Lokalklima positiv beeinflusst.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A3 in Anhang 9 enthalten. Über die textliche Festsetzung 18 sichert der Bebauungsplan die Flächen im Baugebiet SO2.

Entwicklung einer extensiven Wiese (TF 22, Maßnahmenblatt A4)

(Schutzgut Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist innerhalb der zukünftigen öffentlichen Parkanlage der Hauptfläche die Anlage einer 650 m² großen artenreichen Wiese vorgesehen.

Zur Ansaat der Wiese ist die Verwendung einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung (Regiosaatgut, UG 22) vorgesehen. Die angelegten Wiesenfläche werden dauerhaft extensiv gepflegt. Durch das Erhalten von 1 bis 2 m breiten Säumen bleiben Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten für wirbellose Tiere (u.a. Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken) dauerhaft bestehen. Außerdem sind Schutzmaßnahmen vorgesehen, um eine intensive Nutzung durch Menschen und Hunde zu unterbinden. Entsprechend kann die extensive Wiese als Trittsteinbiotop fungieren und stärkt den lokalen Biotopverbund innerhalb der öffentlichen Parkanlage. Auch findet in diesem Zusammenhang eine Aufwertung des Landschaftsbildes statt.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A4 in Anhang 9 enthalten. Die Maßnahme wird durch die textliche Festsetzung 22 im Bebauungsplan gesichert.

Entwicklung eines mehrschichtigen Laubgehölzbestands (TF 22, Maßnahmenblatt A5)

(Schutzgut Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ist innerhalb der zukünftigen öffentlichen Parkanlage die Entwicklung eines mehrschichtigen Laubgehölzbestands in einem Umfang von 970 m² vorgesehen.

Zur Entwicklung eines strukturreichen waldartigen Laubgehölzbestands werden standorttypische, gebietsheimische Gehölze gemäß der Liste gebietseigener Gehölze von Berlin (SenStadtUm 2013) gepflanzt. Bestehende Sträucher und Bäume werden nach Möglichkeit erhalten. Darüber hinaus wird eine waldartige Krautschicht unter Verwendung gebietseigener Arten entwickelt. Bis auf erforderliche Gehölzrückschnitte werden keine weiteren Pflegemaßnahmen durchgeführt, damit sich ein möglichst naturnaher und strukturreicher Bestand an Laubgehölzen mit typischer Kraut- und Strauchschicht entwickeln kann. Unterstützend sind Schutzmaßnahmen vorgesehen, um eine intensive Nutzung durch Menschen und Hunde zu unterbinden. Das entstehende Biotop schafft für Vögel, Fledermäuse und unterschiedlichen Insektenarten wertvolle Habitatstrukturen und fungiert damit als Trittsteinbiotop innerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus werden durch verdunstungsfördernde Vegetation das Lokalklima sowie der natürliche Wasserhaushalt gestärkt und die Luftqualität und das Landschaftsbild verbessert.

Weitergehende Angaben zur Herrichtung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A5 in Anhang 9 enthalten. Die Maßnahme wird über die textliche Festsetzung 22 im Bebauungsplan gesichert.

Artenschutzmaßnahmen

Die Möglichkeiten zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets aufgrund des weitgehenden Verlustes des vorhandenen Biotopbestandes sowie bauzeitlicher und dauerhafter Störungstatbestände ausgeschlossen.

Unabhängig davon wird durch die Herstellung des Biotopverbundstreifens und der Trittsteinbiotope (siehe Maßnahme A1 bis A5) auch im zukünftigen urbanen Stadtquartier ein möglichst hoher Anteil an vielfältigen Lebensräumen für Flora und Fauna vorhanden sein. Bei den Parkanlagen und der Begrünung in den Baugebieten kann auch von einer Habitateignung für Arten des Siedlungsraums und mit geringerer Störungsanfälligkeit ausgegangen werden.

II.2.1.2.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Außerhalb des Plangebiets ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den nachfolgend aufgelisteten Maßnahmenflächen vorgesehen. Die räumliche Lage der Maßnahmenflächen ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen (siehe Abbildung 11).

Die Maßnahmen auf den Flächen Westlich Karower Teiche (A_{FCS}10) und Rüdersdorf (A_{FCS}12) dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung. Die Maßnahmen

sind so geplant, dass Synergieeffekte zwischen Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und des Artenschutzes genutzt werden. Die Maßnahmen mit alleinigem Schwerpunkt für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich werden gemäß den Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag (Landschaft planen + bauen 2026a) und dem jeweiligem Ersatzhabitatkonzept (Natur+ Text 2025b, 2025c) zusammengefasst. Die Nummerierung der Maßnahmen entspricht derer im Artenschutzfachbeitrag. Alle Maßnahmen werden über Regelungen im Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen und/oder durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Maßnahmenfläche	Flächengröße	Entfernung zum Plangebiet	Funktion der Maßnahme
Westlich Karower Teiche (Maßnahme A _{FCS} 10)	36,2 ha (Teil einer insgesamt 56 ha großen Maßnahmenflächen)	ca. 6 km	Eingriffsregelung und Artenschutz
Rüdersdorf bei Berlin (Maßnahme A _{FCS} 12)	14,3 ha (zwei Teilflächen mit 8,3 und 5,9 ha)	ca. 25 km	Eingriffsregelung und Artenschutz
Ostfläche Pankower Tor (Maßnahme A _{CEF} 6, 7, 8, 9, und 13)	5,4 ha	angrenzend	Artenschutz
Landschaftspark Waltersdorf (Maßnahme A _{FCS} 11)	0,8 ha (innerhalb des 24,5 ha großen Landschaftsparks)	ca. 25 km	Artenschutz
Bralitz	4,3 ha	ca. 50 km	Artenschutz (nur wenn Maßnahme für Kreuzkröte auf der Ostfläche nicht ausreicht)

Tabelle 11 - Übersicht externer Kompensationsmaßnahmen

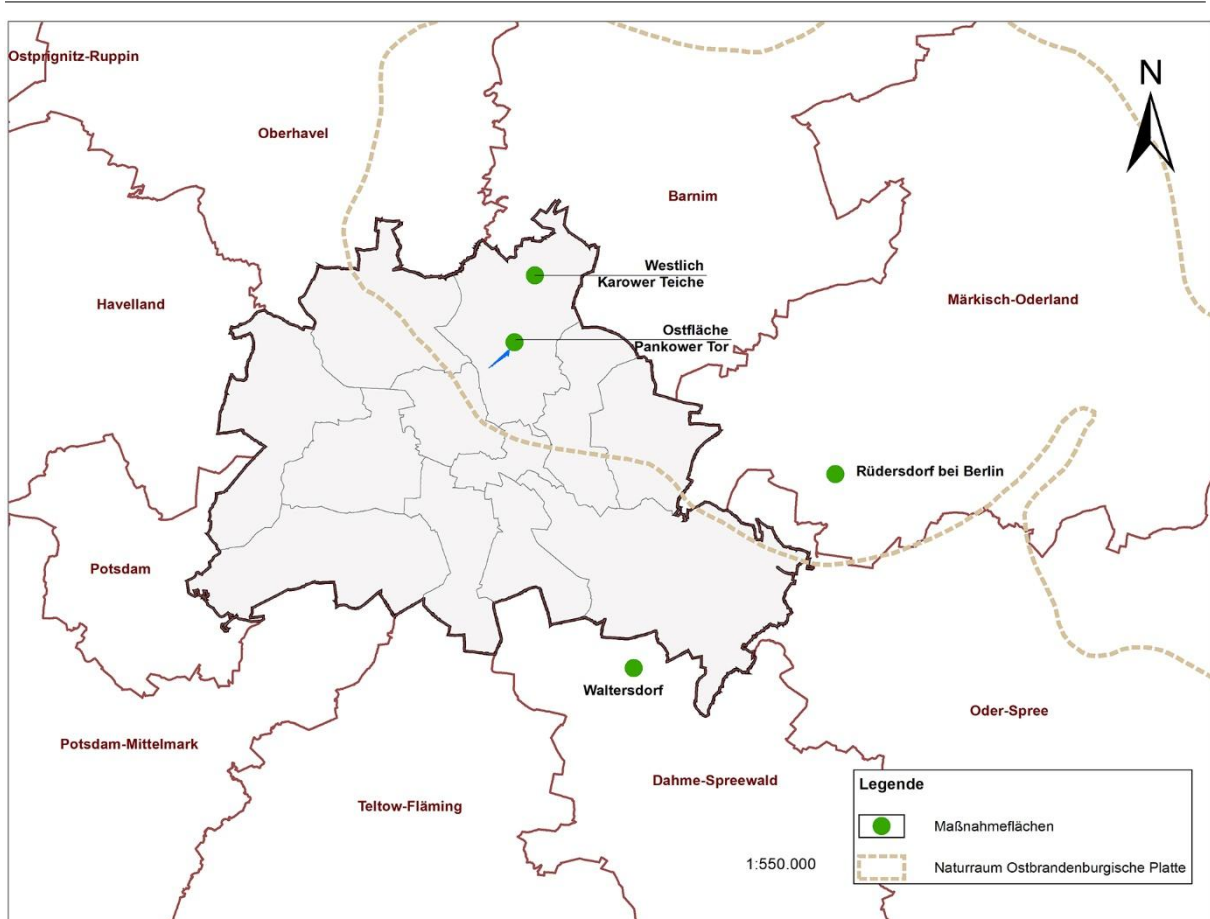


Abbildung 11 - Übersichtskarte Maßnahmenflächen

Westlich Karower Teiche

Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (A_{FCS10})

(Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt die Entwicklung einer 36,2 ha großen bisherigen Intensivackerfläche zu einem Biotopkomplex aus Frischwiesen bzw. Frischweiden sowie (in den Randbereichen) halboffenen Biotopstrukturen aus Frischwiesen bzw. Frischweiden typischer Ausprägung mit Feldgehölzgruppen, grabenbegleitenden Staudensäumen, Waldmänteln und einem naturnahen Kleingewässer. Das Zielbiotop der Frischwiese bzw. Frischweide hängt von der tatsächlichen Bewirtschaftungsart der Flächen ab. Die Maßnahmenfläche befindet sich im Berliner Norden westlich der Bucher Straße zwischen der BAB 10 im Norden und der Bahnstrecke Lichtenberg-Oranienburg im Süden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rd. 6 km.

Mit der Entwicklung von 19,2 ha offenem Extensivgrünland (artenreiche Frischwiese/ bzw. -weide), einem 12,6 ha großer Biotopkomplex aus Extensivgrünland mit Feldgehölzgruppen (50 % Gehölzanteil) in den Randbereichen, Waldmänteln (2,7 ha), staudengeprägten Säumen (0,5 ha) sowie einem naturnahen Kleingewässer (0,2 ha) entstehen auf einer bisher strukturarmen Ackerfläche

wertvolle Biotope und Habitatstrukturen. Die Ansaat und Pflanzung erfolgt durch die Verwendung gebietsheimischer Gehölze (Vogelnährgehölze) bzw. gebietseigenem Saatgut, wodurch die heimische Flora konkret gefördert wird. Darüber hinaus ist ein extensives Pflegekonzept zur dauerhaften Erhaltung der Flächen vorgesehen. Die entstehenden Strukturen bilden ferner wertvolle Habitatstrukturen für verschiedene faunistische Artengruppen: Der Biotopkomplex schafft für zahlreiche, durch die Planung betroffene Gehölzfreibrüter (u.a. die besonders zu berücksichtigenden Arten Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger) hochwertige Brut- und Nahrungshabitate. Die offenen Grünlandflächen bilden insbesondere für die Feldlerche geeignete Bruthabitate. Das entstehende perennierende Kleingewässer dient u.a. als Ersatzhabitat für die national geschützten Amphibienarten Teichmolch und Teichfrosch. Auch für die verschiedenen Insektengruppen, für welche mit der Umsetzung der Planung ein Habitatverlust einhergeht, entstehen mit der Anlage des extensiven Grünlands, der Staudensäume sowie der Gehölze wertvolle Lebensräume und Nahrungshabitate außerhalb des Plangebietes. Neben den positiven Auswirkungen für Pflanzen und Tiere wird durch die mit der Maßnahmenumsetzung einhergehende Erhöhung der Strukturvielfalt auf einer bisher strukturarmen Ackerfläche das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Die entstehenden Vegetationsstrukturen verbessern durch Aufgabe des Intensivackers und der Anlage eines dauerhaften Vegetationsbestandes zudem die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Weitergehende Angaben zur Umsetzung sind im Maßnahmenblatt A_{FCS}10 sowie dem Biotoptypenplan und Maßnahmenplan zur Fläche in den Anhängen 7, 8 und 9 der Begründung enthalten.

Rüdersdorf bei Berlin

Entwicklung von Halboffenlandbiotopen (A_{FCS}12)

(Schutzgut Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild)

Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft aus einer ruderalen Wiese mit Gehölzgruppen und weiteren Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf einer 14,3 ha großen bisherigen Intensivackerfläche. Die Fläche befindet sich ca. 25 km östlich des Plangebietes im Landkreis Märkisch-Oderland und setzt sich aus zwei Teilflächen mit einer Größe von 8,3 ha und 5,9 ha zusammen.

Zu Herrichtung des Ersatzhabitats für die Zauneidechse sind vor der Umstrukturierung vorbereitende Maßnahmen durchzuführen. Während der Herrichtung der Fläche und in der Anfangsphase nach Maßnahmenumsetzung sind Schutzzäune um das Ersatzhabitat zu stellen, damit eine Einwanderung von Herpeten bzw. die Abwanderung der umgesetzten Individuen unterbunden wird. Zur Schaffung offener, lichter Bereiche werden Sandflächen und Rohbodenstandorte angelegt. Durch partielle Bodenabschiebungen werden Erdwälle und Senken geschaffen, welche Versteckmöglichkeiten und Standorte mit unterschiedlichen Expositionen zur Sonne bilden. Zusätzlich werden Struk-

turelemente wie Reisig- und Stammhaufwerke, Stubben und Bodenausschachtungen inkl. Füllmaterial als Rückzugsorte und Unterschlupfe angelegt. Der Großteil der Flächen wird zur Entwicklung artenreicher ruderaler Wiesen mit gebietseigenem Saatgut angesät. Punktuell sind heimische Strauchgehölze zu pflanzen. Zur dauerhaften Erhaltung der dargestellten Biotop- und Habitatstrukturen ist eine extensive Pflege vorgesehen.

Auch für verschiedene planbedingt durch Habitatverlust betroffene Insektengruppen entstehen mit der Anlage o.g. Standorte und Vegetationsstrukturen wertvolle Lebensräume und Nahrungshabitate außerhalb des Plangebietes.

Neben den positiven Auswirkungen für Pflanzen und Tiere, wird durch die Erhöhung der Strukturvielfalt auf der bisherigen Ackerfläche das Landschaftsbild positiv beeinflusst. Die entstehenden Vegetationsstrukturen verbessern durch Aufgabe des Intensivackers und der Anlage eines dauerhaften Vegetationsbestandes zudem die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege der Maßnahme sind im Maßnahmenblatt A_{FCS}12 im Anhang 9 enthalten. Die ausführliche Beschreibung der Maßnahme ist dem Konzept zum Ersatzhabitat Rüdersdorf zu entnehmen (Natur+Text 2025b).

Ostfläche Pankower Tor

Anbringen von Ersatzkästen für Höhlen-, Gebäudebrüter und Fledermäusen (A_{CEF}6 und A_{CEF}7), Anlage von Ersatzhabitaten für die Kreuzkröte (A_{CEF}8), den Steinschmätzer (A_{CEF}9) und den Nachtkerzenschwärmer (A_{CEF}13)

Auf der Ostfläche erfolgt für den Verlust von Lebensstätten der Kreuzkröte die Herstellung eines Ersatzhabitats als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (A_{CEF}8). Die Anlage des Ersatzhabitats mit einer Größe von rd. 5,35 ha umfasst vorbereitende Maßnahmen, die Herstellung von Gewässer- und Landlebensräumen sowie weiterführende Pflege- und Monitoringmaßnahmen. Zunächst werden die von der Kreuzkröte benötigten Offenlandbereiche durch Rodungen, der Entsiegelung noch asphaltierter Flächen sowie den Rückbau von Kleingartenanlagen hergestellt. Anschließend werden die Gewässer- und Landlebensräumen inkl. geeigneter Strukturelemente angelegt. Die neuanzulegenden Gewässer mit einer Gesamtgröße von 0,14 ha zeichnen sich durch eine geringe Senkentiefe mit flach auslaufenden Ufern aus, welche für die Kreuzkröte essenzielle Flachwasserbereiche zum Laichen darstellen. Darüber hinaus wird eine Aufwertung des nahegelegenen Heimdallgrabens durchgeführt. Die entstehenden Landlebensräume setzen sich aus Pionier-, Sand- und Ruderalflächen sowie Schotterflächen zusammen. Für die Entwicklung dieser Flächen ist eine standortgerechte Saatgutmischung aus regionaler Herkunft sowie die Pflanzung heimischer Gehölze vorgesehen. Darüber hinaus werden verschiedene Strukturelemente, d.h. Erdwälle, Reisig- und Steinhauwerke sowie Stubben, als Versteckmöglichkeiten oder Winterquartiere auf den Flächen angelegt (Natur+Text 2025c).

Falls das Ersatzhabitat für die Kreuzkröte auf der Ostfläche für die im Plangebiet abgefangenen

Individuen nicht ausreicht, wird eine weitere Maßnahmenfläche zur Anlage eines Ersatzhabitates für die Kreuzkröte zur Verfügung gestellt. Diese Maßnahmenfläche befindet sich in Bralitz (Landkreis Märkisch-Oderland) in einer Entfernung von rd. 50 km zum Plangebiet und hat eine Größe von 4,27 ha. Ein entsprechendes Konzept zur Herstellung des Ersatzhabitats liegt vor (Natur+Text 2025d).

Im Zusammenhang mit der Herrichtung von Steinhaufen auf der Ostfläche als Habitatstruktur für die Kreuzkröte sind außerdem geeignete Steinhaufen (5 Stück á 10 m³) als Nist- und Brutplätze für den Steinschmätzer anzulegen (Ausgleichsmaßnahme A_{CEF9}). Die für die Kreuzkröte angelegten offenen Ruderalfluren mit verschiedenen Strukturelementen stellen im Umfeld dieser Nist- und Brutplätze gut geeignete Habitatstrukturen für den Steinschmätzer dar (Landschaft planen + bauen 2026a).

Für den planbedingten Verlust von Lebensstätten der Höhlen- und Gebäudebrüter, der Bachstelze sowie Lebensstätten der Fledermäuse (Ganzjahres-, Sommer-, oder Winterquartiere) ist das Anbringen von Nist- bzw. Quartierkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf der Ostfläche vorgesehen (Maßnahme A_{CEF6} und A_{CEF7}). Die Kästen werden innerhalb der fortbestehenden Wald- und Gehölzbestände sowie an den Gebäuden des ehemaligen Rangierbahnhofs gehängt. Je nach Zielart werden Kästen unterschiedlicher Größe eingesetzt. Der Verlust der Brutvogelniststätten wird in einem Verhältnis von 1:1 ausgeglichen, der Verlust von Fledermausquartieren im Verhältnis 1:2.

Ersatzhabitats für den potenziell planbedingt betroffenen Nachtkerzenschwärmer werden im Zuge der Umgestaltung der Böschung des Heimdallgrabens angelegt (Maßnahme A_{CEF13}), indem grabenbegleitende Staudenfluren mit hohem Anteil an Wirtspflanzen des Nachtkerzenschwärmers, d.h. insbesondere die Weidenröschenarten *Epilobium hirsutum*, *tetragonum* und *angustifolium* sowie die Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), angelegt werden (Landschaft planen + bauen 2026a).

Auch für die verschiedenen Insektengruppen, für welche mit der Umsetzung der Planung ein Habitatverlust einhergeht, entstehen mit Anlage der großflächigen Pionier- und Ruderalflächen, den Rohbodenstandorten und den o.g. Strukturelementen wertvolle Lebensräume und Nahrungshabitats angrenzend an das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang.

Zur langfristigen Sicherung und Funktion der Habitatstrukturen sind Pflegemaßnahmen, insbesondere das Entfernen unerwünschter Vegetation, vorgesehen. Darüber hinaus wird durch ein Monitoring der Kreuzkröte der Umsiedlungserfolg sowie die erfolgreiche Etablierung der Population sichergestellt.

Detaillierte Ausführungen zu den Maßnahmen auf der Ostfläche finden sich im Artenschutzfachbeitrag (Landschaft planen + bauen 2026a) sowie im Ersatzhabitatkonzept für die Kreuzkröte (Natur+Text 2025c).

Landschaftspark Waltersdorf

Anlage baumgeprägter Feldhecken (A_{FCS}11)

Für den planbedingten Verlust von Lebensstätten für Gehölzfreibrüter, die auch baumgeprägte Strukturen benötigen, ist in Ergänzung zu den Maßnahmen auf den Flächen Westlich Karower Teiche (A_{FCS}10) die Anlage von ca. 10 m breiten baumgeprägten Feldhecken vorgesehen.

Die Pflanzung erfolgt insgesamt auf rd. 0,8 ha im Landschaftspark Waltersdorf, welcher sich rd. 25 km südöstlich des Plangebiets im Landkreis Dahme-Spreewald im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet. Zur Erhaltung des halboffenen Landschaftscharakters erfolgt die Pflanzung in Form mehrerer Heckenabschnitte mit dazwischen verbleibenden Lücken.

II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB (in Berlin Rechtsverordnungen) hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG).

II.2.2.1 Methodik

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt gemäß dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a) und dabei unter Anwendung des sogenannten ausführlichen Verfahrens.

Dabei wird innerhalb des Eingriffsbereiches, d. h. im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a, zunächst der Bestandwert (d. h. der Wert vor Umsetzung des Bebauungsplans) für den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Flora / Fauna) sowie für Landschaftsbild und Erholung ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt in Wertpunkten gemäß der methodischen Vorgabe des o.g. Leitfadens.

Im zweiten Schritt wird der Wert dieser Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs nach Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten (und festgesetzten oder im städtebaulichen Vertrag geregelten) Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Zuge der anschließenden Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand wird ermittelt, in welchem Umfang zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Die Ermittlung der Aufwertungsfunktion der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch eine Gegenüberstellung des Wertes der Maßnahmenflächen vor und nach

Durchführung der Maßnahmen. Dabei gelten die spezifischen methodischen Vorgaben gemäß Kapitel 5 des o.g. Leitfadens zur Bilanzierung von Maßnahmenflächen außerhalb des Eingriffsbereichs.

Da von dem planbedingten Eingriff auch Wald betroffen ist, erfolgt für diese Flächen eine parallele Anwendung des Berliner Waldleitfadens (SenMVKU 2023b). Der Waldleitfaden bewertet die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion des Waldes, der Eingriffsleitfaden die Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Inhaltliche Schnittstellen bestehen bei drei Schutzgütern des Naturhaushalts (Bodenfunktion, stadtklimatische Funktion und Biotoptypen) sowie bei der Erholungsfunktion. Die ermittelten Wertpunkte dieser Schnittstellenkriterien werden auf die Funktionen der Eingriffsregelung und die Waldfunktionen entsprechend der methodischen Vorgabe in Kapitel 3.10 des Eingriffsleitfadens aufgeteilt. Die walddrechtliche Bilanzierung kann dem Waldgutachten zum Bebauungsplan 3-60a entnommen werden (Landschaft planen + bauen 2023).

Der Betrachtungsraum der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bezieht sich dabei auf die Flächen im Geltungsbereich des B-Plan 3-60a, für die mit Umsetzung der Planung ein Eingriff verbunden ist. D.h., dass die Verkehrsflächen in der Prenzlauer Promenade abseits des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße nicht Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbilanzierung sind, da der Bebauungsplan keine Änderungen für diese Flächen vorsieht. Es handelt sich bereits im Bestand um Verkehrsflächen. Darüber hinaus besteht das Erfordernis, die Bilanzierung für Teilgebiete separat durchzuführen. Das Teilgebiet des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße ist aufgrund planfeststellungersetzender Regelungen im B-Plan gesondert zu bilanzieren. Des Weiteren besteht im B-Plan keine Bauverpflichtung für das Sondergebiet SO2, weshalb für dieses Teilgebiet ebenfalls Eingriff und Ausgleich separat bilanziert werden. Der Betrachtungsraum der Bilanzierung sowie die genannten Teilgebiete sind in der nachfolgenden Abbildung 12 dargestellt.

Erläuterungen und weitere Bilanzierungstabellen zur Bewertung des Voreingriffszustand sowie des Nacheingriffszustands für alle drei Teilgebiete und allen Wertträgern der Schutzgüter gemäß Eingriffsleitfaden Berlin (SenMVKU 2023a) sind der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Anhang 5 zu entnehmen. In dem Anhang werden außerdem die Aufwertungsfunktionen der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen auf den Maßnahmenflächen Westlich Karower Teiche und in Rüdersdorf bei Berlin erläutert, die in Kapitel BII.2.1.2.2 vorgestellt wurden. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit der Bewertung des Voreingriffszustands im Plangebiet dienen die Karten im Anhang 0 der Begründung (Landschaft planen + bauen 2025b).

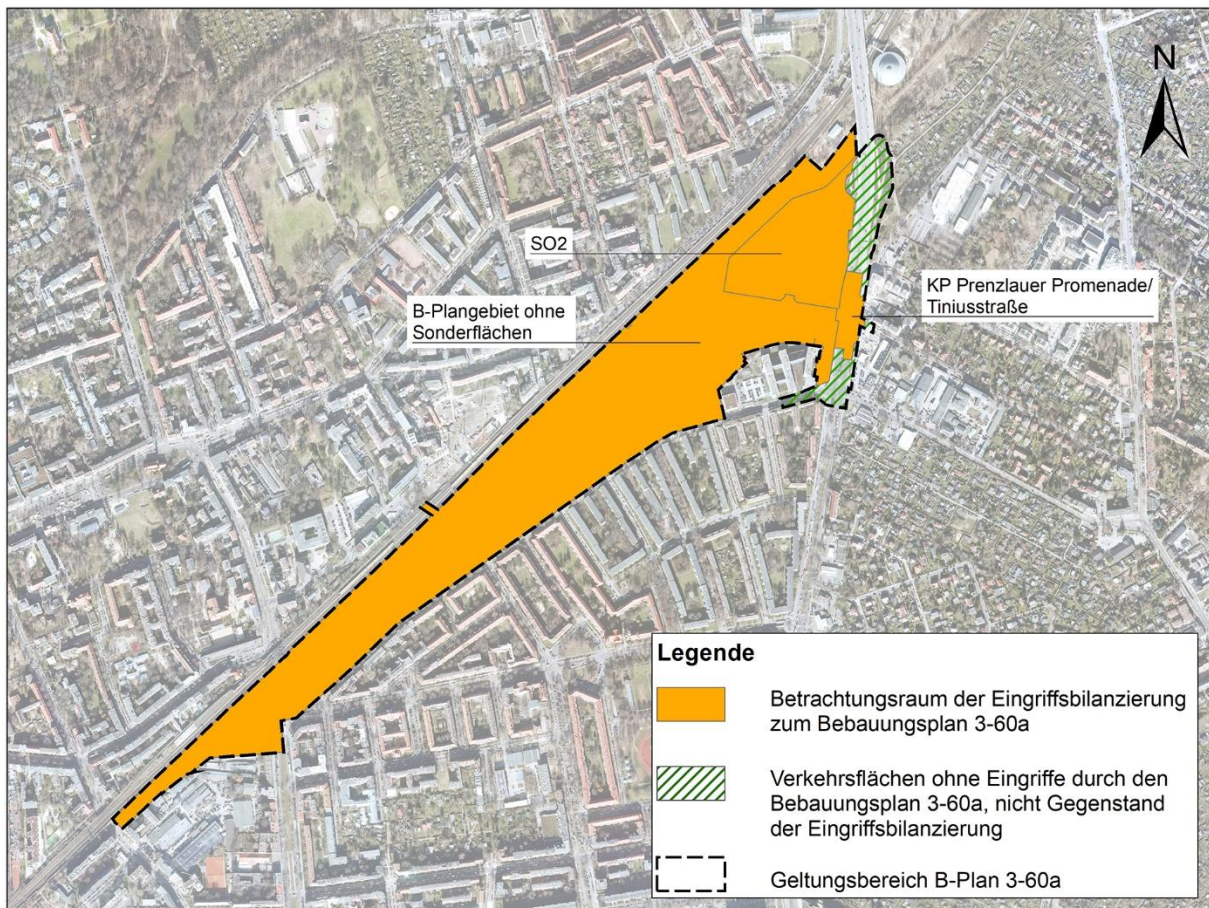


Abbildung 12 - Darstellung Betrachtungsraum und Teilgebiete der Bilanzierung

II.2.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Plangebiet

Im Resultat der Auswirkungsprognose der Umweltprüfung bereitet der B-Plan erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vor.

Wesentliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die großflächige Bebauung des Gebiets in Verbindung mit Versiegelung und dem Beseitigen vorhandener Vegetation und der daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust natürlicher Bodenfunktionen), Schutzgut Wasser (Verlust von Infiltrationsfläche), das Schutzgut Klima (Verlust / Minderung stadtklimatischer Funktionen und des Luftaustauschs) und das Schutzgut Pflanzen / Tiere (Biotop- und Habitatverlust). Den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Beseitigung landschaftsbildprägender Elemente steht die Aufwertung der Flächen durch die erstmalige Nutzbarkeit für die Erholung in Teilflächen entgegen.

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung verbleibt nach Umsetzung des B-Plans unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Schutzgüter des Naturhaushalts als auch für das Landschaftsbild und die Erholung ein Wertpunktedefizit.

Zusammenfassend stellt sich die Bilanz für die Teilgebiete und im Gesamtergebnis wie folgt dar:

Schutzgüter	Wertpunkte		
	Voreingriffszustand	Nacheingriffszustand	Differenz
B-Plangebiet ohne Sonderflächen			
Naturhaushalt	12.546,0	4.626,7	-7.919,4
Boden	831,6	569,3	-262,3
Wasser	2.968,7	2.115,3	-853,4
Klima / Luft	2.882,1	1.009,0	-1.873,1
Pflanzen / Tiere	5.863,7	933,1	-4.930,6
Landschaftsbild / Erholung	2.308,5	1.435,6	-872,9
Landschaftsbild	1.655,9	1.039,3	-616,6
Erholung	652,5	396,3	-256,2
Sondergebiet SO2			
Naturhaushalt	2.152,4	566,4	-1.585,9
Boden	142,6	52,7	-89,9
Wasser	523,2	328,9	-194,3
Klima / Luft	459,1	90,6	-368,5
Pflanzen / Tiere	1.027,5	94,2	-933,3
Landschaftsbild / Erholung	425,0	175,7	-249,3
Landschaftsbild	307,5	175,7	-131,8
Erholung	117,5	0,0	-117,5
Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße			
Naturhaushalt	61,8	19,8	-42,0
Boden	3,7	2,6	-1,1
Wasser	12,9	8,7	-4,2
Klima / Luft	8,8	5,5	-3,3
Pflanzen / Tiere	36,4	3,1	-33,3
Landschaftsbild / Erholung	0,0	0,0	0,0
Landschaftsbild	0,0	0,0	0,0
Erholung	0,0	0,0	0,0
Gesamt			
Naturhaushalt	14.760,2	5.212,9	-9.547,4
Boden	977,9	624,6	-353,3
Wasser	3.504,8	2.452,9	-1.051,8
Klima / Luft	3.350,1	1.105,1	-2.245,0
Pflanzen / Tiere	6.927,5	1.030,3	-5.897,3
Landschaftsbild / Erholung	2.733,4	1.611,3	-1.122,1
Landschaftsbild	1.963,4	1.215,0	-748,4
Erholung	770,0	396,3	-373,7
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.			

Tabelle 12 - Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Plangebiet

II.2.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unter Einbeziehung externer Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft werden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt (siehe Kapitel BII.2.1.2.2). Die Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahmen in Wertpunkten gemäß Eingriffsleitfaden (SenMVKU 2023a) stellt sich für die Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds wie folgt dar:

Schutzgüter / Wertträger	Aufwertung in Wertpunkten		
	Westlich Karower Teiche (A _{FCS} 10)	Rüdersdorf bei Berlin (A _{FCS} 12)	Gesamt
Naturhaushalt	8.291,1	1.792,8	10.083,9
Pflanzen / Tiere	7.740,5	1.726,4	9.466,9
Boden	174,8	66,4	241,2
Wasser	190,0	-	190,0
Klima / Luft	185,9	-	185,9
Landschaftsbild / Erholung	889,1	265,6	1.154,7
Landschaftsbild	536,5	132,8	669,3
Erholung	352,7	132,8	485,5

Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Tabelle 13 - Aufwertung durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Das Gesamtergebnis der Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Schutzgüter/ Wertträger	Aufwertung (WP)		
	Eingriffs-/ Ausgleichs- bilanz Plangebiet	Aufwertung durch planexternen Ausgleich	Gesamtbilanz
Naturhaushalt	- 9.547,4	+ 10.083,9	+ 536,5
Landschaftsbild/ Erholung	- 1.122,1	+ 1.154,7	+ 32,6

Tabelle 14 - Gesamtergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Eingriffsbilanzierung im Plangebiet und der Aufwertung durch die o.g. planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist zu konstatieren, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird.

Für die Gesamtbilanz des Bebauungsplans ergibt sich ein Überschuss von 536,5 Wertpunkten für die Schutzgüter des Naturhaushalts und ein Überschuss von 32,6 Wertpunkten für das Schutzgut Landschaftsbild. Der Überschuss ergibt sich als positiver Nebeneffekt durch die genutzten Synergieeffekte für erforderliche Artenschutzmaßnahmen auf den Flächen und ist aus Sicht der Eingriffsregelung verhältnismäßig.

II.2.3 Besonderer Artenschutz

Besonders geschützte Tierarten nach § 44 BNatSchG

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG sind unabhängig von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG zu berücksichtigen und unterliegen nicht der Abwägung.

Betrachtungsgegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind

- die europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie
- die europarechtlich geschützten Arten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (d.h. heimische, wildelebende europäische Vogelarten).

Nachteilige Auswirkungen auf nationalrechtlich geschützte und sonstige Tier- und Pflanzenarten werden im Bedarfsfall in der Auswirkungsprognose des Umweltberichts behandelt; nicht jedoch im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung, da für diese Arten die Zugriffsverbote nicht relevant sind (§ 44 Abs. 5 S.1, 5 BNatSchG).

Im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Arten wird überprüft, ob mit der Umsetzung der Planung (einschließlich der Betriebsphase) Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG eintreten werden. Ist dies zu erwarten, wird geprüft, ob durch artspezifische Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) das Eintreten von Zugriffsverboten verhindert werden kann. Ist dies nicht der Fall, erfolgt im nächsten Schritt die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Dies beinhaltet auch die Ausweisung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten (sogenannte FCS-Maßnahmen).

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Einzelnen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Landschaft planen + bauen 2026a) dargelegt. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Ergebnis der Konfliktanalyse ist festzustellen, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG (d.h. Verletzung / Tötung oder erhebliche Störung) durch bauvorbereitende, bauzeitliche sowie durch dauerhafte, d.h. auf die geplanten baulichen Anlagen bezogene Vermeidungsmaßnahmen für alle Arten vermieden werden kann.

Eine Vermeidung des Zugriffsverbotes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (d.h. Beschädigung / Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist trotz der geplanten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht für alle Arten möglich. Dies betrifft folgende Arten:

- Reptilien (Zauneidechse)
- Brutvögel
 - o Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger

- Gilde der Gehölzbrüter und Bodenbrüter in/an Gehölzen (Amsel, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Fitis, Gartengrasmücke, Girlitz, Grünfink, Klappergrasmücke, Mönchsgasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp)

Die Durchführung einer für diese Arten erforderlichen Ausnahmepfung als Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erfolgt allerdings nicht in der Bauleitplanung, sondern erst im Zuge eines konkreten Bauantragsverfahrens. Auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgt im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag allerdings eine Prognose, ob sich das Artenschutzrecht im Vollzug des Bebauungsplans evtl. als unüberwindliches Hindernis darstellt.

Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme sind gem. § 45 (7), dass

- die Umsetzung des Vorhabens aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art erfolgt,
- zumutbare Alternativen zu dem geplanten Vorhaben nicht gegeben sind
- und der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert.

Die im Artenschutzfachbeitrag erfolgende Prognose bezieht sich dabei auf die Darstellung der artenschutzfachlichen Voraussetzung, d.h. Nichtverschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen einer Art. Die beiden anderen Ausnahmevoraussetzungen werden in Kapitel AIII.2 der Begründung dargelegt.

Für die o.g. Arten ist eine Vermeidung der Verschlechterung des Erhaltungszustandes über die Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (sog. FCS-Maßnahme) möglich. Geplant sind dazu folgende Maßnahmen, die auch in Kapitel BII.2.1.2.2 erläutert werden:

- Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche, Maßnahme A_{FCS}10)
- Anlage von Ersatzhabitaten für Baumbrüter (Waltersdorf, Maßnahme A_{FCS}11)
- Entwicklung einer Halboffenlandschaft (Rüdersdorf, Maßnahme A_{FCS}12)

Besonders geschützte Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG

Die im Plangebiet vorkommende Sand-Strohblume ist nach § 1 BArtSchV besonders geschützt. Damit fällt sie unter den besonderen Schutz nach § 7 Abs. 2 Nr. 13c BNatSchG und es ist § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG zu beachten. Da es sich bei der Sand-Strohblume jedoch um eine national geschützte Art handelt, liegt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr.4 BNatSchG vor. Eine Kompensation für die Sand-Strohblume ist dennoch innerhalb des Bebauungsplans (Biotopverbundstreifen, Maßnahme A1, siehe Kapitel BII.2.1.2.1) im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung vorgesehen.

II.2.4 Gesetzlicher Biotopschutz

Im Geltungsbereich des B-Plan werden nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop überplant. Insgesamt gehen auf der Hauptfläche 1.805 m² temporäre Kleingewässer, 54 m² Teichsimen-Röhricht und 61 m² silbergrasreiche Pionierfluren mit Umnutzung der Flächen verloren.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 BNatSchG aufgeführten Biotop führen können, sind nach § 30 Abs. 2 verboten.. Allerdings eröffnet § 30 Abs. 3 BNatSchG die Möglichkeit der Ausnahme. Danach kann von dem Verbot auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen werden können. Möglich ist innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens auch eine Befreiung von den Verboten (§ 67 Abs. 1 BNatSchG), wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen, die zur Schaffung der o.g. Biotop geeignet wären. Der Verlust der temporären Kleingewässer und des Röhrichtbestandes kann auf der Maßnahmenfläche Westlich Karower Teiche durch die Aufweitung eines Stichgrabens und der Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit natürlicher Wasser- und Ufervegetation auf insgesamt 2.049 m² ausgeglichen werden. Silbergrasreiche Pionierfluren werden innerhalb der ca. 2,4 ha Pionierflächen auf der Ostfläche etabliert und somit vollständig kompensiert.

Die Kompensation nach § 30 BNatSchG geschützter Biotop auf den Flächen Westlich Karower Teiche sind aufgrund der Entfernung und des fehlenden räumlichen Zusammenhangs als Ersatzmaßnahme zu werten, weshalb von einer objektiven Befreiungslage im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans auszugehen ist. Die o.g. Gründe für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG werden im Kapitel AIII.2 ausgeführt.

II.2.5 Baumschutz

Im Zuge der Baumkartierung 2019 wurden über den Geltungsbereich hinaus mehr als 500 Bäume kartiert, von denen 218 innerhalb der Brachfläche des Plangebiets nach der Berliner BaumSchVO geschützt sind (siehe Kapitel BII.1.1.1.1 und Anhang 3). 48 weitere Bäume im Straßenraum fallen ebenfalls unter die BaumSchVO.

In der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wurden die Bäume im Geltungsbereich bereits mitberücksichtigt (siehe Kapitel BII.2.2 und Anhang 5). Eine zusätzliche Kompensationsermittlung nach Berliner BaumSchVO ist entbehrlich, um eine Doppelbewertung zu vermeiden.

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan und deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren ist es erforderlich, für die geplante Fällung geschützter Bäume eine Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO zu beantragen.

II.2.6 Wald

Mit Umsetzung des Bebauungsplans geht eine knapp 4,25 ha große Waldfläche, die als Wald nach LWaldG eingestuft wurde, durch Überbauung verloren. Der erforderliche Kompensationsbedarf bemisst sich am Wert des betroffenen Waldbestandes, welcher nach der methodischen Vorgabe des Waldleitfadens Berlin (SenMVKU 2023b) zu ermitteln ist.

Im Ergebnis der Waldbilanzierung (Landschaft planen + bauen 2023) ergibt sich für den im Plangebiet betroffenen Waldbestand ein Kompensationsfaktor von 1 : 1,28. Daraus resultiert ein dem Waldverlust entsprechender Kompensationsbedarf (Ersatzaufforstung) von 5,44 ha.

Im Ergebnis einer dokumentierten Maßnahmensuche wurden keine geeigneten Ersatzflächen für den Waldausgleich gefunden. Nach § 6 Abs. 4 LWaldG kann auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe als Waldausgleich vorgesehen werden, wenn keine geeigneten Ersatzflächen zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit den Berliner Forsten wird der Waldausgleich im Bebauungsplan 3-60a daher monetär herbeigeführt.

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist das Resultat eines konkurrierendem städtebaulich-architektonischen Workshopverfahrens zur Entwicklung eines Masterplans für das Stadtquartier Pankower Tor. Bereits im Vorfeld des Workshopverfahrens wurden die Inhalte der Workshop-Auslobungsunterlage zwischen dem Bezirksamt Pankow, der Senatsverwaltung sowie der Flächeneigentümerin intensiv abgestimmt. Mit der abgestimmten Auslobung wurden den teilnehmenden Büros u.a. die nachfolgenden Planungsziele vorgegeben:

- Entwicklung von ca. 2.000 Wohnungen
- Sicherung der erforderlichen Versorgung mit Kita- und Schulplätzen
- Nachweis der für die Wohnungen erforderlichen Spielflächen sowie der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen
- Erhaltung eines durchgehend 5m breiten Biotopverbundstreifens entlang der Bahntrasse
- Ergänzung des Pankower Hauptzentrums
- Entwicklung eines Möbelfachmarktes
- Sicherung der für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen
- Freihaltung einer Straßenbahntrasse

Die Ausarbeitung der Machbarkeit und der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit der vereinbarten Zielstellung war sodann Gegenstand des Workshopverfahrens. In diesem Verfahren wurde unter Einbeziehung von gutachterlichem Sachverstand von einem Auswahlgremium eine Entscheidung aus den sechs eingereichten städtebaulichen Studien zugunsten eines Entwurfes getroffen.

Dieser Entwurf bildete die Grundlage für die Ableitung der städtebaulichen Inhalte und Nutzungszonierungen des Bebauungsplans. Auch umweltbezogene Belange fanden neben städtebaulichen, verkehrlichen und weiteren Belangen bei der Auswahlentscheidung Berücksichtigung.

Nach der Entscheidung fanden unter Einbeziehung der Fachbehörden Überarbeitungen und Detaillierungen des Auswahlentwurfes statt. Hierbei wurden sachliche oder räumliche Detailentscheidungen vorgezogen bzw. verworfen (Detail-Auswahlentscheidung).

Sowohl bei der Masterplan-Erarbeitung als auch im Zuge der nachfolgenden Überarbeitungen wurden Synergien zwischen arten-/ naturschutzfachlichen Anforderungen und anderweitigen Belangen (Städtebau, Mobilität, Freiraumplanung, Niederschlagsbewirtschaftung etc.) herausgearbeitet und bestmöglich genutzt. Im Falle entgegenstehender Belange wurde eine Entscheidung auf Basis einer gründlichen Abwägung getroffen.

In diesem Kontext stellt der Bebauungsplan ein ausgewogenes Verhältnis der genannten Anforderungen und Belange sicher. Realistische anderweitige Planungsmöglichkeiten, die den o.g. Planungszielen im gleichen Umfang gerecht werden, existieren nicht.

Biotopverbundstreifen – anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Verbreiterung des Biotopverbundstreifens, die rein aus naturschutzfachlicher Sicht vorteilhaft wäre, wurde geprüft. Vorteile für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wären bei einem breiteren Biotopverbundstreifen:

- mehr Platz für die Herstellung unterschiedlicher Habitatstrukturen; dadurch bessere Erfüllung der Funktion als Migrationskorridor für Arten trockenwarmer Standorte
- mehr unversiegelte Fläche (Boden, Wasserhaushalt)
- Positivwirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild

Eine Verbreiterung des Biotopverbundstreifens wurde aus folgenden Gründen verworfen:

- Aus Sicht der übergeordneten Radverkehrsplanung ist der Verlauf des übergeordneten Radwegs parallel zur Bahntrasse die optimale Lösung (in anderen Stadtteilen ist eine kreuzungsfreie Radverkehrsführung kaum mehr möglich, beim ehemaligen Rangierbahnhof Pankow lässt sich diese Planung noch umsetzen). Eine eng an der Bahntrasse geführte Lage ermöglicht auch eine kreuzungsfreie Führung des übergeordneten Radweges über ein Brückenbauwerk über die Berliner Straße unter Ausnutzung der vorhandenen Geländetopografie, hier insbesondere die Beibehaltung der Höhenlage auf der Westfläche und nur geringfügige Geländemodulationen auf der Hauptfläche (Reduktion der Bodeneingriffe).
- Grundlage für die Planung des übergeordneten Radwegs ist im vom Berliner Senat beschlossenen Radverkehrsplan vorgesehene Verbindung des Hauptnetzes (schematisch dargestellt parallel zur Bahntrasse). Die Planung der Radschnellverbindung 4 Panke-Trail

entsprach bisher im Grundsatz dieser Planung als Teilstück des Hauptnetzes im Bereich Pankower Tor.

- Dieser übergeordnete Radweg musste sich in die Gesamtplanung (Wohnungsbau, Straßen, Grünanlagen, Biotopverbindung, soziale Infrastruktur usw.) einpassen.
- Grundlage ist das städtebauliche Konzept (Masterplan), das aus dem Siegerentwurf des Workshopverfahrens entwickelt wurde. Auch innerhalb des Workshopverfahrens wurden alternative Wegeführungen für den übergeordneten Radweg insbesondere von der Arbeitsgemeinschaft des Siegerentwurfs überprüft und als Lösungsvorschlag nach dem 1. Zwischenkolloquium am 10.02.2021 verworfen. In den Überarbeitungshinweisen der Jury vom 16.02.2025 heißt es dazu:
 - o „.... Der ins Innere des Quartiers gelegte Fahrradschnellweg „Panke-Trail“ wird als sehr kritisch eingeschätzt. Bedingt durch die Hochlage des Trails im Quartiersinneren entstehen vielfältige Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbe sowie dem Wohnen. Die Qualität des „Berliner Platzes“ wird erheblich geschmälert (Barrierewirkung). Unklar bleibt auch die Qualität der Räume unter dem Trail. Die Notwendigkeit umfangreicher zusätzlicher Ingenieurbauwerke zur Realisierung der Hochlage im Bereich B wie auch zur Vernetzung ins Quartier stellt die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts Panke-Trail in Frage.
 - o Das Abrücken der Brücke des Panke-Trails von der bestehenden Bahnbrücke wird nicht als qualitätsfördernd für den Platz an der Berliner Straße angesehen.....“
- Anderweitige Radverkehrsführungen wurden in der Variantenuntersuchung zur Radschnellverbindung 4 Panke-Trail geprüft. Sie wären aus Sicht der Radverkehrsplanung jeweils ungünstiger (mehr Kreuzungen im Bereich vorhandenen Straßen, größere Umwege, teilweise keine ausreichenden Straßenquerschnitte, z.B. im Bereich der Granitzstraße zwischen Prenzlauer Promenade und Dettelbacher Weg).
- Die Verlagerung der Radverkehrsführung in das Plangebiet Pankower Tor hinein hätte zu Flächenkonkurrenzen und Nutzungskonflikten geführt. Die primäre Zielsetzung für die Planung seit dem Workshopverfahren war die (konfliktarme) Unterbringung von Wohnungsbau mit 200.000 m² Geschossfläche, außerdem dafür ausreichend großen Parkanlagen und Spielplätze, Kindertagesstätten, eine mindestens 3-zügigen Grundschule und Einzelhandelsflächen zur Stärkung und Attraktivierung des Hauptzentrums Pankow an der Berliner Straße / Granitzstraße und zur Ausbildung eines Fachmarktstandorts an der Prenzlauer Promenade gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks (der Einzelhandel auch als Bestandteil der Wirtschaftlichkeit und grundsätzlich der Umsetzbarkeit des Gesamtvorhabens).
- Ohnehin erscheint eine Barriere bzw. ein Überkletterungsschutz (insbesondere für die Zauneidechse) zwischen Biotopverbundstreifen und Wohnquartier (auch zu den Parkanlagen und Spielplätzen) geboten, um Konflikte zwischen Flächen mit höherer Nutzungsintensität

und dem Lebensraum geschützter Tierarten zu vermeiden. Ein am übergeordneten Radweg (und auch provisorisch für die Zwischennutzung) vorgesehener Überkletterungsschutz dient dieser Konfliktvermeidung.

- Eine Vergrößerung des Biotopverbundstreifens zugunsten der Belange des Naturschutzes, die aber zur Verringerung der Wohnungsbauflächen bzw. der dazugehörigen Gemeinbedarfs- und Grünflächen oder zu größeren Konflikten zwischen Wohn- und Erholungsbereichen und der Verkehrsführung führen würde, wurde deshalb verworfen.
- Ebenso sollte eine Verbreiterung des Biotopverbundstreifens nicht die Umsetzbarkeit des Vorhabens insgesamt in Frage stellen, insbesondere im Bereich des SO1, das der Stärkung des Hauptzentrum Pankow dienen soll, deren Lage aufgrund der Festlegungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Pankow alternativlos ist und in dem Einzelhandelsflächen aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nur schwierig unter Berücksichtigung der Belange des Verkehrs, der Anlieferung und der Wirtschaftlichkeit sowie mit dem städtebaulichen Ziel eines attraktiven öffentlichen Raums umsetzbar sind.
- Die Führung der Radverbindung auf der Rückseite des geplanten Einzelhandels im SO1 über dem 1. Vollgeschoss und mit einer Brücke über die Berliner Straße zur höher gelegenen Westseite des Plangebiets stellt eine im Workshopverfahren erarbeitete optimale Variante für die Radverkehrsführung und den Einzelhandel in diesem Bereich bei der zuvor beschriebenen reduzierten Grundstücksmodellierung zur Überbrückung der erforderlichen Höhenniveaus dar.
- Des Weiteren ermöglicht der Nahe der Bahntrasse gelegene übergeordnete Radweg auch eine Befahrbarkeit im Havariefall und für Wartungszwecke der Bahnanlagen, die andernfalls über einen separaten Weg an etwa gleicher Stelle zu führen und zu sichern wäre.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren und Methoden zur Durchführung der Umweltprüfung sind im Einzelnen in den vorstehenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt. Grundsätzlich wurden die aktuell gültigen Methoden zur Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Umweltauswirkungen angewendet (insbesondere Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen, SenMVKU 2023a).

Die vorliegenden und für die Planung im Zuge von Gutachten und Kartierungen sowie Datenrecherchen erhobenen Daten sind geeignet, um die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans zu

beurteilen. Schwierigkeiten, welche die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen eingeschränkt hätten, sind nicht aufgetreten.

Die für die Umweltprüfung verwendeten Fachgutachten und sonstigen Quellen sind in Kapitel BIII.4 des Umweltberichts aufgeführt.

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß den gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB besteht die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die bei Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Umsetzungsphase des Bebauungsplans ist zur zeitlichen Koordination und zur Kontrolle der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen (einschl. der vorgezogenen CEF- und FCS-Maßnahmen) und damit zur Vermeidung unvorhergesehener Umweltauswirkungen eine Umweltbaubegleitung vorgesehen.

Die funktionsgerechte Herstellung und Entwicklung der geplanten Kompensationsmaßnahmen entsprechend der formulierten Maßnahmenziele wird über eine ordnungsgemäße Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie deren fachlicher Kontrolle (Herstellungs-, Pflege- und Funktionskontrolle) sichergestellt. Bei Maßnahmen zum besonderen Artenschutz wird zur Bestätigung und Absicherung der Wirksamkeit der Maßnahmen ein Monitoring erforderlich. Die Art (d.h. maßnahmen- bzw. populationsbezogenes Monitoring) und die konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Monitorings werden in Abstimmung mit der Fachbehörde festgelegt.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplans 3-60a ist aufgrund der geplanten Erschließung und Bebauung großflächig unbefestigter und vegetationsbestandener Freiflächen mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden diese Auswirkungen auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs sowie einer zuvor erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung der Umweltsituation im Plangebiet dargestellt und bewertet.

Zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht geeignete Maßnahmen benannt und ihre Berücksichtigung in der städtebaulichen Planung erläutert. Darüber hinaus werden die zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Zudem werden Art und Umfang der durch Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Sinne von Zugriffsverboten nach § 44 (1) BNatSchG erläutert und es wird dargelegt, ob und wenn ja, mittels welcher Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Zugriffsverbote für die einzelnen betroffenen Arten vermieden werden können.

Im Zuge einer walddrechtlichen Bilanzierung wird der Kompensationsbedarf für den planbedingten Verlust von Wald nach LWaldG ermittelt.

Wesentliche Umweltauswirkungen der Planung stellen die flächige Versiegelung und Überformung von Boden und der Verlust von Vegetationsbeständen (u.a. Ruderalfluren, Pionier- und Vorwälder sowie Bäume und Gehölze) sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Verlust von Infiltrationsfläche), das Schutzgut Klima (Verlust / Minderung stadtklimatischer Funktionen und des Luftaustauschs) und das Schutzgut Pflanzen / Tiere (Biotop- und Habitatverlust) dar. Den negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Beseitigung landschaftsbildprägender Elemente steht die Aufwertung der Flächen durch die erstmalige Nutzbarkeit für die Erholung in Teilflächen entgegen.

Eine Eingriffsminderung wird durch die Art der geplanten Gebietsentwicklung erreicht. Insbesondere sind hier zu nennen:

- umweltschonender Umgang mit Regenwasser (großflächige Retention, hoher Anteil an Grünflächen und sickerfähigen Oberflächenbefestigungen) wodurch das anfallende Niederschlagswasser der bisher unbebauten Fläche zum überwiegenden Teil (rd. 99 %) im Gebiet zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann
- hoher Durchgrünungsanteil (Anlage von Parkanlagen, Entwicklung eines Biotopverbundstreifens entlang der Bahntrasse und weiterer Trittsteinbiotope, Dachbegrünung, umfangreiche Baumpflanzungen, Erhalt von Vegetationsbeständen)

Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, die für mehrere Vogelarten, Fledermäuse (Abendsegler, Zwergfledermaus), Amphibien (Kreuzkröte), Reptilien (Zauneidechse), Altholzkäfer (Scharlachroter Plattkäfer) und Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer) eintreten können, werden über geeignete bauvorbereitende und baubegleitende Schutzmaßnahmen sowie über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für einzelne Arten vermieden. Aufgrund des Fehlens geeigneter Maßnahmenflächen im räumlichen Zusammenhang sind für einige Vogelarten (Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger sowie Arten der Gilde der Baumbrüter und Gehölzfreibrüter) sowie für die Zauneidechse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Für diese Arten werden daher FCS-Maßnahmen (in Form von externen Kompensationsmaßnahmen) zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Art und damit als eine Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie für die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) stehen folgende Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets zur Verfügung:

- Westlich Karower Teiche (Ausgleichmaßnahmen Eingriffsregelung und Artenschutz)
- Rüdersdorf bei Berlin (Ausgleichmaßnahmen Eingriffsregelung und Artenschutz)
- Ostfläche Pankower Tor (Artenschutzmaßnahmen)
- Landschaftspark Waltersdorf (Artenschutzmaßnahmen)

Der erforderliche Waldausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde über die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe.

III.4 Referenzliste der Quellen

Literatur, Gutachten

ABACON - Büro für angewandte Geowissenschaften (2017): Orientierende Altlastenuntersuchungen in Anlehnung an BBodSchV, Pankower Tor, West- und Ostfläche. - i.A. der Krieger Grundstück GmbH

ALB Akustiklabor Berlin (2022): Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“, Stellungnahme zu den Belangen der Luftreinhaltung (Gerüche) - i.A. der Krieger Projektentwicklung GmbH

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH (2026a): Übersichtsplan öffentliche Freianlagen, Vorentwurf, Stand 30.01.2026. - i.A. Krieger Handel SE

Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH (2026b): Flächenbilanz öffentliche Freianlagen, Stand 25.02.2026. - i.A. Krieger Handel SE

Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2023a): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht vom 3. Mai 2023. - i.A. Krieger Handel SE

Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2023b): Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 5. Mai 2023. - i.A. Krieger Handel SE

Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (2024): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht vom 30. Mai 2024. - i.A. Krieger Handel SE

Böhner, J., Steiof, K., Altenkamp, R., Kormannshaus, A., Premke-Kraus, M., Ratsch, A., Scharon, J. & Schwarz, J. (2024): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 4. Fassung. Berliner ornithologische Berichte 34/2024, S. 2-57.

CDM Smith Consult GmbH (2019): Ergebnisbericht zur orientierenden Erkundung der Baugrund- und Altlastensituation, Quartier „Pankower Tor“. - i.A. Krieger Projektentwicklung GmbH

Fugmann Janotta Partner mbB, Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner (2020): Biotoptypen, Baumbestand, Flora, Pankower Tor. - i.A. Krieger Handel SE

GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2023): Klimaökologisches Gutachten: B-Plan 3-60 „Berlin - Pankower Tor“. - i.A. Krieger Handel SE

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Umgestaltung des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße, Lageplan der Verkehrsanlage, Stand 28.11.2025. - i.A. Krieger Handel SE

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (2026): Verkehrsuntersuchung, Bauvorhaben „Pankower Tor“ - hier B-Plan 3-60a, Erläuterungsteil.- i.A. Krieger Handel SE

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (2023a): Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“, Bezirk Pankow, Untersuchungen zu elektromagnetischen Feldern. - i.A. Krieger Handel SE

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (2023b): Bebauungsplan 3-60 „Pankower Tor“, Bezirk Pankow, Erschütterungstechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den einwirkenden Immissionen von Schienenverkehr. - i.A. Krieger Handel SE

IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor, Bezirk Pankow, Untersuchungen zu Geräuscheinwirkungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. - i.A. Krieger Handel SE

Köstler, H. et al. (2005): Biotopkartierung Berlin - Grundlagen, Standards, Bewertung. - Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Berlin.- i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

Kühnel, K.-D., Scharon, J., Kitzmann, B., & Schonert, B. (2017a). Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) von Berlin. Rote Listen der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere von Berlin.

Kühnel, K.-D., Scharon, J., Kitzmann, B., & Schonert, B. (2017b). Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) von Berlin. Rote Listen der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere von Berlin.

Landschaft planen + bauen Berlin GmbH (2023): Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“ - Waldrechtliche Bilanzierung - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2025a): Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“, Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2025b): Bewertung der Schutzgüter des Voreingriffszustands im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kartenband, Stand Dezember 2025. - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2025c): Biotoptypenplan Westlich Karower Teiche, Stand 03.12.2025. - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2025d): Maßnahmenplan Westlich Karower Teiche, Stand 03.12.2025 - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2026a): Bebauungsplan 3-60a „Pankower Tor“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. - i.A. Krieger Handel SE

Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH (2026b): Maßnahmenblätter zum Bebauungsplan 3-60a. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2020): Pankower Tor, Gebäudekontrolle, Artengruppen: Fledermäuse und Vögel. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2022): Zauneidechse Pankower Tor, Bilanzierung des Aufwertungspotentials, Artengruppen: Reptilien. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2023): „Pankower Tor“. Biotopkartierung. Erfassung der Biotoptypen und Zielarten des Berliner Florenschutzes. - i.A. Krieger Projektentwicklung GmbH

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025a): Kreuzkröte Pankower Tor - Umsiedlungskonzept. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025b) - Zauneidechse Pankower Tor - Ersatzhabitatkonzept Rüdersdorf einschl. Umsiedlungskonzept. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025c) - Kreuzkröte Pankower Tor - Ersatzhabitatkonzept Fläche Ost. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025d) - Kreuzkröte Pankower Tor - Ersatzhabitatkonzept Bralitz. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025e) - Mitteilung der Kreuzkrötenzahlen am Pankower Tor - Kartierung 2025. - i.A. Krieger Handel SE

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025f) - Pankower Tor, Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken sowie Wildbienen.

Natur+Text GmbH - Forschung und Gutachten (2025g) - Kreuzkröte Pankower Tor, Konfliktanalyse Ersatzhabitat Fläche Ost. - i.A. Krieger Handel SE

Nöfer Architekten. Nöfer Gesellschaft von Architekten mbH (2025): Masterplan Pankower Tor. Stand 30.10.2025. - i.A. Krieger Projektentwicklung GmbH

Öko-Log Freilandforschung (2025): Gutachten zur Erfassung des Brachpiepers und des Steinschmätzers am Pankower Tor, Berlin. - i.A. Krieger Handel SE

Ökoplan - Institut für ökologische Planungshilfe (2020) - Faunistische Erfassungen zum Projekt „Pankower Tor“. - i.A. Fugmann Janotta Partner mdB

Rössler, M. et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach

Saure, C. (2005): Rote Liste und Gesamtartenliste der Bienen und Wespen (Hymenoptera part.) von Berlin mit Angaben zu den Ameisen. — In: Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.), Rote Listen der gefährdeten Pflanzen und Tiere von Berlin: 61 S.

Seitz, B. (2007): Konzeption zum Florenschutz im Land Berlin. Landesbeauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege Berlin.

SNB - Stiftung Naturschutz Berlin (2025): Ergebnisse - Amphibien-Kartierung am ehemaligen Güterbahnhof Pankow-Heinersdorf 2024.

Ryslavy, T. et al. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112

Ryslavy, T., M. Jurke & W. Mädlow (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 28, Beilage zu Heft 4, S. 25-32

Witt, K. & K. Steiof (2013): Rote Liste und Liste der Brutvögel von Berlin, 3. Fassung, 15.11.2013. - Berliner ornithologischer Bericht 23: 1-23).

Zimmermann et al. (1994/2003): Biotopkartierung Brandenburg, Landesumweltamt Brandenburg.

Gesetze, Verordnungen, Normen, Planwerke und Leitfäden

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO): Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin vom 11. Januar 1982, GVBl. S. 250, zuletzt geändert am 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619)

Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22. März 2016, GVBl. S. 122, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2021 (GVBl. S. 989)

Berliner Klimaanpassungsgesetz (KANGBln) vom 7. November 2025 (GVBl. S. 542)

Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) vom 5. Juli 2018, GVBl. S. 464, zuletzt geändert durch Artikel 7 Nr. 8 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626)

Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin vom 29. Mai 2013, GVBl. S. 14028, zuletzt geändert am 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617)

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert am 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert a, 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juli 2021 (BGBl. I S.2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 2. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S.1588, 1790), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)

Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln): Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert am 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616)

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau

DIN 45691: Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung

FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (2018): Dachbegrünungsrichtlinien. Ausgabe 2018.

Forstvermehrungsgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung des Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin und Änderung weiterer Vorschriften vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406) Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG): Gesetz zur Erhaltung und Pflege des Waldes vom 16. September 2004, zuletzt geändert am 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 618)

Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs.4 BauGB, Ausgabe 2008. Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin, 13. März 2008.

Rat der Europäischen Gemeinschaft (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen; geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (FFH-Richtlinie)

Rat der Europäischen Gemeinschaft (2009): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EG Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert am 5. Juni 2019

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) (2023a): Anpassung Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenMVKU) (2023b): Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin – Band 2: Modell zur Bewertung des Waldbestands. Endbericht: 11. Juli 2019, Fortschreibung: 16. Juni 2023

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) (2024): Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen – Anhang 1. Stand Juli 2024.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) (2025a): Luftreinhalteplan für Berlin, 3. Fortschreibung.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) (2025b): Berliner Strategie zur biologischen Vielfalt 2030+. Lebensqualität, Klima und biologische Vielfalt zusammendenken.

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) (2025d): Liste der 34 Zielarten für den Biotopverbund. - <https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/biotop-und-artenschutz/biotopverbund-und-biologische-vielfalt/zielarten-1580849.php>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (2022): Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0. - <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (2023): Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) (2025): Geoportal Berlin, Digitaler Umweltatlas (fortlaufende Aktualisierung) - <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) (2012): Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt. Begründung, Themenfelder und Ziele.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2016): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl. Nr. 24, Seite 1314).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2019): Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption - Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) (2020): Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin - Band 1: Voraussetzungen für eine Waldumwandlung Stand: April 2020

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenUVK/SenSW) (2021): Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung Solargesetz Berlin (SolarG BE) vom 5. Juli 2021, GVBl. S. 837

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 18. August 2021 (GMBL. 2021, Nr. 48-54, S. 1050-1192)

Umwelt- und Naturschutzamt Pankow (UmNat Pankow) (2016): Biotopverbundplanung im Bezirk Pankow von Berlin

UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 3. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

VDI (2003): Richtlinie VDI 3787 Blatt 5 Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft. Verein Deutscher Ingenieure, Düsseldorf.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufgestellt:

Bezirksamt Pankow von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Berlin, den

Im Auftrag


Sabine Thierbach

28.05.2026

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Allgemein übliche Abkürzungen (wie bzw., km, z. B., usw.), die auch das Rechtschreibwörterbuch der deutschen Sprache (DUDEN) aufführt, werden verwendet, sind im Folgenden aber nicht verzeichnet.

ABl.	Amtsblatt
AFB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches
AZG	Allgemeines Zuständigkeitsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BWB	Berliner Wasserbetriebe
EHZK	Einzelhandel- und Zentrenkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt

i.V. mit	in Verbindung mit
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
PNF	Prognose-Nullfall
PPF	Prognose-Planfall
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SiKO	Soziales Infrastrukturkonzept
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
VU	Verkehrstechnische Untersuchung

E ANHANG

Flurstücke im Geltungsbereich, Biotoptypenkartierung, Baumkartierung, Flächenbilanz Grün und Freiflächen, Relevanzprüfung und Voreingriffszustand Schutzgut Boden

1. Flurstücke im Geltungsbereich (grob von West nach Ost)

Gemarkung und Grundbuchbezirk Pankow

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
163	444	33644N	13	nördlich Berliner Straße 15	Krieger Handel SE
163	445	33644N	14	nördlich Berliner Straße 15-18	Krieger Handel SE
163	446	33644N	16	nördlich Mühlenstraße 62	Krieger Handel SE
163	447	33644N	15	nördlich Mühlenstraße 67	Krieger Handel SE
163	448	33644N	16	nördlich Mühlenstraße 67	Krieger Handel SE
163	449	33644N	14	nördlich Mühlenstraße 67	Krieger Handel SE
163	451	33644N	14	nördlich Mühlenstraße 62	Krieger Handel SE
163	452	33644N	16	nördlich Mühlenstraße 62	Krieger Handel SE
163	453	33644N	15	nördlich Mühlenstraße 62	Krieger Handel SE
163	450	20360N	7	Florastraße 52	DB Netz AG
163	316	3737N	2	Berliner Straße 16	privat
163	318	3736N	1	Berliner Straße 17	Land Berlin
163	227	20414N	2	Berliner Straße 15	Land Berlin
163	102	33044N	2	Berliner Straße	Land Berlin
163	228	28642N	2	Berliner Straße	Land Berlin
163	463	8173N	6	Berliner Straße	Land Berlin

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
164	2	5711N	1	Granitzstraße	Land Berlin
164	305	5739N	1	Granitzstraße	Land Berlin
160	211	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	212	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	213	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	214	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	215	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	216	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	217	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	218	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	219	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	220	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	221	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	222	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	223	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	224	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	225	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	226	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	227	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	228	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	229	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	230	33644N	38	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
160	208	20533N	61	Eisenbahn von S-Bhf. Pankow nach S-Bhf. Pankow-Heinersdorf	DB InfraGO AG
160	159	20533N	61	Eisenbahn von S-Bhf. Pankow nach S-Bhf. Pankow-Heinersdorf	DB InfraGO AG

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
160	96	5739N	1	Granitzstraße	Land Berlin
160	121	5739N	1	Granitzstraße	Land Berlin
160	184	5739N	1	Granitzstraße	Land Berlin
160	209	33044N	6	Berliner Straße	Land Berlin
160	210	8173N	7	Berliner Straße	Land Berlin
155	224	20533N	61	Eisenbahn von S-Bhf. Pankow nach S-Bhf. Pankow-Heinersdorf	DB InfraGO AG
156	5179	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5180	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5181	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5182	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5183	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5184	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5185	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5186	33644N	39	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5187	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5188	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5189	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5190	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5191	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5192	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5193	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5194	33644N	40	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	Krieger Handel SE
156	5195	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5196	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
156	5197	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5198	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5199	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5200	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5201	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5202	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5203	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5204	33644N	41	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
156	5205	33644N	42	Prenzlauer Promenade 102, 103, 104	Krieger Handel SE
156	5206	33644N	42	Prenzlauer Promenade 102, 103, 104	Krieger Handel SE
156	5207	33644N	42	Prenzlauer Promenade 102, 103, 104	Krieger Handel SE
156	5208	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5209	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5210	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5211	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5212	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5213	35788N	1	Prenzlauer Promenade 101	Krieger Handel SE
156	5137	35788N	1	Prenzlauer Promenade	Krieger Handel SE
156	5153	34947N	9	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	DB InfraGO AG
156	5169	20533N	61	Eisenbahn von S-Bhf. Pankow nach S-Bhf. Pankow-Heinersdorf	DB InfraGO AG
156	5176	34947N	10	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	DB InfraGO AG
156	5177	34947N	8	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	DB InfraGO AG
156	5178	34947N	11	zwischen Damerowstraße und Granitzstraße 55, 56	DB InfraGO AG
156	5020	20533N	61	Prenzlauer Promenade	DB InfraGO AG
156	5134	20533N	61	Prenzlauer Promenade 101	DB InfraGO AG
156	5136	20533N	61	Prenzlauer Promenade 101	DB InfraGO AG

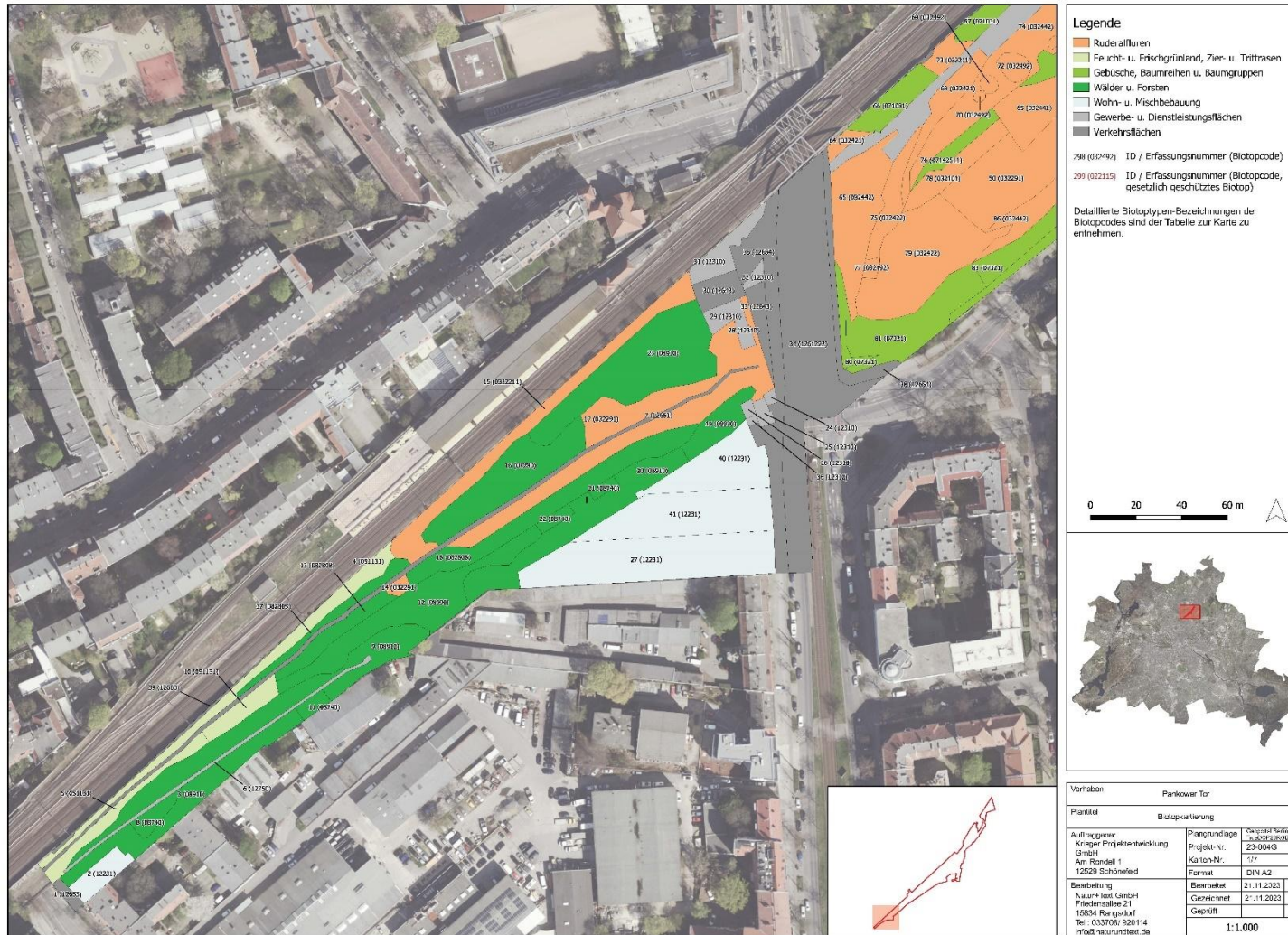
Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
156	5138	20533N	61	Prenzlauer Promenade	DB InfraGO AG
156	5142	20533N	61	Eisenbahn von S-Bhf. Pankow nach S-Bhf. Pankow-Heinersdorf	DB InfraGO AG
156	5152	20533N	61	Prenzlauer Promenade 101	DB InfraGO AG
156	5139	6964N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5141	6964N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5166	6745N	3	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5018	30843N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5086	20973N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5088	20719N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
156	5140	21849N	1	Prenzlauer Promenade	Bundesstraßenverwaltung
161	6264	48513N	1	Prenzlauer Promenade 101, 106	Krieger Handel SE
161	6265	18439N	5	Granitzstraße	privat
161	6241	33644N	12	Granitzstraße	Krieger Handel SE
161	6263	48513N	1	Granitzstraße	Krieger Handel SE
161	6232	4650N	4	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6234	4650N	4	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6240	5711N	2	Granitzstraße	Land Berlin
161	6242	5711N	3	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6243	4650N	4	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6244	5739N	1	Granitzstraße	Land Berlin
161	6245	8181N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6246	4650N	4	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
161	6247	4650N	4	Granitzstraße	Land Berlin

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
161	6248	8664N	1	Prenzlauer Promenade	Land Berlin

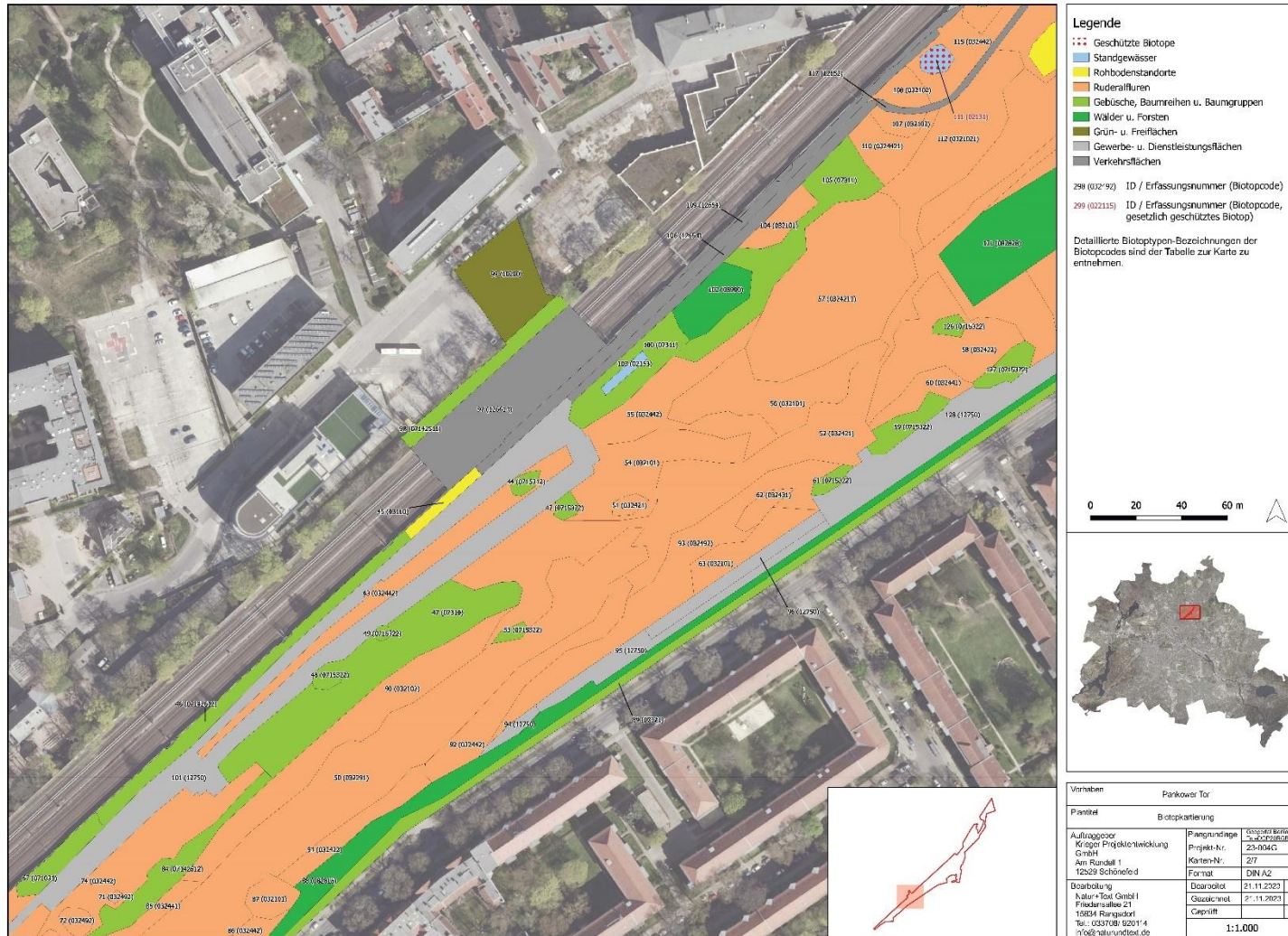
Gemarkung und Grundbuchbezirk Weißensee

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Lage	Eigentum
287	84	18914N	7	Tiniusstraße 1	privat
287	18	14687N	3	Tiniusstraße 61	privat
287	19	14836N	3	Tiniusstraße 62	privat
287	322	5201N	2	Prenzlauer Promenade	Land Berlin
287	233	4195N	2	Tiniusstraße	Land Berlin
297	228	6623N	9	Neukirchstraße 1, 1A	privat
297	81	4195N	2	Heimdallstraße	Land Berlin
297	94	4195N	2	Neukirchstraße	Land Berlin
297	24	15838N	9	Heimdallgraben	Land Berlin
297	157	12549N	3	Heimdallgraben	Land Berlin
297	155	12576N	72	Heimdallstraße	Bundeseisenbahnvermögen
297	153	13805N	1	Heimdallstraße	Bundesstraßenverwaltung

2. Biotoptypenkartierung



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



Legende

- ⋯ Geschützte Biotopie
- Standgewässer
- Rohbodenstandorte
- Ruderalfluren
- Gebüsche, Baumreihen u. Baumgruppen
- Wälder u. Forsten
- Grün- u. Freiflächen
- Gewerbe- u. Dienstleistungsflächen
- Verkehrsflächen

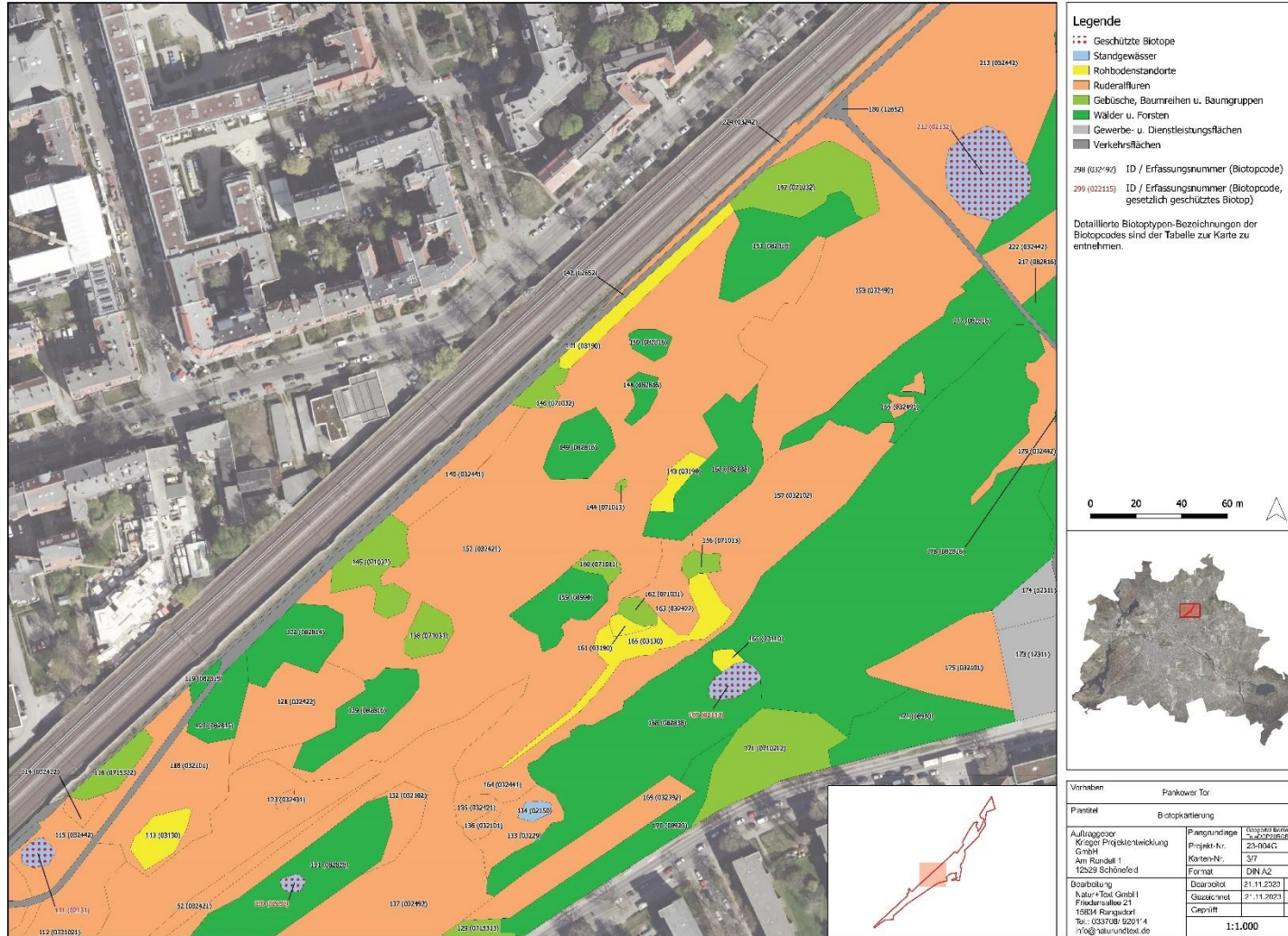
298 (032*92) ID / Erfassungsnummer (Biotopcode)
 299 (022115) ID / Erfassungsnummer (Biotopcode, gesetzlich geschütztes Biotop)

Detaillierte Biotoptypen-Bezeichnungen der Biotopcodes sind der Tabelle zur Karte zu entnehmen.

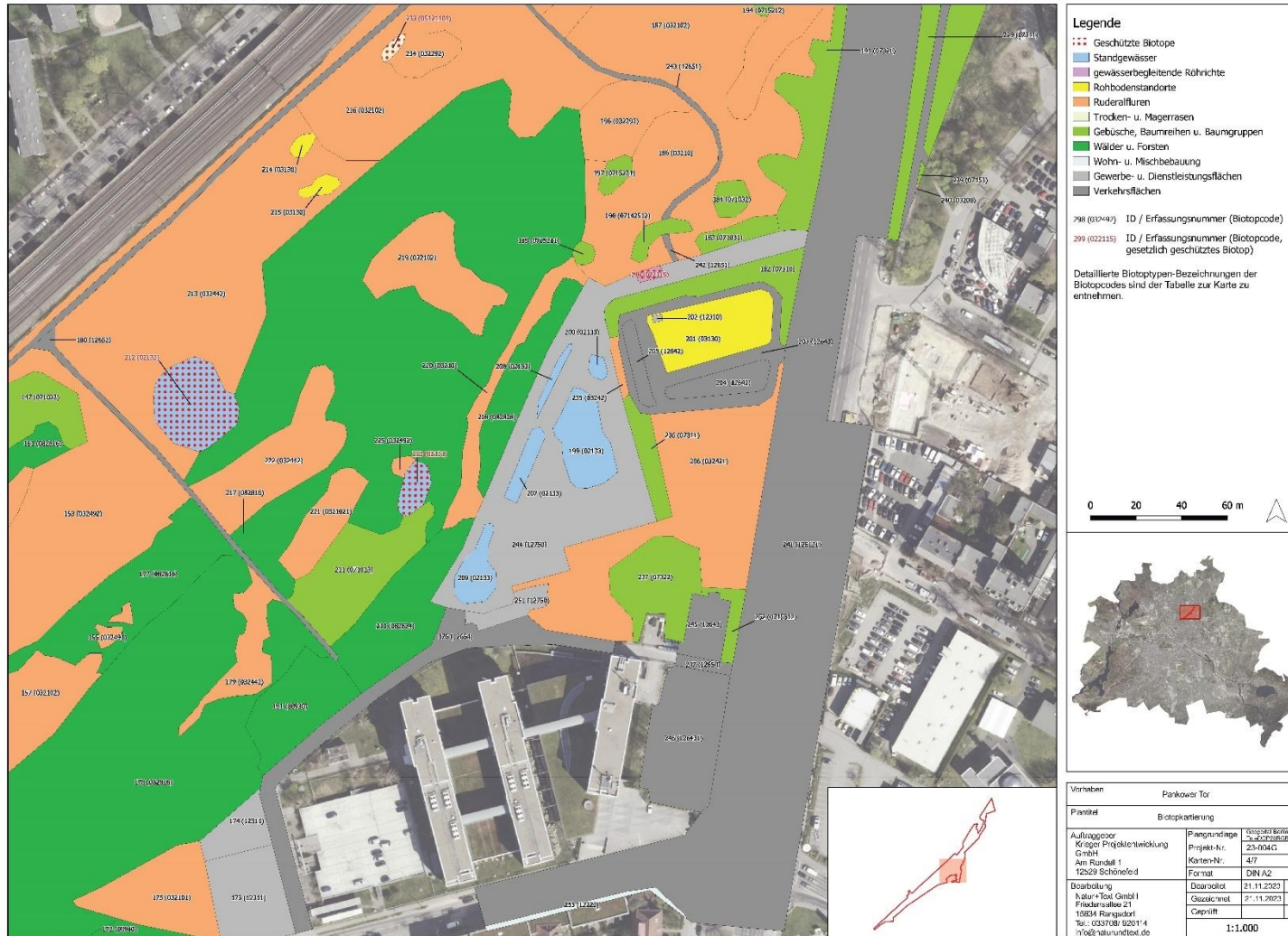
0 20 40 60 m

Vornamen	Pankower Tor	
Planziel	Biotopkartierung	
Auftraggeber Krieger Projektentwicklung GmbH Am Rundall 1 12629 Schönefeld	Plangrundlage Projekt-Nr. Karten-Nr. Format	2020/07/01 23-004G 217 DIN A2
Bearbeitung Natur-Tal GmbH Friedensallee 21 10584 Ringstedt Tel.: 033708/ 920114 info@naturundtal.de	Datumbereich Geocoordet Cephrift	21.11.2023 21.11.2023 JK
		1:1.000

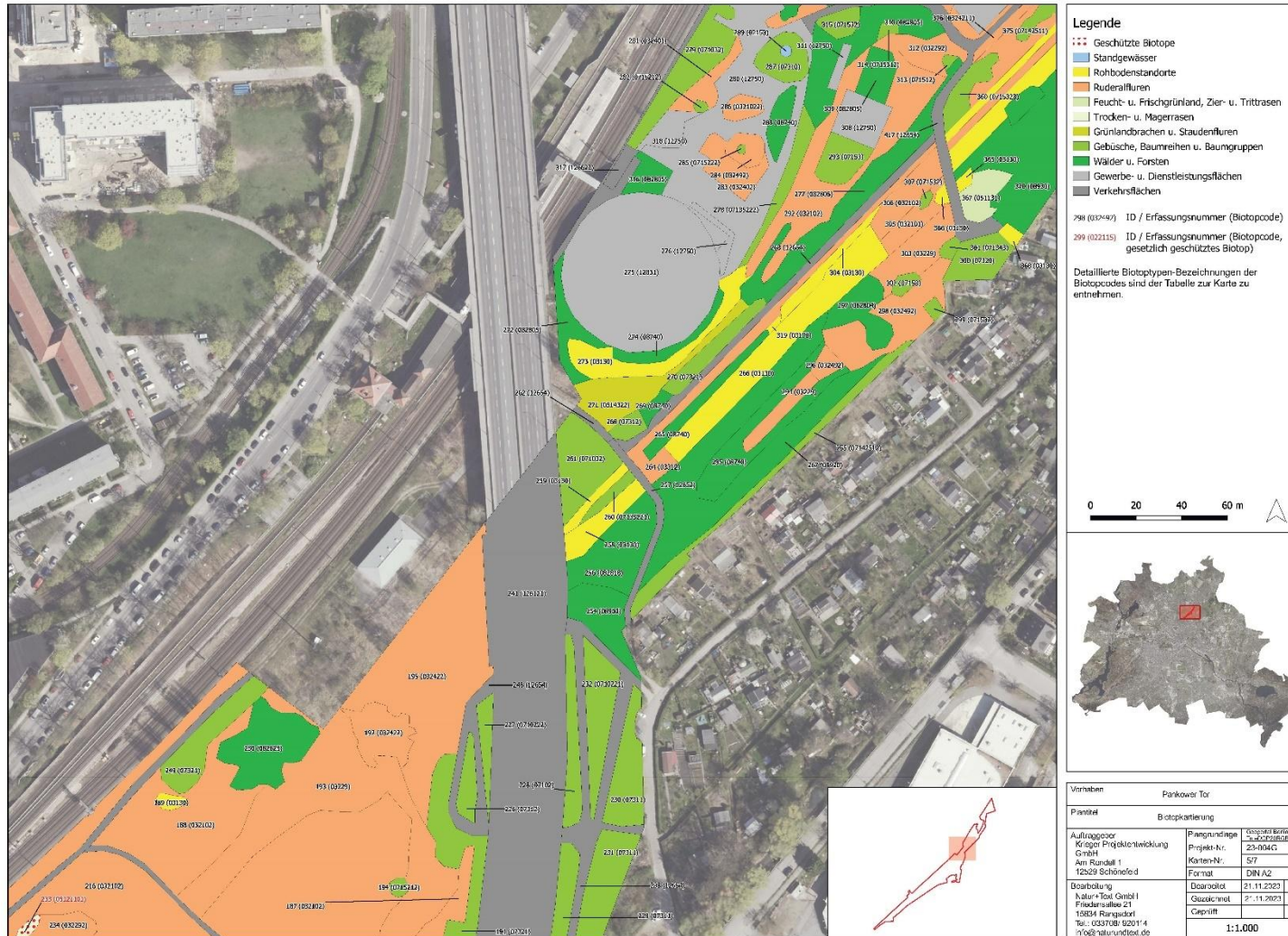
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



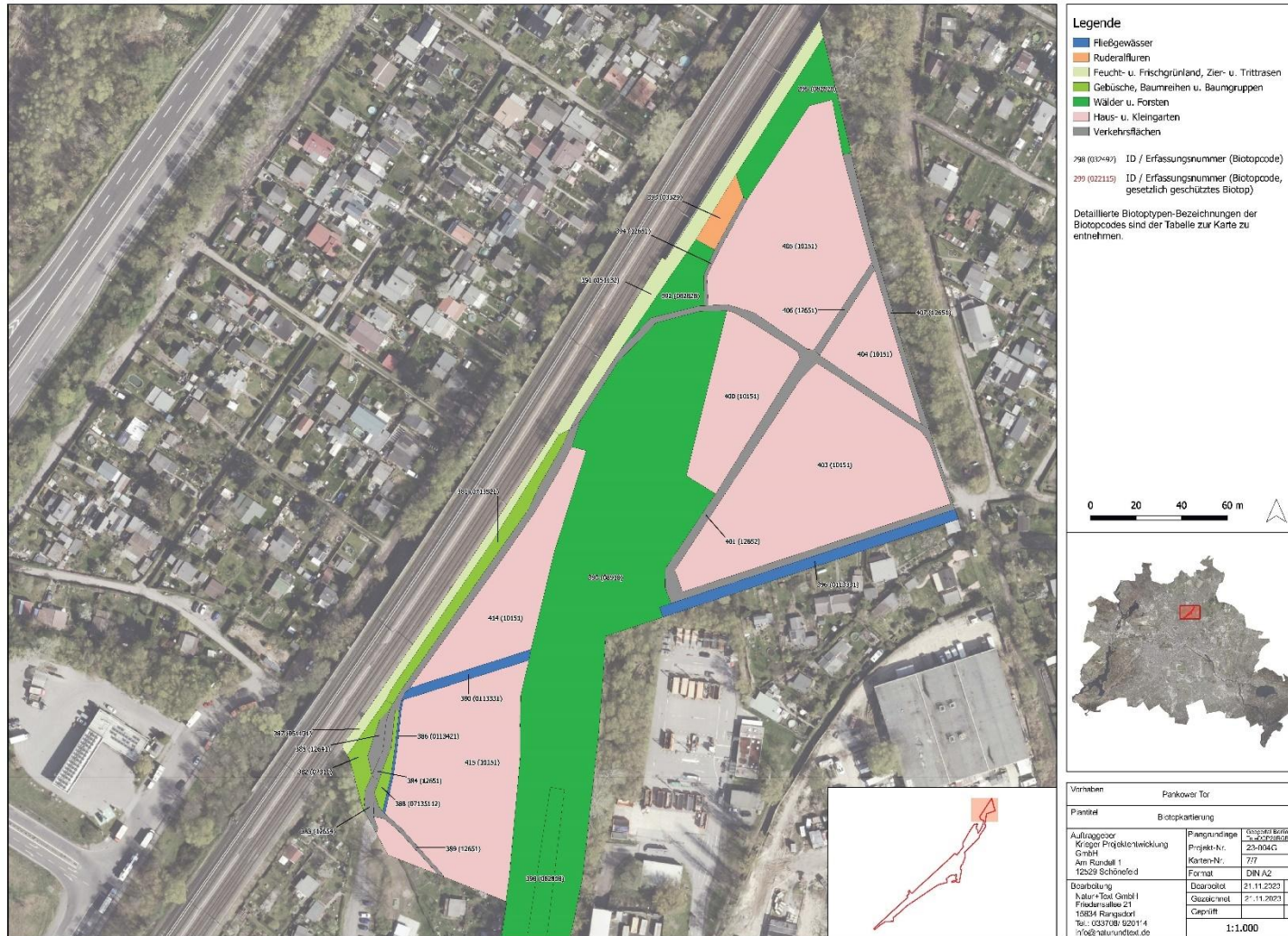
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



Legende

- Fließgewässer
- Ruderalflächen
- Feucht- u. Frischgrünland, Zier- u. Trittrasen
- Gebüsche, Baumreihen u. Baumgruppen
- Wälder u. Forsten
- Haus- u. Kleingärten
- Verkehrsflächen

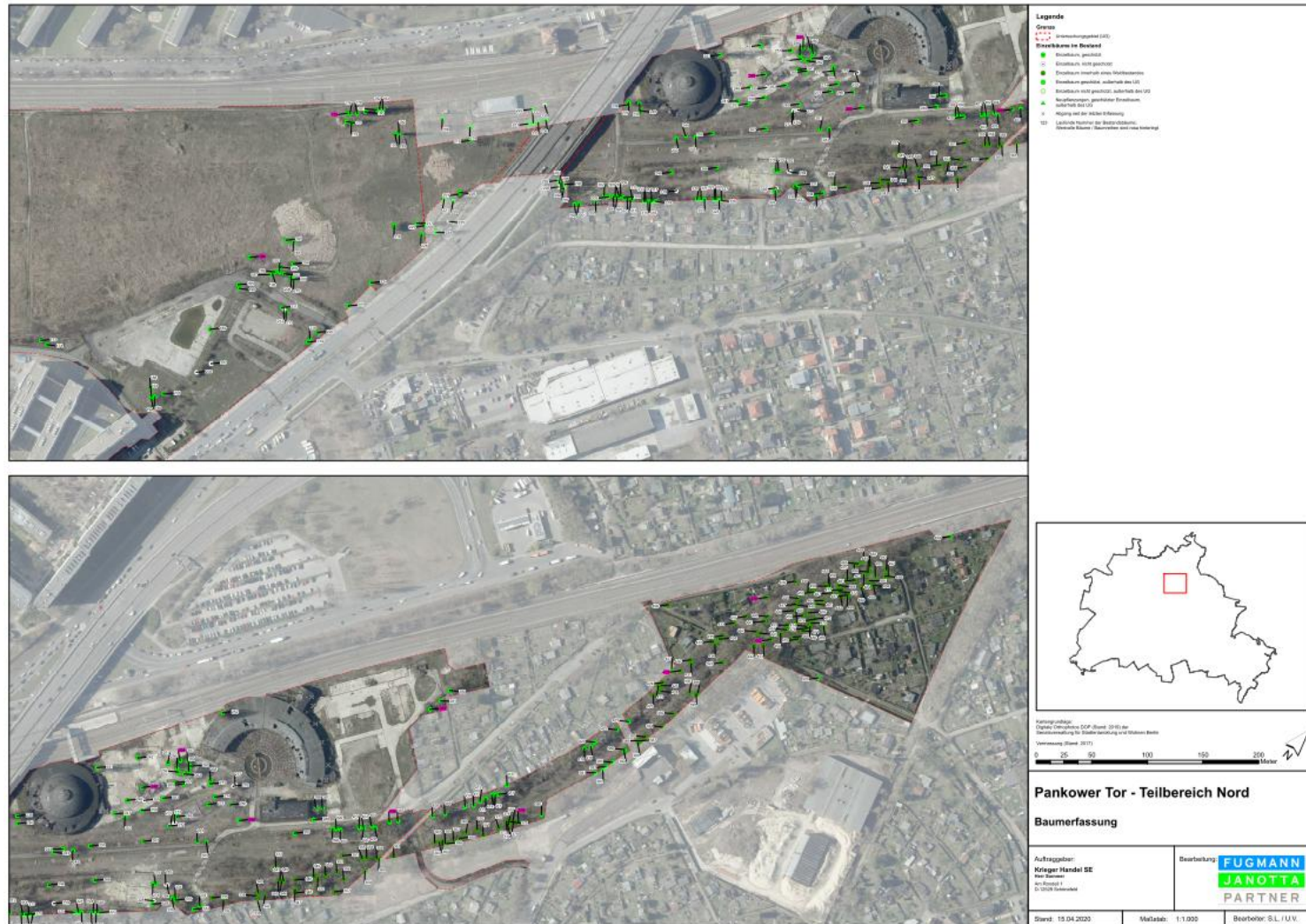
798 (012487) ID / Erfassungsnummer (Biotopcode)
 299 (022115) ID / Erfassungsnummer (Biotopcode, gesetzlich geschütztes Biotop)

Detaillierte Biotoptypen-Bezeichnungen der Biotopcodes sind der Tabelle zur Karte zu entnehmen.

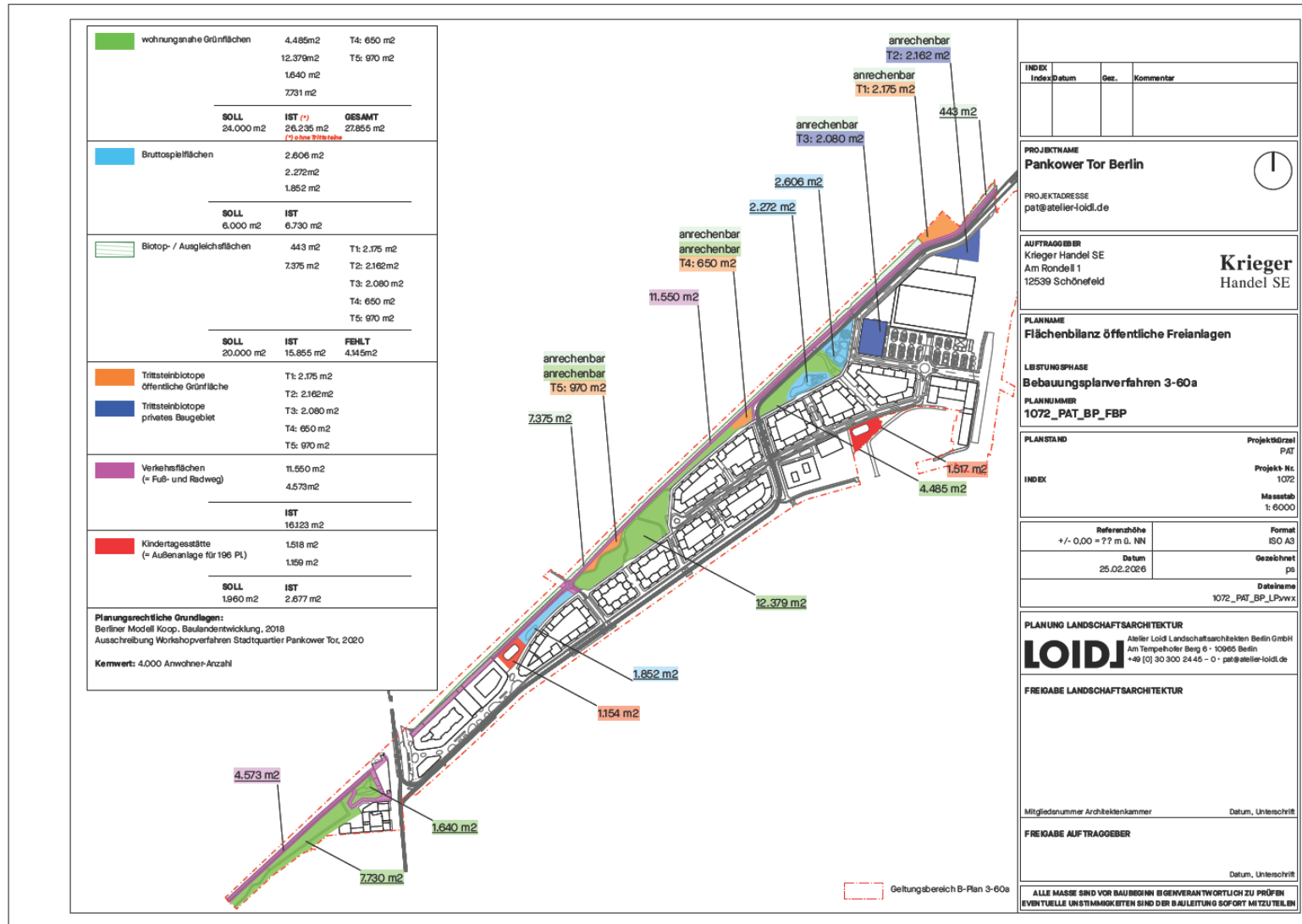
0 20 40 60 m

Vornamen	Pankower Tor	
Planziel	Biotopkartierung	
Auftraggeber Krieger Projektentwicklung GmbH Am Rundall 1 12629 Schönefeld	Plangrundlage Projekt-Nr. Karten-Nr. Format	2019/07/2019 23-004G 777 DIN A2
Bearbeitung Natur+Text GmbH Friedensallee 21 10584 Ringstedt Tel.: 033708/ 920114 info@naturundtext.de	Datumsakt Geocoordet Ceptrift	21.11.2023 JK/ 21.11.2023 JK/ see
	1:1.000	

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“



4. Flächenbilanz Grün- und Freiflächen



5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

5.1 Methodik

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenMVKU 2023a) und dabei unter Anwendung des sogenannten ausführlichen Verfahrens.

Dabei wird innerhalb des Eingriffsbereiches, d.h. im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-60a, zunächst der Bestandswert (d. h. der Wert vor Umsetzung des Bebauungsplans) für den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Flora / Fauna) sowie für Landschaftsbild und Erholung ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt in Wertpunkten gemäß der methodischen Vorgabe des o. g. Leitfadens.

Im zweiten Schritt wird der Wert dieser Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs nach Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten (und festgesetzten oder im städtebaulichen Vertrag geregelten) Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Zuge der anschließenden Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand wird ermittelt, in welchem Umfang zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Die Ermittlung der Aufwertungsfunktion der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch eine Gegenüberstellung des Wertes der Maßnahmenflächen vor und nach Durchführung der Maßnahmen. Dabei gelten die spezifischen methodischen Vorgaben gemäß Kapitel 5 des o.g. Leitfadens zur Bilanzierung von Maßnahmenflächen außerhalb des Eingriffsbereichs.

Da von dem vorhabenbedingten Eingriff auch Wald betroffen ist, erfolgt für diese Flächen eine parallele Anwendung des Berliner Waldleitfadens (SenMVKU 2023b). Der Waldleitfaden bewertet die Schutzfunktion, die Erholungsfunktion und die Nutzfunktion des Waldes, der Eingriffsleitfaden die Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Inhaltliche Schnittstellen bestehen bei drei Schutzgütern des Naturhaushalts (Bodenfunktion, stadtklimatische Funktion und Biototypen) sowie bei der Erholungsfunktion. Die ermittelten Wertpunkte dieser Schnittstellenkriterien werden auf die Funktionen der Eingriffsregelung und die Waldfunktionen entsprechend der methodischen Vorgabe in Kapitel 3.10 des Eingriffsleitfadens aufgeteilt. Die walddrechtliche Bilanzierung kann dem Waldgutachten zum Bebauungsplan 3-60a entnommen werden (Landschaft planen + bauen 2023).

Der Betrachtungsraum der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bezieht sich dabei auf die Flächen im Geltungsbereich des B-Plan 3-60a, für die mit Umsetzung der Planung ein Eingriff verbunden

ist. D.h., dass die Verkehrsflächen in der Prenzlauer Promenade abseits des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße nicht Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbilanzierung sind, da der Bebauungsplan keine Änderungen für diese Flächen vorsieht. Es handelt sich bereits im Bestand um Verkehrsflächen. Der gesamte Betrachtungsraum der Bilanzierung umfasst 310.824 m². Darüber hinaus besteht das Erfordernis, die Bilanzierung für Teilgebiete separat durchzuführen. Das Teilgebiet des Knotenpunkts Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße (Flächengröße 7.070 m²) ist aufgrund planfeststellungsersetzender Regelungen im B-Plan gesondert zu bilanzieren. Des Weiteren besteht im B-Plan keine Bauverpflichtung für das Sondergebiet SO 2 (Flächengröße 43.925 m²), weshalb für dieses Teilgebiet Eingriff und Ausgleich ebenfalls separat bilanziert werden. Das übrige B-Plangebiet ohne Sonderflächen umfasst 259.829 m². Der Betrachtungsraum der Bilanzierung sowie die genannten Teilgebiete sind in der nachfolgenden Abbildung 1313 dargestellt.

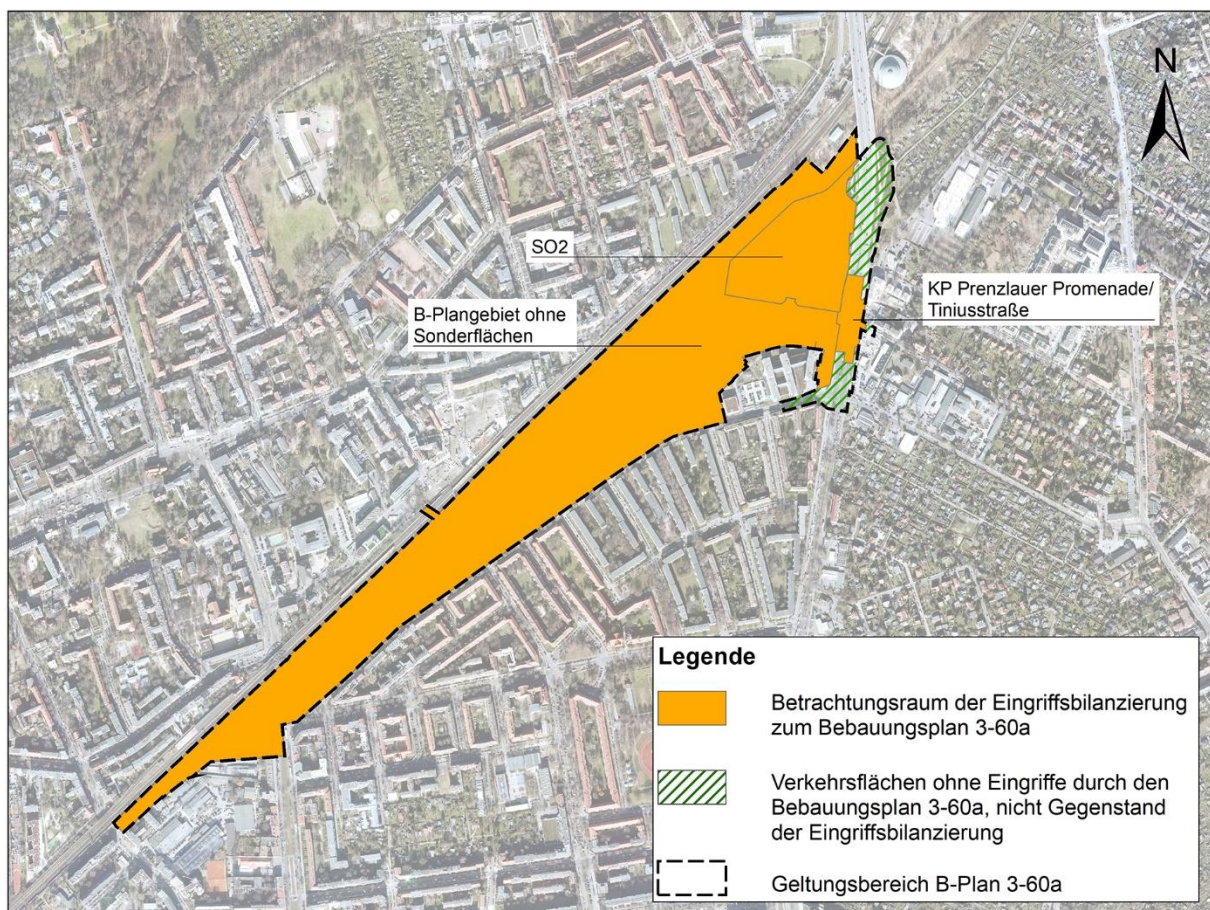


Abbildung 13 - Darstellung Betrachtungsraum und Teilgebiete der Bilanzierung

Straßenbäume im Voreingriffszustand fließen in den biotischen Wertträgern mit einem Punktwert pro Baum in die Bilanzierung ein. Um der Bedeutung der Straßenbäume für die abiotischen Wertträger über einen Flächenansatz gerecht zu werden, fließen innerhalb des Teilgebiets KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße die Bäume mit ihrer überschirmten Fläche gemäß Geoportal Berlin ein und werden von dem auskartierten Straßenbegleitgrün abgezogen. Da in der Granitzstraße

kein Straßenbegleitgrün auskartiert wurde, wird hier ein Flächenansatz einer durchschnittlichen Baumscheibe von 4 m² pro Baum gewählt und von den versiegelten Flächen innerhalb der Granitzstraße abgezogen. Dies führt dazu, dass sich die Flächenangaben in den Wertträgern durch die unterschiedliche Herangehensweise unterscheiden. Neupflanzungen von Bäumen im Nacheingriffszustand fließen mit einer Fläche von 10 m² bzw. 40 m² (für klein- bzw. großkronige Bäume) gemäß Eingriffsleitaden in die Bewertung ein.

5.2 Ermittlung des Bestandwertes (Voreingriffszustand)

Gemäß Eingriffsleitfaden Berlin (SenMVKU 2023a) erfolgt die Bewertung für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und Landschaftsbild anhand von insgesamt 9 Bewertungskriterien (Wertträger). Die Bewertung der Flächen wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung 2023 (Natur+Text 2023) über ein Geo-Informationssystem durchgeführt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bewertung wurden Karten mit der Bepunktung der Flächen im Plangebiet für jeden Wertträger der Schutzgüter erstellt und können dem Anhang 6 zur Begründung entnommen werden (Landschaft planen + bauen 2025c).

Boden

Wertträger: Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das Plangebiet lässt sich bzgl. der natürlichen Bodenfunktionen gemäß Berliner Leitfaden wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit; Ausschlussbodengesellschaft (Brachfläche)	gering	4
unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (unversiegelte Flächen in Straßen)	gering	2
teilversiegelte Böden mit eingeschränkten Bodenfunktionen (Pflasterstraßen, wassergebundene Wegedecke)	gering	1
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen ohne Bodenfunktionen	nicht vorhanden	0

Tabelle 15 - Bewertung Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte Voreingriffszustand

Wasser

Wertträger: Naturnähe des Wasserhaushaltes

Das Plangebiet lässt sich bzgl. der Naturnähe des Wasserhaushaltes gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
gehölzbestandene Biotope, Bäume, naturnahe temporäre Kleingewässer	sehr hoch	10
Wiesen, Ruderal- und Staudenfluren	hoch	8
vegetationsfreie und -arme Flächen, wasser- und luftdurchlässige Beläge, Dachbegrünung	mittel	4
teilversiegelte Wege (Pflaster)	gering	2
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0

Tabelle 16 - Bewertung Naturnähe des Wasserhaushaltes Voreingriffszustand

Zuschläge für Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die versiegelten Flächen der Brachfläche mit 0 Wertpunkten für den Wasserhaushalt, die in angrenzende Freiflächen entwässern, erhalten einen Zuschlag von 2 Wertpunkten.

Wertträger: Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss

Die unbebauten Freiflächen des Plangebiets sind bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen. In den Verkehrsflächen ist eine Regenwasserkanalisation im Einzugsgebiet der Panke (Gewässer 2. Ordnung) vorhanden. Dies entspricht einem Anteil von rund 5 % des Plangebiets. Eine Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss wird gemäß Eingriffsleitfadens für das Plangebiet als mittel (4 Wertpunkte) eingestuft. Der separat zu betrachtende Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße wird für diesen Wertträger mit 0 Wertpunkten (sehr hoch) eingestuft, da > 30 % der Fläche an die Kanalisation angeschlossen sind (Trennkanalisation, Gewässer 2. Ordnung).

Klima

Wertträger: Stadtklimatische Funktionen

Das Plangebiet lässt sich bzgl. seiner stadtklimatischen Funktionen gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Bäume, Pionier- und Vorwälder)	sehr hoch	10

klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gebüsche und Sträucher)	hoch	8
klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Halb-/Offenlandschaft mit Wiesen, Ruderalfluren, temporären Kleingewässern, Baumscheiben Granitzstraße)	mittel	6
teilversiegelte und vegetationsarme Flächen	gering	3
versiegelte und vegetationslose Flächen	nicht vorhanden	0

Tabelle 17 - Bewertung Stadtklimatische Funktionen Voreingriffszustand

Zuschlag Überschirmung Bäume

Die Überschirmung durch Bäume liegt unter 10 % der Gesamtfläche des Plangebiets. Gemäß Leitfadens wird deshalb kein Zuschlag berücksichtigt.

Wertträger: Luftaustausch

Das Plangebiet lässt sich bzgl. dieses Wertträgers in Grünflächen und Siedlungsräume gliedern. Gemäß Klimagutachten (Geo-Net 2023) herrschen auf der Brachfläche Kaltluftvolumenströme mit bis zu 40 m³/s, innerhalb der Berliner Straße und Granitzstraße bis zu 30 m³/s, im Umfeld der Prenzlauer Promenade bestehen geringe Kaltluftvolumenströme bis 20 m³/s. Die Flächen werden gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewertet:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Brachfläche (Grünflächen mit geringen Kaltluftvolumenstrom mit >20 bis 60 m ³ /s)	mittel-hoch	6
Berliner Straße und Granitzstraße (Siedlungsräume mit geringem Kaltluftvolumenstrom >20 bis 60 m ³ /s)	gering	2
Prenzlauer Promenade und Umfeld (Grünfläche/ Siedlungsraum mit geringen Kaltluftvolumenstrom ≤ 20 m ³ bzw. nicht vorhanden s)	sehr gering	0

Tabelle 18 - Bewertung Luftaustausch Voreingriffszustand

Pflanzen und Tiere

Wertträger: Biotoptypen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen lassen sich unter Berücksichtigung der Vorgaben der Biotopwertliste Berlin (Anhang 1 des Berliner Leitfadens, SenMVKU 2024) sowie ihrer konkreten örtlichen Ausprägung (gemäß Biotopkartierung 2023, Natur+Text 2023) wie folgt bewerten (siehe Tabelle 19). Hierin wird bereits der Zuschlag für national geschützte Arten mit dargestellt. Die Herleitung des Zuschlags wird nachfolgend beschrieben.

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
<i>B-Plangebiet ohne Sonderflächen</i>						
02131 (§)	temporäre Kleingewässer, naturnah, unbeschattet	627,4	20	12,5	-	-
02132 (§)	temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet	1.177,6	20	23,6	-	-
02133	temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört oder verbaut	902,9	3	2,7	-	-
02150	Teiche und kleine Staugewässer	92,8	38	3,5	-	-
02153	Teiche und kleine Staugewässer, überwiegend bis vollständig verbaut, bzw. technisches Becken	97,3	1	0,1	-	-
03110	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	276,8	15	4,2	2	0,6
03130	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	1.554,7	15	23,3	2	3,1
03190	sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen	902,9	15	13,5	2	1,8
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	8.465,0	4	33,9	10	84,7
032102	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	13.732,0	4	54,9	10	137,3
032211	Quecken-Pionierfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	185,2	15	2,8	5	0,9
0322211	ruderales Rispengrasfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), typische Ausprägung	1.072,3	15	16,1	3	3,2
03229	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen	2.110,1	18	38,0	3	6,3
032291	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	13.428,5	18	241,7	3	40,3
032292	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	444,2	18	8,0	3	1,3
032392	sonstige einjährige Ruderalfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.288,8	6	7,7	8	10,3
03242	Möhren-Steinkleefluren	1.611,5	12	19,3	8	12,9
032421	Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	30.458,5	12	365,5	8	243,7

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
032422	Möhren-Steinkleefluren, mit Gehölzbe- wuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	9.847,7	12	118,2	8	78,8
032431	hochwüchsige, stark nitrophile und aus- dauernde ruderale Staudenfluren, weitge- hend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzde- ckung < 10%)	236,2	12	2,8	8	1,9
032441	Solidago canadensis-Bestände auf ru- deralen Standorten, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	3.249,3	3	9,7	11	35,7
032442	Solidago canadensis-Bestände auf ru- deralen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	19.535,1	3	58,6	11	214,9
032491	sonstige ruderale Staudenfluren, weitge- hend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzde- ckung < 10%)	136,2	12	1,6	3	0,4
032492	sonstige ruderale Staudenfluren, mit Ge- hölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	21.794,2	12	261,5	3	65,4
051131	ruderale Wiesen, typische (artenreiche) Ausprägung	1.401,2	16	22,4	5	7,0
05121101 (§)	silbergrasreiche Pionierfluren, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (De- ckung der Gehölze < 10%)	61,1	17	1,0	7	0,4
071011	Gebüsche nasser Standorte, Strauchwei- dengebüsche	183,0	17	3,1	-	-
071013	Gebüsche nasser Standorte, Weidenge- büsche gestörter, anthropogener Stand- orte	1.917,5	15	28,8	-	-
0710212	Laubgebüsche frischer Standorte, über- wiegend heimische Arten; jüngere Be- stände und Neupflanzungen	1.608,2	7	11,3	-	-
071031	Laubgebüsche trockener und trockenwar- mer Standorte, überwiegend heimische Arten	1.327,1	17	22,6	-	-
071032	Laubgebüsche trockener und trockenwar- mer Standorte, überwiegend nichtheimi- sche Arten	2.420,3	5	12,1	-	-
07142511	Baumreihen, mehr oder weniger ge- schlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	580,9	26	15,1	-	-

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
07142611	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend heimische Gehölze	308,7	20	6,2	-	-
07142612	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nichtheimische Gehölze	3.051,7	13	39,7	-	-
0715312	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	304,9	15	4,6	-	-
0715313	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)	722,3	7	5,1	-	-
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)	1.573,7	8	12,6	-	-
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt	2.570,2	27	69,4	-	-
07312	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung	2.676,7	17	45,5	-	-
07321	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt	5.034,7	20	100,7	-	-
07322	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung	1.275,2	10	12,8	-	-
08280	Vorwälder	1.198,8	20	24,0	-	-
082805	Pappel-Vorwald (ohne Espe)	333,4	17	5,7	-	-
082808	sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten	1.466,7	20	29,3	-	-
082814	Robinien-Vorwald trockener Standorte	958,6	17	16,3	-	-
082815	Pappel-Vorwald trockener Standorte (ohne Espe)	2.749,7	17	46,7	-	-
082816	Birken-Vorwald trockener Standorte	21.830,9	20	436,6	-	-
082824	Robinien-Vorwald frischer Standorte	1.625,4	17	27,6	-	-
082825	Pappel-Vorwald frischer Standorte (ohne Espe)	1.019,6	17	17,3	-	-
082838	sonstiger Vorwald feuchter Standorte	10.690,7	20	213,8	-	-
08740	Rubus-Gestrüpp und Vormantel	410,9	21	8,6	-	-
08910	Ahorn-Pionierwald	5.351,0	20	107,0	-	-
08920	Birken-Pionierwald	1.315,2	30	39,5	-	-

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
08930	Robinien-Pionierwald	1.510,7	20	30,2	-	-
08940	Hybridpappel-Pionierwald	1.341,1	18	24,1	-	-
08990	sonstige Pionierwälder	2.727,7	28	76,4	-	-
12231	Blockrandbebauung mit überbauten (Garagen) oder versiegelten Innenhöfen (Parkplätzen)	4.472,9	0	0,0	-	-
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	590,4	0	0,0	-	-
12911	Extensive Dachbegrünung	507,2	3	1,5	-	-
1261222	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit Baumbestand	10.919,7	0	0,0	-	-
12643	Parkplätze, versiegelt	972,7	0	0,0	-	-
126431	Parkplätze, versiegelt, mit Baumbestand	1.777,0	0	0,0	-	-
12651	unbefestigter Weg	695,3	0	0,0	-	-
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	2.992,0	0	0,0	-	-
12654	versiegelter Weg	6.049,7	0	0,0	-	-
126612	Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe, mit Schotterunterbau	2.208,2	2	4,4	-	-
12750	Sonstige versiegelte Flächen	13.869,1	0	0,0	-	-
Summe		259.829		2.845,8		950,9
<i>Sondergebiet SO 2</i>						
02133	temporäre Kleingewässer, naturfern, stark gestört oder verbaut	633,8	3	1,9	-	-
022115 (§)	Teichsimen-Röhricht an Standgewässern	54,5	24	1,3	-	-
03130	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	1.349,9	15	20,2	2	2,7
03210	Landreitgrasfluren	2.945,0	4	11,8	10	29,4
032102	Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	11.114,5	4	44,5	10	111,1
03229	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	2.099,5	18	37,8	3	6,3

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
032292	sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.066,7	18	19,2	3	3,2
03242	Möhren-Steinkleefluren	97,5	12	1,2	8	0,8
032421	Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	1.334,0	12	16,0	8	10,7
032422	Möhren-Steinkleefluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	754,0	12	9,0	8	6,0
032442	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	887,1	3	2,7	11	9,8
071031	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend heimische Arten	302,9	17	5,1	-	-
071032	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nichtheimische Arten	214,9	5	1,1	-	-
07142512	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre), überwiegend nichtheimische Gehölze	208,3	13	2,7	-	-
0715211	sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, Altbaum	79,3	38	3,0	-	-
0715212	sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter (> 10 Jahre)	55,3	15	0,8	-	-
0715221	sonstiger Einzelbaum, nicht heimische Baumart, Altbaum	168,8	26	4,4	-	-
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt	1.200,4	27	32,4	-	-
07321	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, alt	1.146,8	20	22,9	-	-
082816	Birken-Vorwald trockener Standorte	12.540,0	20	250,8	-	-
082828	sonstiger Vorwald frischer Standorte	883,3	20	17,7	-	-
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	12,5	0	0,0	-	-

BT-Code	Biotoptyp	Flächen- größe (m ²)	BT-Wert je 1.000 m ²	Summe BT-Wert	ZS nat. gesch. Arten	Summe WP ZS
12642	Parkplätze, teilversiegelt	677,5	0	0,0	-	-
12643	Parkplätze, versiegelt	1.385,0	0	0,0	-	-
12651	unbefestigter Weg	379,1	0	0,0	-	-
12654	versiegelter Weg	75,8	0	0,0	-	-
12750	Sonstige versiegelte Flächen	2.258,4	0	0,0	-	-
Summe		43.925		506,6		180,0
<i>KP Prenzlauer Promenade / Tiniusstraße</i>						
032421	Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	327,3	12	3,9	-	-
051132	ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung	710,6	5	3,6	-	-
07311	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, alt	8,5	27	0,2	-	-
1261211	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, mit bewachsenen Mittelstreifen, mit Baumbestand	4.381,5	0	0,0	-	-
12643	Parkplätze, versiegelt	27,9	0	0,0	-	-
12654	versiegelter Weg	1.614,4	0	0,0	-	-
Summe		7.070		7,7		

Tabelle 19 - Bewertung Biotoptypen Voreingriffszustand*Einzelbäume*

Der Wertpunkt eines Einzelbaums berechnet sich gemäß Leitfaden zur Eingriffsbilanzierung aus dem jeweiligen Wert für den Biotoptyp „Einzelbaum“ multipliziert mit dem Stammumfang (in cm) und dividiert durch 1.000. Für die Bäume der Brachfläche wird die Baumkartierung 2019 (Fugmann Janotta Partner 2020) herangezogen, für die Straßenbäume die Daten aus dem Geoportal Berlin (Karte Baumbestand Berlin - Straßenbäume, SenSBW 2025).

Für die im B-Plangebiet (ohne Sonderflächen) vorhandenen Einzelbäume (d.h. Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände) ergeben sich daraus folgende Wertpunkte:

Baum-Nr. gemäß Kartierung 2019	Art	StU (cm)	Biotopwert	Wertpunkte
4	Populus nigra 'Italica'	55	8	0,5
9	Acer pseudoplatanus	100	15	1,5
13	Betula pendula	55	15	0,8
143	Acer platanoides	99	15	1,5
152	Populus nigra 'Italica'	124	8	1,0
153	Acer negundo	130	8	1,0
157	Acer platanoides	291	15	4,4
158	Acer pseudoplatanus	98	15	1,5
160	Acer pseudoplatanus	94	15	1,4
215	Betula pendula	179	15	2,7
Baum-Nr. gemäß Geoportal	Art	StU (cm)	Biotopwert	Wertpunkte
17/2	Tilia intermedia 'Pallida'	57	8	0,5
2	Carpinus betulus	47	15	0,7
4	Carpinus betulus	47	15	0,7
5	Taxus baccata	94	15	1,4
Ü 1/1	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 1/2	Platanus acerifolia	82	8	0,7
Ü 1/3	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 1/4	Platanus acerifolia	72	8	0,6
Ü 1/6	Platanus acerifolia	69	8	0,6
Ü 1/7	Platanus acerifolia	85	8	0,7
Ü 10/2	Platanus acerifolia	88	8	0,7
Ü 10/4	Platanus acerifolia	72	8	0,6
Ü 11/2	Platanus acerifolia	91	8	0,7
Ü 12/2	Platanus acerifolia	104	8	0,8
Ü 13/2	Platanus acerifolia	113	8	0,9
Ü 14/2	Platanus acerifolia	107	8	0,9
Ü 14/3	Platanus acerifolia	79	8	0,6
Ü 16/3	Platanus acerifolia	101	8	0,8
Ü 16/4	Platanus acerifolia	104	8	0,8
Ü 17/2	Platanus acerifolia	126	8	1,0
Ü 17/3	Platanus acerifolia	126	8	1,0
Ü 18/2	Platanus acerifolia	126	8	1,0
Ü 19/2	Platanus acerifolia	113	8	0,9
Ü 2/3	Platanus acerifolia	72	8	0,6
Ü 2/4	Platanus acerifolia	79	8	0,6
Ü 20/2	Platanus acerifolia	110	8	0,9
Ü 20/3	Platanus acerifolia	104	8	0,8
Ü 20/4	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 20/5	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 21/1	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 3/3	Platanus acerifolia	79	8	0,6
Ü 3/4	Platanus acerifolia	47	8	0,5
Ü 4/3	Platanus acerifolia	63	8	0,5
Ü 4/4	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 5/3	Platanus acerifolia	126	8	1,0
Ü 6/2	Platanus acerifolia	123	8	1,0
Ü 6/3	Platanus acerifolia	101	8	0,8
Ü 6/4	Platanus acerifolia	104	8	0,8

Ü 7/2	Platanus acerifolia	94	8	0,8
Ü 7/4	Platanus acerifolia	85	8	0,7
Ü 8/2	Platanus acerifolia	129	8	1,0
Ü 9/2	Platanus acerifolia	97	8	0,8
Summe Wertpunkte				48,8

Kursive StU = mehrstämmige Bäume mit Summe der Einzelstämme ab 50 cm

Tabelle 20 - Bewertung Einzelbäume im B-Plangebiet (ohne Sonderflächen) Voreingriffszustand

Für die Einzelbäume im Sondergebiet SO 2, d.h. Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände, ergeben sich folgende Wertpunkte:

Baum-Nr. gemäß Kartierung 2019	Art	StU (cm)	Biotopwert	Wertpunkte
185	Acer platanoides	87	15	1,3
189	Acer negundo	134	8	1,1
200	Betula pendula	108	15	1,6
204	Populus nigra 'Italica'	245	15	3,7
207	Tilia x intermedia	74	15	1,1
217	Populus nigra 'Italica'	523	8	4,2
226	Populus nigra 'Italica'	405	8	1,6
227	Populus nigra 'Italica'	170	8	1,4
Summe Wertpunkte				15,9

Kursive StU = mehrstämmige Bäume mit Summe der Einzelstämme ab 50 cm

Tabelle 21 - Bewertung Einzelbäume im SO 2 Voreingriffszustand

Für die Einzelbäume am Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße, ergeben sich folgende Wertpunkte:

Baum-Nr. gemäß Geoportal	Art	StU (cm)	Biotopwert	Wertpunkte
10/1	Populus spec.	211	15	3,2
G 84/4	Tilia cordata	101	15	1,5
G 84/5	Tilia cordata	132	15	2,0
G 84/6	Tilia cordata	107	15	1,6
G 84/7	Tilia cordata	113	15	1,7
G 84/8	Tilia intermedia	88	8	0,7
G 84/9	Tilia cordata	85	15	1,3
G 85/1	Tilia cordata	126	15	1,9
G 85/2	Tilia cordata	107	15	1,6
G 85/3	Tilia cordata	79	15	1,2
M 25	Platanus acerifolia	85	8	0,7
M 26	Platanus acerifolia	72	8	0,6
M 27	Platanus acerifolia	69	8	0,6
M 28	Platanus acerifolia	79	8	0,6
M 29	Platanus acerifolia	85	8	0,7
M 30	Platanus acerifolia	94	8	0,8
M 4	Platanus acerifolia	69	8	0,6
M 5	Platanus acerifolia	69	8	0,6
M 6	Platanus acerifolia	69	8	0,6

M 7	Platanus acerifolia	69	8	0,6
M 8	Platanus acerifolia	69	8	0,6
M 9	Platanus acerifolia	69	8	0,6
Summe Wertpunkte				23,8

Tabelle 22 - Bewertung Einzelbäume KP Tiniusstraße Voreingriffszustand

Zuschläge für national geschützte Arten

Vorkommen gefährdeter Arten und Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten:

Im Plangebiet kommen im Ergebnis der durchgeführten Kartierungen mehrere gefährdete Tierarten vor. Die Offen- und Halboffenflächen im Plangebiet weisen in weiten Teilen eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf (s. Kapitel BII.1.1.1.2).

Für die Zuschläge sollen national geschützte Arten nach Anhang 4 des Leitfadens zur Eingriffsregelung (SenMVKU 2023a) sowie den Zielarten des Biotopverbunds (SenMVKU 2025d) berücksichtigt werden. Gemäß Leitfaden sind nur qualifizierte Hinweise auf ein Vorkommen heranzuziehen, weshalb potentielle Vorkommen nicht weiter betrachtet werden. Heuschrecken und Bienen sind in der Regel nicht planungsrelevant und werden im o.g. Anhang 4 nicht gelistet. Da das Plangebiet jedoch eine sehr hohe Bedeutung für die Artengruppen aufweist, werden diese im Folgenden berücksichtigt.

Im Ergebnis der faunistischen und floristischen Kartierungen 2023 (Natur+Text 2023, 2025f) fallen die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*), die Östliche Felsen-Mauerbiene (*Osmia mustelina*) und die Ringelnatter (*Natrix natrix*) als nachgewiesene Leitarten des Berliner Biotopverbunds unter die für den Zuschlag zu berücksichtigenden Tierarten sowie die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) unter die zu berücksichtigenden Pflanzenarten.

Im Plangebiet wurden insgesamt 18 Heuschreckenarten, 96 Bienenarten, 42 Wespenarten und 15 Tagfalterarten mit unterschiedlichen Gefährdungs- und Schutzstatus nachgewiesen (siehe Kapitel BII.1.1.1.2).

Für den Zuschlag werden die Biotoptypen der Biotoptypenklassen 03 (Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren) und 05 (Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften), die als Lebensraum der o.g. Tierarten dienen bzw. jene Biotoptypen, in denen die o.g. Pflanzenarten nachgewiesen wurden in ihrer Biotopbewertung im Wertkriterium „Vorkommen gefährdeter Arten“ und „Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten“ auf die höchstmögliche Punktzahl von 7 bzw. 5 hochgestuft.

Dadurch entstehen Zuschläge für Biotoptypen zwischen 2 Wertpunkten (für bspw. vegetationsfreie und -arme Sandflächen, BT-Code 03110) und 11 Wertpunkten (für bspw. Solidago canadensis-Bestände, BT-Code 032441). Die Flächen, die einen Zuschlag erhalten haben, können der Karte 07 der Anlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entnommen werden (Landschaft planen +

bauen 2025c). Die nachfolgende Tabelle zeigt für jeden Biotoptypen die Erhöhung des jeweiligen Wertkriteriums. Die sich daraus ergebenden Wertpunkte je Biotoptypenfläche sind der Tabelle 19 zu entnehmen.

Biotoptyp	Wertkriterium Vorkommen gefährdeter Arten		Wertkriterium Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten		Zuschlag insgesamt
	WP gemäß Biotopwertliste	Zuschlag für Erhöhung auf max. 7 WP	WP gemäß Biotopwertliste	Zuschlag für Erhöhung auf max. 5 WP	
03110 - vegetationsfreie und -arme Sandflächen	7	0	3	2	2
03130 - vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	7	0	3	2	2
03190 - sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen	7	0	3	2	2
03210 - Landreitgrasfluren	1	6	1	4	10
032101 - Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	1	6	1	4	10
032102 - Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1	6	1	4	10
0321021 - Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), typische Ausprägung	1	6	1	4	10
032211 - Quecken-Pionierfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	4	3	3	2	5
0322211 - ruderaler Rispengrasfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), typische Ausprägung	4	3	5	0	3
03229 - sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen	4	3	5	0	3
032291 - sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	4	3	5	0	3
032292 - sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen, mit	4	3	5	0	3

Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)					
032392 - sonstige einjährige Ruderalfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1	6	3	2	8
03242 - Möhren-Steinkleefluren	1	6	3	2	8
032421 - Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	1	6	3	2	8
0324211 - Möhren-Steinkleefluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), typische Ausprägung	1	6	3	2	8
032422 - Möhren-Steinkleefluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1	6	3	2	8
032431 - hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	1	6	3	2	8
032441 - Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	0	7	1	4	11
032442 - Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	0	7	1	4	11
0324421 - Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), typische Ausprägung	0	7	1	4	11
032491 - sonstige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	1	1	3	2	3
032492 - sonstige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1	1	3	2	3

051131 - ruderaler Wiesen, typische (artenreiche) Ausprägung	4	3	3	2	5
051132 - ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung	1	6	1	4	10
05121101 - silbergrasreiche Pionierfluren, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Deckung der Gehölze < 10%)	4	3	1	4	7

Tabelle 23 - Zuschlag national geschützte Arten

Wertträger: Biotopverbund

Das Plangebiet weist innerhalb der umliegenden Siedlungsgebiete eine bedeutende Biotopvernetzungsfunktion auf und ist Teil des regionalen Biotopverbundsystems (LaPro 2016: Programmplan Biotop- und Artenschutz). Nach Berliner Leitfaden besitzt die Freifläche (ausgenommen der versiegelten Flächen) im Plangebiet damit eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund (entspricht 10 Wertpunkten je 1.000 m²). Ausgenommen hiervon sind die zum Teil bebauten Flächen angrenzend zum Standort der DB InfraGO AG, die durch die Nähe zu den sehr wertvollen Biotopverbundflächen jedoch eine mittlere Bedeutung für den Biotopverbund aufweisen (entspricht 6 Wertpunkten je 1.000 m²). Das Straßenbegleitgrün am Knotenpunkt Tiniusstraße ist bedeutend für den lokalen Biotopverbund (entspricht 4 Wertpunkten je 1.000 m²).

Landschafts- und Stadtbild/Erholung

Wertträger: Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Die Bewertung dieses Wertträgers erfolgt für die unbebaute Brachfläche anhand der landschaftstypischen und/oder gestalterisch wertvollen Elemente und für die Siedlungsflächen anhand der quartierstypischen Freiraumstrukturen. Die Flächen werden wie folgt eingestuft:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Brachfläche (Anteil landschaftsbildtypischer und oder gestalterisch wertvoller Elemente mindestens 75%)	hoch	7
Straßen und bebaute Gebiete (keine quartierstypischen Freiraumstrukturen / Grünflächen vorhanden)	sehr gering	0

Tabelle 24 - Bewertung Qualität des Landschafts- und Stadtbildes Voreingriffszustand

Wertträger: Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung

Die Güte dieses Wertträgers bemisst sich gemäß Leitfaden an den Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität von Grün- und Freiflächen, ihrer Flächengröße, ihrer Erreichbarkeit und Erschließung sowie vorhandener Störungen. Im Plangebiet werden zwei Einstufungen getroffen.

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Brachfläche (nicht öffentlich zugängliche, aber erlebbare Grün- und Freiflächen)	gering	2
Verkehrsflächen und bebaute Gebiete	sehr gering	0

Tabelle 25 - Bewertung Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung Voreingriffszustand

Zuschläge für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere

Die Brachfläche grenzt gemäß LaPro 2016 teilweise an Freiflächen der Dringlichkeitsstufe 1 und 2 zur Verbesserung der Freiraumversorgung an (LaPro 2016, Programmplan Erholung und Freiraumnutzung). Da die Freiflächen auch an sonstige Flächen ohne Dringlichkeitsstufe angrenzen und die Freiflächen des Plangebiets im Bestand nicht öffentlich zugänglich sind, jedoch zum Teil genutzt werden, wird ein Zuschlag von 1 Wertpunkt je 1.000m² für die Brachfläche vergeben.

Wertpunktermittlung

Aus der vorab dargestellten Bewertung des Plangebiets ergeben sich für die einzelnen Wertträger, unter Einbeziehung der konkreten Flächengrößen, für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes folgende Wertpunkte.

Die vorhandene Waldfläche fließt bei den vier Schnittstellenkriterien anteilig in die Bilanzierung zum Teilgebiet des B-Plangebiets ohne Sonderflächen sowie im Teilgebiet Sondergebiet SO 2 ein. Die verbleibenden Anteile werden in der walddrechtlichen Bilanzierung eingestellt (Landschaft planen + bauen 2023).

Für das B-Plangebiet ohne Sonderflächen (259.829 m²) ergibt sich für die Bestandssituation insgesamt folgende Wertigkeit:

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wertpunkte
Boden <i>Natürliche Bodenfunktionen:</i>				

unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (Brachfläche, Ausschlussbodengesellschaft)	gering	4	214.567	858,3
unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (innerhalb der Straßen)	gering	2	168	0,3
teilveriegelte Wege (mit Pflasterbelag, wassergebundener Wegedecke)	gering	1	5.943	5,9
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0	39.150	0,0
				864,5
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (25%)	gering	4	32.958	33,0
				831,6
Wasser				
<i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i>				
gehölzbestandene Flächen, naturnahe temporäre Kleingewässer	sehr hoch	10	81.890	818,9
Wiesen, Ruderal- und Staudenfluren	hoch	8	129.318	1.034,5
vegetationsfreie und -arme Flächen, wasser- und luftdurchlässige Beläge, Dachbegrünung	mittel	4	8.806	35,2
teilveriegelte Wege (Pflaster)	gering	2	743	1,5
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0	39.071	0,0
				1.890,2
Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung (Flächenversickerung)		2	19.597	39,2
				1.929,4
<i>Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss:</i>				
Anteil an Kanalisation angeschlossenen Fläche < 10 % bei Fließgewässern 2. Ordnung, Trennkanalisation	mittel	4	259.829	1.037,6
Klima/Luft				
<i>Luftaustausch:</i>				
Grünflächen mit geringen Kaltluftvolumenstrom	mittel-hoch	6	238.238	1.429,4
Siedlungsräume mit geringem Kaltluftvolumenstrom	gering	2	15.044	30,1
Grünfläche / Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom bzw. nicht vorhanden	sehr gering	0	6.547	0,0
				1.459,5
<i>Stadtklimatische Funktionen:</i>				
klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Gehölzflächen und Pionierwälder)	sehr hoch	10	72.409	724,1
klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gebüsche und Sträucher)	hoch	8	7.867	62,9
klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Halb-/ Offenlandschaft mit Wiesen, Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün)	mittel	6	131.933	791,6
Teilveriegelte und vegetationsarme Flächen	gering	3	2.911	8,7
versiegelte und vegetationslose Flächen	nicht vorhanden	0	44.710	0,0
				1.587,4
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (50%)	sehr hoch	10	32.958	164,8
				1.422,6

Pflanzen/Tiere				
<i>Biotopwert</i>				
Einzelbäume				2.845,8
Zuschlag national geschützte Arten				48,8
				950,9
				3.845,5
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz	BT-Code 08900	5	32.958	164,8
				3.680,7
<i>Biotopverbund</i>				
Freifläche mit sehr hoher Bedeutung gemäß LaPro	sehr hoch	10	215.484	2.154,8
daran angrenzende wertvolle Freiflächen	mittel	6	4.689	28,1
bebaute und versiegelte Flächen	nicht vor- handen	0	39.656	0,0
				2.183,0
Landschaftsbild/Erholung				
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i>				
Anteil landschaftstypische/gestalterisch wertvolle Elemente mindestens 75% (Brachfläche)	hoch	7	236.563	1.655,9
keine quartierstypische Charakteristik (Straßenräume)	sehr gering	0	23.266	0,0
				1.655,9
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i>				
nicht öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen	gering	2	233.992	468,0
Straßenräume und bebaute Gebiete	sehr gering	0	25.417	0,0
				468,0
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (75%)	gering	2	32.958	49,4
				418,5
Zuschlag Freiraumversorgung		1	233.992	234,0
				652,5
Summe Naturhaushalt:				12.546,0
Summe Landschaftsbild/Erholung:				2.308,5
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 26 - Wertpunktermittlung Voreingriffszustand B-Plangebiet ohne Sonderflächen

Für das Sondergebiet SO 2 (43.925 m²) ergibt sich für die Bestandssituation insgesamt folgende Wertigkeit:

Wertträger	Einstufung	Wert- punkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wert- punkte
Boden <i>Natürliche Bodenfunktionen:</i>				

unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit (Brachfläche, Ausschlussbodengesellschaft)	gering	4	37.527	150,1
teilversiegelte Wege (mit Pflasterbelag, wassergebundener Wegedecke)	gering	1	1.978	2,0
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0	4.420	0,0
				152,1
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (25%)	gering	4	9.525	9,5
				142,6
Wasser				
<i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i>				
gehölzbestandene Flächen	sehr hoch	10	16.800	168,0
Wiesen, Ruderal- und Staudenfluren	hoch	8	20.298	162,4
vegetationsfreie und -arme Flächen, wasser- und luftdurchlässige Beläge	mittel	4	1.729	6,9
teilversiegelte Wege (Pflaster)	gering	2	677	1,4
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0	4.420	0,0
				338,7
Zuschlag für Niederschlagswasserbewirtschaftung (Flächenversickerung)		2	4.421	8,8
				347,5
<i>Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss:</i>				
Anteil an Kanalisation angeschlossenen Fläche < 10 % bei Fließgewässern 2. Ordnung, Trennkanalisation	mittel	4	43.925	175,7
Klima/Luft				
<i>Luftaustausch:</i>				
Grünflächen mit geringen Kaltluftvolumenstrom	mittel-hoch	6	34.936	209,6
Siedlungsräume mit geringem Kaltluftvolumenstrom	gering	2	0	0,0
Grünfläche / Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom bzw. nicht vorhanden	sehr gering	0	8.989	0,0
				209,6
<i>Stadtklimatische Funktionen:</i>				
klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Gehölzflächen und Pionierwälder)	sehr hoch	10	16.337	163,4
klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gebüsche und Sträucher)	hoch	8	518	4,1
klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Halb-/ Offenlandschaft mit Wiesen, Ruderalfluren, Straßenbegleitgrün)	mittel	6	20.932	125,6
Teilversiegelte und vegetationsarme Flächen	gering	3	1.350	4,0
versiegelte und vegetationslose Flächen	nicht vorhanden	0	4.788	0,0
				297,2
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (50%)	sehr hoch	10	9.525	47,6
				249,5
Pflanzen/Tiere				
<i>Biotopwert</i>				506,6
Einzelbäume				15,9

Zuschlag national geschützte Arten				180,0
				702,5
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz	BT-Code 08900	5	9.525	47,6
				654,9
<i>Biotopverbund</i>				
Freifläche mit sehr hoher Bedeutung gemäß LaPro	sehr hoch	10	34.895	349,0
darán angrenzende wertvolle Freiflächen	mittel	6	3.932	23,6
bebaute und versiegelte Flächen	nicht vorhanden	0	5.098	0,0
				372,5
Landschaftsbild/Erholung				
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i>				
Anteil landschaftstypische/gestalterisch wertvolle Elemente mindestens 75% (Brachfläche)	hoch	7	43.925	307,5
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i>				
nicht öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen	gering	2	43.925	87,8
abzüglich des Wertpunkteanteils Waldbilanz (75%)	gering	2	9.525	14,3
				73,6
Zuschlag Freiraumversorgung		1		43,9
				117,5
Summe Naturhaushalt:				2.152,4
Summe Landschaftsbild/Erholung:				425,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 27 - Wertpunktermittlung Voreingriffszustand Sondergebiet SO 2

Für den KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße (7.070 m²) ergibt sich für die Bestandssituation insgesamt folgende Wertigkeit:

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wertpunkte
Boden				
<i>Natürliche Bodenfunktionen:</i>				
unversiegelte Böden mit geringer Schutzwürdigkeit	gering	2	1.046	2,1
teilversiegelte Wege (mit Pflasterbelag)	gering	1	1.614	1,6
versiegelte Straßen und Wege, bebaute Flächen	nicht vorhanden	0	4.409	0,0
				3,7
Wasser				

<i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i>				
Baumflächen und mehrschichtiges Gehölz	sehr hoch	10	647	6,5
Ruderalfluren	hoch	8	400	3,2
teilversiegelte Wege (mit Pflasterbelag)	gering	2	1.614	3,2
versiegelte Flächen	nicht vorhanden	0	4.409	0,0
				12,9
<i>Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss:</i>				
Anteil an Kanalisation angeschlossenen Fläche > 30 % bei Fließgewässern 2. Ordnung, Trennkanalisation	sehr hoch	0	7.070	0,0
Klima/Luft				
<i>Luftaustausch:</i>				
Grünfläche / Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom bzw. nicht vorhanden	sehr gering	0	7.070	0,0
<i>Stadtklimatische Funktionen:</i>				
klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Bäume)	sehr hoch	10	638	6,4
klimatisch entlastend wirkende Strukturen (Gebüsche und Sträucher)	hoch	8	9	0,1
klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Ruderalfluren)	mittel	6	400	2,4
versiegelte und vegetationslose Flächen	nicht vorhanden	0	6.024	0,0
				8,8
Pflanzen/Tiere				
<i>Biotopwert</i>				
Einzelbäume				7,7
				23,8
				31,5
<i>Biotopverbund</i>				
Freiflächen, die an Flächen mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund angrenzen	mittel	6	336	2,0
Freiflächen mit lokaler Biotopverbundfunktion	mittel	4	711	2,8
bebaute und versiegelte Flächen	nicht vorhanden	0	6.024	0,0
				4,9
Landschaftsbild/Erholung				
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i>				
keine quartierstypische Charakteristik (Straßenräume)	sehr gering	0	7.070	0,0
				0,0
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i>				
Straßenräume und bebaute Gebiete	sehr gering	0	7.070	0,0
				0,0
Summe Naturhaushalt:				61,8
Summe Landschaftsbild/Erholung:				0,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 28 - Wertpunktermittlung Voreingriffszustand KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße

5.3 Ermittlung des Planungswertes (Nacheingriffszustand)

Der Ermittlung der Wertpunkte für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds liegen die Ausführungen zur Auswirkungsprognose im Umweltbericht (siehe Kapitel BII.1.3) resultierend aus der zukünftigen Flächennutzung und -gestaltung gemäß der Vorgaben aus den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde. Für den KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße wird die Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen (Hoffmann-Leichter 2025) zur Bewertung des Nacheingriffszustand herangezogen. Zudem bilden die methodischen Vorgaben des Eingriffsleitfadens (SenMVKU 2023a) die Basis der Wertpunktermittlung.

Den nachfolgenden Bewertungstabellen werden folgende Ausführungen zur besseren Nachvollziehbarkeit vorangestellt.

Zur Ermittlung der Versiegelung innerhalb der Baugebiete wird die im Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche aus Haupt- und Nebenanlagen zugrunde gelegt. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sind gemäß § 8 BauO Bln wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Begrünung trifft, wird von einer Begrünung durch Rasen ausgegangen. Für die Baumpflanzungen innerhalb der Parkanlagen und Baugebiete (textliche Festsetzung 17 und Kapitel BII.2.1.1) wird ein Flächenansatz von 10 m² für klein- bzw. 40 m² für großkronige Bäume gemäß Eingriffsleitfaden herangezogen. Um dem hohen Versiegelungsgrad innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA's) zu begegnen, der hauptsächlich durch die Unterbauung der Gebäude und Innenhöfe mit Tiefgaragen resultiert, wird durch die textliche Festsetzung 24 eine 0,8 m Substratschicht und Begrünung auf 30 % der Dachflächen der Tiefgaragen bzw. den Garagengeschoßen gesichert.

Mindestens 40 % der Dachflächen der künftigen Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten, dem urbanen Gebiet MU, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe, dem Sondergebiet SO 1 und den Gemeinbedarfsflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung hergestellt (siehe textliche Festsetzung 19). Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Ausgenommen von der Festsetzung ist das Flurstück an der Berliner Straße 16, welches nicht überplant wird. Die Dachflächen des Sondergebiets SO2 sind zu mindestens 80 % zu begrünen, wobei der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus auf 79 % der begrüneten Dachfläche mindestens 8 cm betragen muss (siehe textliche Festsetzung 18). Auf den weiteren 21 % der begrüneten Dachflächen des Sondergebiets SO2 wird ein Biodiversitätsdach mit höheren Qualitätsanforderungen entstehen.

Zu Versiegelungen in Grünflächen äußert sich der Bebauungsplan nicht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese auf ein erforderliches Maß beschränkt werden. Zur Berücksichtigung einer realistischen Versiegelung durch Parkwege in den öffentlichen Parkanlagen, wurde die Vorplanung Objektplanung Freianlagen (Atelier Loidl 2026a) herangezogen.

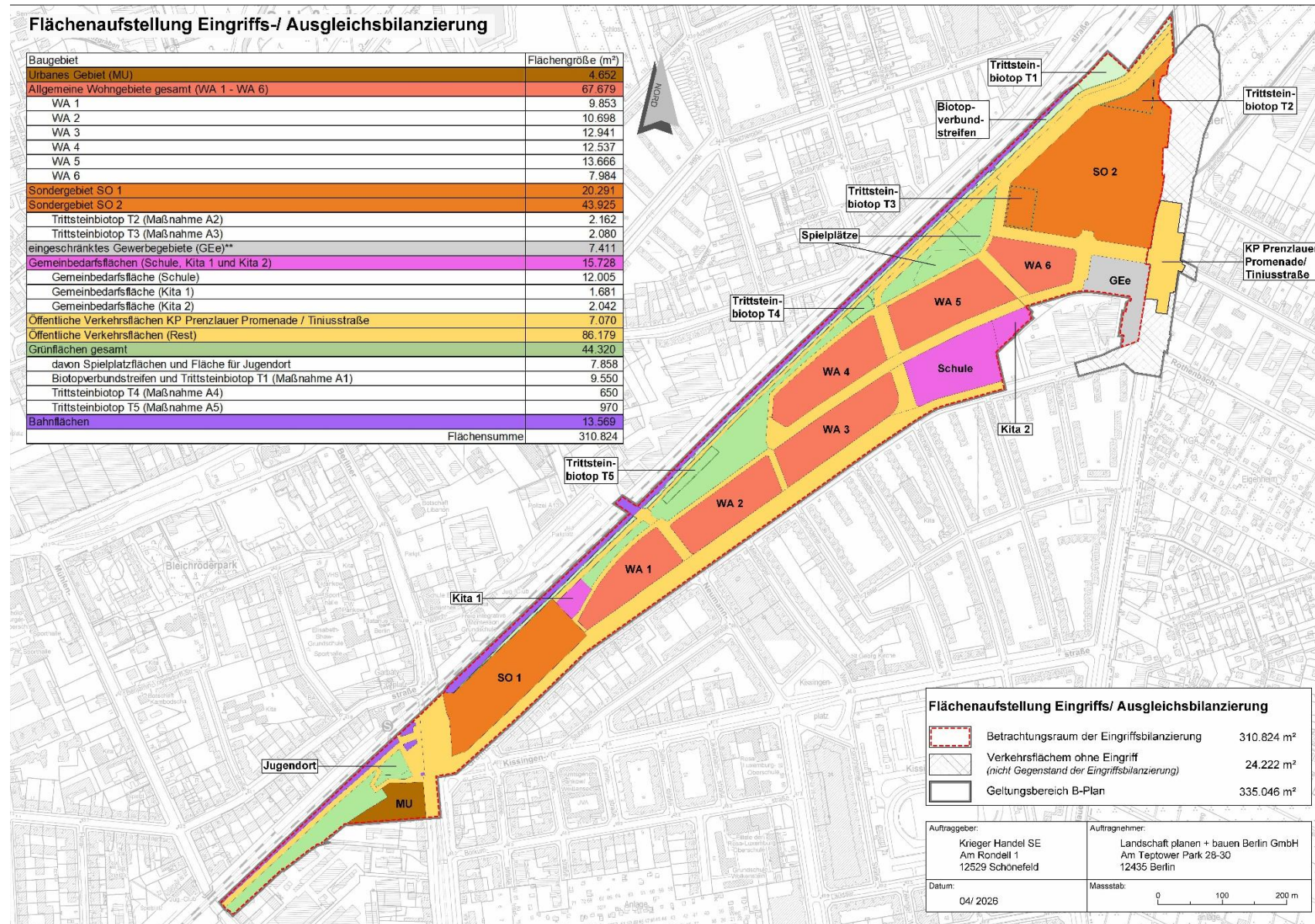
Für die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglicht der Bebauungsplan eine 100%ige Versiegelung. Um eine realistische Prognose der Versiegelung innerhalb der geplanten Verkehrsflächen zu geben, wurde der Masterplan (Nöfer Architekten 2025) mit integrierter Darstellung der Vorplanung Objektplanung Verkehrsanlagen für das Verhältnis befestigter und unbefestigter Flächen berücksichtigt. Für die geplante Straßenbahntrasse innerhalb der Granitzstraße und der Planstraße G sichert der Bebauungsplan die erforderliche Vorhaltetrasse. Bodenversiegelungen gehen für diese Flächen mit Umsetzung des Bebauungsplans jedoch nicht einher. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erfolgen für die Herstellung der Straßenbahntrasse durch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren. Die Vorhaltetrasse der Straßenbahn wird gemäß vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag als Rasenfläche zur Zwischennutzung hergestellt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans geht der auf der unbebauten Fläche vorhandene Biotopbestand zum überwiegenden Teil verloren. Von einem Erhalt an vorhandener Vegetation kann punktuell ausgegangen werden. Da sich erst im Zuge der weiteren Detailplanungen der Eingriff durch Vegetationsentfernung im Plangebiet verlässlich quantifizieren lässt, wird in der Auswirkungsprognose das worst-case-Szenario angesetzt. D.h., dass auf allen Flächen im Plangebiet (ausgenommen den nachrichtlich dargestellten Bahnflächen entlang der Bahntrasse) von einem Verlust der Biotope ausgegangen wird.

Die nachrichtlich als Bahnfläche im Bebauungsplan dargestellte Fläche parallel zur Bahntrasse besteht aus vegetationsbestandenen Flächen sowie Gleisanlagen der Bahntrasse. Die Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplans, da hierin die Anlage einer Lärmschutzwand vorgesehen ist. Die Lärmschutzwand fließt auf Grundlage aktueller Ausführungen mit einer Gesamtlänge von 1.040 m mit einem 0,16 m breiten Sockelelement als versiegelte Fläche in die Bilanzierung ein. Die übrige Bahnfläche entlang der Bahntrasse fließt abzüglich der Versiegelung durch die Lärmschutzwand mit ihren Wertpunkten im Voreingriffszustand für die Wertträger natürliche Bodenfunktionen, Naturnähe des Wasserhaushalts, stadtklimatische Funktionen, Biotoptypen, Biotopverbund sowie Erholung) in die Bilanz ein, da von keinen weiteren Eingriffen auf den Flächen auszugehen ist.

Höherwertige Biotope werden in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen 20, 21 und 22 werden Regelungen zur Entwicklung eines halboffenen Biotopverbundstreifens parallel zur Bahntrasse, eines wechselfeuchten Vegetationsstandorts im SO 2 sowie weiterer Trittsteinbiotope in den Parkanlagen getroffen. Detaillierte Ausführungen zur Herstellung und Pflege der Flächen können den zugehörigen Maßnahmenblättern A1-A5 im Anhang 9 der Begründung entnommen werden.

Eine Flächenaufstellung auf Grundlage des Bebauungsplans ist der folgenden Karte zu entnehmen.



Boden

Wertträger: Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte

Das Plangebiet lässt sich nach Umsetzung der Planung bzgl. der natürlichen Bodenfunktionen gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Flächen für Maßnahmen (Biotopverbundstreifen, Trittsteinbiotop T1, T2, T4, T5), öffentliche Parkanlagen, gärtnerische Anlage bzw. Begrünung der nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen, Straßenbegleitgrün, Vorhaltetrasse Tram (Rasenfläche)	mittel	6
unterbaute Innenhöfe (gärtnerische Anlage, 80 cm Bodenauf-lage)	gering	3
Spielplatzflächen und Jugendort, Straßenbegleitgrün KP Tiniusstraße (wie im Bestand)	gering	2
teilversiegelte Böden mit eingeschränkten Bodenfunktionen (Pflaster, ausschließlich am KP Tiniusstraße)	gering	1
versiegelte Straßen und Wege, überbaubare Flächen der Bau-gebiete	nicht vor-handen	0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Berücksichtigung des Gesamtwerts der Fläche im Voreingriffszustand für das Schutzgut Boden		0-4

Tabelle 29 - Bewertung Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte Nacheingriffszustand

Wasser

Wertträger: Naturnähe des Wasserhaushaltes

Das Plangebiet lässt sich bzgl. der Naturnähe des Wasserhaushaltes gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
gehölzbestandene Flächen (Trittsteinbiotop T5, Flächen mit Bäumen in Baugebieten, Straßen und Park)	sehr hoch	10
gärtnerische Anlage von nicht über- und unterbaubaren Grundstücksflächen, Parkanlagen abzüglich Baumflächen, Straßenbegleitgrün, Flächen für Maßnahmen (Biotopverbund, T1, T2, T4), Retentionsdächer (Dachbegrünung und Biodiversitätsdach), Spielplätze, Vorhaltetrasse Tram (Rasenfläche)	hoch	8

unterbaute Innenhöfe (gärtnerische Anlage, 80 cm Bodenauflage)	hoch bis mittel	6
teilversiegelte Wege (Pflaster, ausschließlich am KP Tiniusstraße)	gering	2
versiegelte Straßen und Wege, überbaubare Flächen der Baugebiete	nicht vorhanden	0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Berücksichtigung des Gesamtwerts der Fläche im Voreingriffszustand für den Wertträger Wasserhaushalt		0-10

Tabelle 30 - Bewertung Naturnähe des Wasserhaushaltes Nacheingriffszustand

Zuschläge für Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Im Straßenbegleitgrün innerhalb der neuen Verkehrsflächen wird eine Flächenversickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen (ausgenommen KP Tiniusstraße). Da diese Maßnahmen nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt werden, jedoch von einer Bewirtschaftung des Wassers vor Ort auch auf Grundlage des Fachgutachten Regenwassers (Landschaft planen + bauen 2025a) ausgegangen werden kann, wird 1 WP für versickerungsfördernde Maßnahmen wie Rigolen im Sinne des worst-case-Ansatzes für das Straßenbegleitgrün vergeben.

Wertträger: Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss

Die aktuellen Vorzugslösungen gemäß des Fachgutachtens Regenwasser gewährleisten ein fast abflussloses Stadtquartier. Nur ein geringer Anteil des Plangebiets muss an das Bestandsnetz angeschlossen werden (rd. 1 %). Nach Umsetzung der Planung sind insgesamt mit den bereits im Bestand angeschlossenen Straßen rd. 6 % des Gesamtgebiets an das Regenwasserkanalnetz im Einzugsgebiet der Panke angeschlossen. Eine Belastung der Vorflut durch Oberflächenabfluss ist weiterhin als mittel (4 WP) einzustufen. Für den KP Tiniusstraße ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Entwässerung der Verkehrsflächen (0 WP wie Bestand).

Klima

Wertträger: Stadtklimatische Funktionen

Das Plangebiet lässt sich bzgl. seiner stadtklimatischen Funktionen gemäß Berliner Leitfadens wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (gehölzbestandene Flächen (Trittsteinbiotop T5, Flächen mit Bäumen in Baugebieten, Straßen und Park)	sehr hoch	10

klimatisch entlastend wirkende Strukturen (gärtnerische Anlage von nicht über- und unterbaubaren Flächen in Baugebieten abzüglich Baumflächen, Parkflächen abzüglich Baumflächen, Straßenbegleitgrün, Maßnahmenflächen (BV, T1, T2, T4), Biodiversitätsdach SO2 (T3), unterbaute Innenhöfe, Vorhaltetrasse Tram (Rasenfläche))	mittel	6
klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Dachbegrünung, Spielplatzflächen und Jugendort)	gering	3
versiegelte Straßen und Wege, überbaubare Flächen der Baugebiete	nicht vorhanden	0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Berücksichtigung des Gesamtwerts der Fläche im Voreingriffszustand für den Wertträger stadtklimatische Funktionen		0-10

Tabelle 31 - Bewertung Stadtklimatische Funktionen Nacheingriffszustand

Zuschlag Überschirmung Bäume

Die Überschirmung durch Bäume liegt unter 10 % der Gesamtfläche des Plangebiets. Gemäß Leitfadens wird deshalb kein Zuschlag berücksichtigt.

Wertträger: Luftaustausch

Das Plangebiet lässt sich bzgl. dieses Wertträgers in Grünflächen und Siedlungsräume gliedern. Gemäß Klimagutachten (Geo-Net 2023) sind für die Grünflächen der Hauptfläche keine relevanten Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms zu erwarten. Die Flächen werden wie im Bestand mit 6 WP bewertet. Für die übrigen Flächen wird durch die Planung mit Veränderungen der Strömungsverhältnisse und Abnahmen der Kaltluftvolumenströme gerechnet.

Das Plangebiet lässt sich bzgl. des Luftaustauschs wie folgt bewerten:

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Grünflächen mit keiner Abnahme des Kaltluftvolumenstroms (öffentliche Grünflächen Hauptfläche, Spielplätze Hauptfläche, Maßnahmenflächen BV, T1, T4, T5); Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) wie im Bestand	mittel-hoch	6
Grünfläche / Siedlungsraum mit Abnahme des Kaltluftvolumenstroms (Westfläche, Baugebiete, Verkehrsflächen)	sehr gering	0

Tabelle 32 - Bewertung Luftaustausch Nacheingriffszustand

Pflanzen und Tiere*Wertträger: Biotoptypen*

Da der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen macht, wird hier von artenarmen Zierrasen (05162) ausgegangen. Auch für die Baumneupflanzungen wird keine Festsetzung zur Baumart getroffen, weshalb im Sinne des worst-case-Ansatzes von nicht heimischen Bäumen in der Bilanzierung ausgegangen wird. Für die Parkanlagen ist davon auszugehen, dass neben den Bäumen weitere Strukturen wie Sträucher und Gebüsche gepflanzt werden. Da jedoch erst mit weiterer Detaillierung der Planung eine quali- und quantitative Aussage dazu möglich wird, wird in der Bilanzierung lediglich der Biotoptyp artenreicher Zierrasen (05161) für die Parkanlagen angesetzt.

Die im Plangebiet zukünftigen Biotoptypen lassen sich unter Berücksichtigung der Vorgaben der Biotopwertliste Berlin (Anhang 1 des Berliner Leitfadens, SenMVKU 2024) wie folgt bewerten:

BT-Code	Biotoptyp	BT-Wert je 1.000 m ²
051121	Frischwiese, typische Ausprägung (Trittsteinbiotop T4)	15
051131	rudérale Wiese, typische Ausprägung mit Anteilen von Laubgebüschern trockener Standorte (071031), offenen Sandflächen (03110) und Steinhaufen (11160) (Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1)	9
051132	rudérale Wiese, verarmte Ausprägung (Straßenbegleitgrün)	3
05131 mit Anteilen von 02130 (ca. 50 %)	Grünlandbrache feuchter Standorte mit temporären Kleingewässern	14
05161	artenreicher Zierrasen (öffentliche Parkanlagen)	3
05162	artenarmer Zierrasen (Vorhaltetrasse Tram, begrünte nicht überbaubare Flächen in Baugebieten, unterbaute begrünte Innenhöfe)	1
0715222	Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter	2
07311	Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten (Trittsteinbiotop T5)	12
10201	Spielplätze	1
12000	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	0
12654	versiegelter Weg	0
1261211	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke	0
12910	extensive Dachbegrünung	3

BT-Code	Biotoptyp	BT-Wert je 1.000 m ²
12910	Biodiversitätsdach (Trittsteinbiotop T3 im SO 2, > 15 cm Substrataufbau, Biotopelement alle 20 m ²)	6

Tabelle 33 - Bewertung Biotoptypen Nacheingriffszustand*Einzelbäume*

Für die Bäume im Plangebiet wird ein Stammumfang von 18 cm festgesetzt. Die Baumanzahlen ergeben sich durch die textliche Festsetzung 17 im Bebauungsplan und den Regelungen zu Park- sowie Straßenbäumen im Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan. Hierin werden Aussagen zu Baumgrößen für die Bäume innerhalb der Baugebiete und innerhalb der Parkanlagen getroffen. Zu Baumarten wird sich zum jetzigen Stand der Planung noch nicht geäußert, weshalb für die Bilanzierung im Sinne des worst case von nicht heimischen Baumarten ausgegangen wird. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Detailplanung heimische Arten vorgesehen werden. Am KP Tiniusstraße wird davon ausgegangen, dass wie in der Bestandssituation 19 Bäume im Straßenbegleitgrün gepflanzt werden können.

Fläche	Baum- anzahl	StU in cm	BT-Wert (0715222)	Wertpunkte
MU	4	18	2	0,1
WA 1-6	10	18	2	0,4
SO 1	17	18	2	0,6
eGE	9	18	2	0,3
Gemeinbedarfsflächen (Grundschule, Kita 1 und Kita 2)	19	18	2	0,7
Parkflächen	200	18	2	7,2
SO 2	68	18	2	2,4
Straßenbäume Tiniusstraße	19	18	2	0,7
Straßenbäume Rest	181	18	2	6,5

Tabelle 34 - Bewertung Einzelbäume Nacheingriffszustand

Zuschlag Ausstattung Dachbegrünung:

Für das Biodiversitätsdach im SO 2 (Trittsteinbiotop T3) wird ein Zuschlag von 1 WP vergeben, da mindestens ein Biotopelement pro 20 m² begrünter Dachfläche gemäß textlicher Festsetzung zu berücksichtigen ist.

Wertträger: Biotopverbund

Die Flächen, die im Bestand eine berlinweite oder lokale Biotopverbundfunktion aufweisen und im Planfall als Grünfläche und/ oder Maßnahmenfläche gesichert werden, erhalten den gleichen Wert, wie im Voreingriffszustand (10 WP). Grünflächen, die im Bestand eine berlinweite und im Planfall weiterhin eine lokale Bedeutung für den Biotopverbund besitzen, werden mit 4 und 6 Wertpunkten im Nacheingriffszustand bewertet.

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1	sehr hoch	10
öffentliche Parkanlagen mit Trittsteinbiotop T4 und T5	hoch	6
Biodiversitätsdach (Trittsteinbiotop T3) und wechselfeuchter Vegetationsstandort (Trittsteinbiotop T2) im SO 2	mittel	4
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Berücksichtigung des Gesamtwerts der Fläche im Voreingriffszustand für den Wertträger Biotopverbund	nicht vorhanden bis sehr hoch	0-10
alle übrigen Flächen	nicht vorhanden	0

Tabelle 35 - Bewertung Biotopverbund Nacheingriffszustand

Landschafts- und Stadtbild/Erholung

Wertträger: Qualität des Landschafts- und Stadtbildes

Die Bewertung dieses Wertträgers erfolgt für den Planfall anhand der quartierstypischen Freiraumstrukturen. Der Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen liegt mit den festgesetzten Grünflächen, Maßnahmenflächen sowie den zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen in den Baugebieten zwischen 25 % bis 50 % vom gesamten Plangebiet und entspricht gemäß Eingriffsleitfaden 4 WP. Der KP Prenzlauer Promenade wird wie im Voreingriffszustand mit 0 WP bewertet, weil keine Verbesserung für den Nacheingriffszustand durch die Planung resultiert.

Wertträger: Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung

Die Güte dieses Wertträgers bemisst sich gemäß Leitfaden an den Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität von Grün- und Freiflächen, ihrer Flächengröße, ihrer Erreichbarkeit und Erschließung sowie vorhandener Störungen. Im Plangebiet werden drei Einstufungen für den Nacheingriffszustand getroffen.

Flächentyp	Einstufung	Wertpunkte je 1.000 m ²
quartiersbezogene Grünflächen im wohnungsnahen Freiraum > 1 bis 3 Hektar mit einer in der Regel hohen Aufenthaltsqualität (Parkanlagen inklusive T4 und T5, Spielplätze)	hoch	10
nicht öffentlich zugängliche, aber erlebbare Grünflächen und Grünflächen < 1 ha (Biotopverbundstreifen + T1)	gering	2
Verkehrsflächen, Baugebiete	nicht vorhanden	0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Berücksichtigung des Gesamtwerts der Fläche im Voreingriffszustand für den Wertträger Erholung inkl. Zuschlag Freiraumversorgung		0 und 3

Tabelle 36 - Bewertung Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung Nacheingriffszustand

Zuschlag für die Freiraumversorgung der Wohnquartiere

Das Plangebiet grenzt weiterhin teilweise an Freiflächen der Dringlichkeitsstufe 1 und 2 zur Verbesserung der Freiraumversorgung an (LaPro 2016, Programmplan Erholung und Freiraumnutzung). Da die Freiflächen auch an sonstige Flächen ohne Dringlichkeitsstufe angrenzen wird für die öffentlichen Grünflächen 1 WP vergeben.

Zuschlag für die äußere Erschließung

Da die öffentlichen Grünflächen inklusive Spielplatzflächen erstmalig öffentlich nutzbar und zugänglich werden, wird für diese Flächen 1 WP vergeben.

Wertpunktermittlung

Für die drei Teilgebiete der Bilanzierung ergibt sich nach Umsetzung des Bebauungsplans der in den nachfolgenden Tabellen dargestellte Wertpunktestand für den Nacheingriffszustand. Den Bewertungstabellen sind jeweils eine Flächenaufstellung mit Zuordnung von Wertpunkten für einzelne Wertträger zur besseren Nachvollziehbarkeit vorangestellt.

B-Plangebiet ohne Sonderflächen

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Naturnähe des WSH	Stadtklima- tische Funktionen	Biotoptypen	BT-Wert	Bio- topver- bund	Erho- lung
Urbanes Gebiet (MU)	4.652						0	0
überbaubare Fläche MU durch Hauptanlagen (GR)	3.024	0						
davon Dachbegrünung auf 40 % der Hauptanlagen (GR), 8cm, extensiv, Retentionsdächer, ausgenommen davon Gebäude Berliner Str. 16 (Flur 163, Flurstück 316) (siehe TF 19)	563		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3		
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrünung	2.461		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
überbaubare Fläche MU durch Nebenanlagen (GR 2 - GR)	698	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
nicht überbaubare Flächen - zu begrünen/ zu bepflanzen	930	6			05162 - artenarmer Zierrasen (vollflächig), 0715222 - Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	1		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 1 Laubbaum pro angefangener 250 m ² Grundstücksfläche (siehe TF 17), (≅ 4 Stück), 18 cm StU , 50% klein- und 50 % großkronige Bäume (mit 10 bzw. 40 m ² je Baum)	100		10	10				
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: gehölzfrei, Rasen)	830		8	6				
Allgemeine Wohngebiete gesamt (WA 1 - WA 6)	67.679						0	0
über- und unterbaubare Fläche WA 1 - WA 6 durch Hauptanlagen (GR)	37.223	0						
davon Dachbegrünung auf 40 % der Hauptanlagen, 8cm, extensiv, Retentionsdächer (siehe TF 19)	14.889		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3		
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrünung	22.334		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Naturnähe des WSH	Stadtklima- tische Funktionen	Biotoptypen	BT-Wert	Bio- topver- bund	Erho- lung
über- und unterbaubare Fläche WA 1 - WA 6 durch Nebenanlagen (GR 2 - GR)	21.657							
"davon Begrünung auf 30 % der Dachflächen von Tiefgaragen (unterbaute Innenhöfe), 80 cm Bodenauflage, zu begrünen (siehe TF 24)"	6.497	3	6	6	05162 - artenarmer Zierrasen	1		
davon über- und unterbaubare Fläche durch Nebenanlagen	15.160	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
nicht überbaubare Flächen - gärtnerisch anzulegen (siehe TF 23)	8.798	6			101112 - Ziergärten, Sonstiger Einzelbaum, nicht hei- misch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	3		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 1 Laubbaum pro Innenhof (siehe TF 17), (≙ 10 Stück), 18 cm StU, je Baum 10 m ² Fläche	100		10	10				
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: ge- hölzfrei)	8.698		8	6				
Sondergebiet SO 1	20.291						0	0
überbaubare Fläche SO 1 durch Hauptanlagen (GR)	13.798	0						
davon Dachbegrünung auf 40 % der Hauptan- lagen (GR), 8cm, extensiv, Retentionsdächer (siehe TF 19)	5.519		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3		
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrü- nung	8.279		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
überbaubare Fläche SO 1 durch Nebenanlagen (GR 2 - GR)	2.435	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
nicht überbaubare Flächen - zu begrünen/ zu be- pflanzen	4.058	6			05162 - artenarmer Zierrasen (vollflächig), Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	1		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 1 Laubbaum pro angefangener 250 m ² Grund- stücksfläche (siehe TF 17), (≙ 17 Stück), 18 cm StU, 30% klein- und 70 % großkronige Bäume (mit 10 bzw. 40 m ² je Baum)	530		10	10				

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Naturnähe des WSH	Stadtklima- tische Funktionen	Biotoptypen	BT-Wert	Bio- topver- bund	Erho- lung
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: ge- hölzfrei, Rasen)	3.528		8	6				
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**	7.411						0	0
überbaubare Fläche GEe durch Hauptanlagen (GR = GRZ2)	5.188	0						
davon Dachbegrünung auf 40 % der Hauptan- lagen (GR), 8 cm, extensiv, Retentionsdächer (siehe TF 19)	2.075		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3		
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrü- nung	3.113		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
nicht überbaubare Flächen - zu begrünen/ zu be- pflanzen	2.223	6			05162 - artenarmer Zierrasen (vollflächig), Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	1		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 1 Laubbaum pro angefangener 250 m ² Grund- stücksfläche (siehe TF 16), (≙ 9 Stück), 18 cm StU , je Baum 10 m ² Fläche	210		10	10				
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: ge- hölzfrei, Rasen)	2.013		8	6				
Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kita 1 und Kita 2)	15.728						0	0
überbaubare Fläche der Grundschule, Kita 1 und Kita 2 durch Hauptanlagen (GR)	8.692	0						
davon Dachbegrünung auf 40 % der Hauptan- lagen (GR), 8 cm, extensiv, Retentionsdächer (siehe TF 19)	3.477		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3		
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrü- nung	5.215		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
überbaubare Flächen Gemeinbedarfsflächen durch Nebenanlagen (GR 2 - GR)	3.314	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 3-60a „Pankower Tor“

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Naturnähe des WSH	Stadtklima- tische Funktionen	Biotoptypen	BT-Wert	Bio- topver- bund	Erho- lung
nicht überbaubare Flächen - zu begrünen/ zu be- pflanzen	3.722	6			05162 - artenarmer Zierrasen (vollflächig), Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	1		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 1 Laubbaum pro angefangener 250 m ² Grundstücksfläche, (siehe TF 17), (± 19 Stück), 18 cm StU, 40 % klein- und 60 % großkronige Bäume (mit 10 bzw. 40 m ² je Baum)	550		10	10				
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: gehölzfrei, Rasen)	3.172		8	6				
Öffentliche Verkehrsflächen (Rest)	86.179						0	0
davon rd. 13 % Vorhaltetrasse Straßenbahn - als Zwischennutzung mit Rasen zu begrünen (gemäß vertraglicher Regelungen)	11.600	6	8	6	05162 - artenarmer Zierrasen	1		
davon rd. 70 % versiegelte Straßen, Geh- und Radwege	60.074	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
davon rd. 17 % Straßenbegleitgrün	14.505	6			051132 - ruderale Wiese, verarmte Ausprägung (vollflächig), sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittleres Alter (Punktwert pro Baum)	3		
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 181 Stück, mit 10 je Baum (gemäß Erschließungsvertrag)	1.810		10	10				
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: gehölzfrei, Rasen)	12.695		8	6				
Grünflächen gesamt	44.320							
davon Spielplatzflächen und Fläche für Jugendort	7.858	2	8	3	10201 - Spielplätze	1	0	8
davon Flächen für Maßnahmen (Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1) - als trockenmagere, halboffene Vegetationsfläche zu entwickeln (siehe TF 20)	9.550	6	8	6	051131 mit geringen Anteilen von 071031, 03110 und 11160 - ruderale Wiese, typische Ausprägung mit Anteilen von Laubgebüsch trockener Standorte, offenen Sandflächen und Steinhaufen	9	10	2

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Naturnähe des WSH	Stadtklima- tische Funktionen	Biotoptypen	BT-Wert	Bio- topver- bund	Erho- lung
davon Flächen für Maßnahmen (Trittsteinbiotop T4) - als extensive Wiese zu entwickeln (siehe TF 22)	650	6	8	6	051121 - Frischwiese, typische Ausprägung	15	6	8
davon Flächen für Maßnahmen (Trittsteinbiotop T5) - Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher sowie Entwicklung von Pioniergehölzen (siehe TF 22)	970	6	10	10	07311 - Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten	12	6	8
davon öffentliche Grünflächen und Parkanlagen	25.292	6					6	8
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 200 Laubbäume, 18 cm StU, davon 115 großkronige Bäume, mit 10 bzw. 40 m ² je Baum (gemäß Erschließungsvertrag)	5.450		10	10	05161 - artenreicher Zierrasen (vollflächig); sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittleres Alter (Punktwert pro Baum)	3		
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: gehölzfrei, Rasen)	17.032		8	6	05161 - artenreicher Zierrasen	3		
davon Flächen für Parkwege	2.810		0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0		
Bahnflächen	13.569							
davon versiegelte Flächen im Bereich U-Bhf Pankow (Gleichrichterwerk, Stellwerk) und durch Sockelelemente für erforderliche Lärmschutzwand innerhalb des Böschungsbereichs zur Bahntrasse (0,16 m Breite, 1.410 m Länge; siehe TF 25)	1.514	0	0	0	12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	0	0	0
davon Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe)	12.055	0-4	0-10	0-10	Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse, unterschiedliche Biotoptypen, ohne Überplanung, Wertigkeit wie im Bestand	0-26	0 und 10	0 und 3

Tabelle 37 - Flächenaufstellung B-Plangebiet ohne Sonderflächen Nacheingriffszustand

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wertpunkte
Boden				
<i>Natürliche Bodenfunktionen:</i>				
Flächen für Maßnahmen (Biotopverbund, T1, T4, T5) und öffentliche Parkanlagen, nicht über- und unterbaubare Flächen zur Begrünung in den Baugebieten, Vorhaltetrasse Tram (Rasenfläche), Straßen- begleitgrün	mittel	6	82.299	493,8
unterbaute Innenhöfe mit gärtnerischer An- lage	gering	3	6.497	19,5
Spielplatzflächen und Flächen für Jugendort	gering	2	7.858	15,7
versiegelte Straßen und Bahnflächen, über- oder unterbaubare Fläche	sehr gering	0	151.120	0,0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angren- zend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe - Be- standswert Wertträger natürliche Bodenfunk- tionen)		0-4	12.055	40,3
				569,3
Wasser				
<i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i>				
gehölzbestandene Flächen (Trittsteinbiotop T5, Flächen mit Bäumen in Baugebieten, Straßen und Park)	sehr hoch	10	9.720	97,2
gärtnerische Anlage von nicht über- und un- terbaubaren Grundstücksflächen, Parkanla- gen abzüglich Baumflächen, Straßenbegleit- grün, Flächen für Maßnahmen (Biotopver- bund, Trittstein T1, Trittstein T4), Retentions- dächer, Spielplätze, Vorhaltetrasse Tram (Rasenfläche)	hoch	8	104.150	833,2
unterbaute Innenhöfe mit gärtnerischer An- lage	mittel	6	6.497	39,0
versiegelte Straßen und Wege, über- oder unterbaubare Fläche	nicht vorhanden	0	127.407	0,0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angren- zend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe - Be- standswert Wertträger Wasserhaushalt)		0-10	12.055	92,1
Zuschlag Regenwasserbewirtschaftung (ver- sickerungsfördernde Maßnahmen im Stra- ßenbegleitgrün)		1	14.505	14,5
				1.076,0
<i>Gewässerbelastung durch Oberflächenab- fluss:</i>				

Anteil an Kanalisation angeschlossenen Fläche < 10 % bei Fließgewässern 2. Ordnung, Trennkanalisation	mittel	4	259.829	1.039,3
				1.039,3
Klima/Luft				
<i>Luftaustausch:</i> Grünflächen mit keiner Abnahme des Kaltluftvolumenstroms (öffentliche Grünflächen Hauptfläche, Spielplätze Hauptfläche, Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1, T4 und T5, Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse ohne Überplanung)	mittel-hoch	6	47.006	282,0
Grünfläche / Siedlungsraum mit Abnahme des Kaltluftvolumenstroms (Westfläche, Baugebiete, Verkehrsflächen)	sehr gering	0	212.823	0,0
				282,0
<i>Stadtklimatische Funktionen:</i> gehölzbestandene Flächen (Trittsteinbiotop T5, Flächen mit Bäumen in Baugebieten, Straßen und Parks)	sehr hoch	10	9.720	97,2
nicht über- und unterbaubare begrünte Flächen innerhalb der Baugebiete, öffentliche Grünflächen abzüglich der Baumflächen, unterbaute Innenhöfe, Straßenbegleitgrün, Maßnahmenflächen (Biotopverbundstreifen, Trittsteinbiotop T1 und T4)	mittel	6	76.266	457,6
Dachbegrünung, Spielplatzflächen und Jugendort	gering	3	34.381	103,1
versiegelte Straßen und Wege, überbaubare Flächen	nicht vorhanden	0	127.407	0,0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Bestandwert Wertträger stadtklimatische Funktionen		0-10	12.055	69,0
				726,9
Pflanzen/Tiere				
<i>Biotopwerte:</i> <i>neue Biotopflächen:</i> 051121 - Frischwiese, typische Ausprägung (Trittsteinbiotop T4)		15	650	9,8
07311 - Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten (Trittsteinbiotop T5)		12	970	11,6
051131 mit Anteilen von 071031, 03110 und 11160 - rudérale Wiese, typische Ausprägung mit Anteilen von Laubgebüsch trockener Standorte, offenen Sandflächen und		9	9.550	86,0

Steinhaufen (Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1)				
05161 - artenreicher Zierrasen (öffentliche Parkanlagen)		3	22.548	67,4
101112 - Ziergärten (Vorgärten in den WA's)		3	8.798	26,4
12910 - extensive Dachbegrünung		3	26.523	79,6
051132 - ruderale Wiese, verarmte Ausprägung (Straßenbegleitgrün)		3	14.505	43,5
05162 - artenarmer Zierrasen (Vorhaltetrasse Tram, begrünte nicht überbaubare Flächen in Baugebieten, unterbaute begrünte Innenhöfe)		1	29.031	29,0
10201 - Spielplätze		1	7.858	7,9
0715222 - Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter		2	440 Stück	15,8
12000 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen		0	127.032	0,0
<u>zu erhaltende Biotopflächen</u>				
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Bestandswert Biotoptypen inkl. Zuschlag national geschützte Arten			12.055	180,9
-				557,9
<i>Biotopverbund:</i>				
Flächen mit weiterhin hoher Bedeutung für berlinweiten Biotopverbund (Biotopverbundstreifen und Trittsteinbiotop T1)	sehr hoch	10	9.550	95,5
Flächen mit weiterhin lokaler Biotopverbundfunktion (öffentl. Grünflächen, Trittsteinbiotope T4, T5)	mittel	6	26.912	161,5
Flächen ohne Bedeutung für den Biotopverbund (Baugebiete und Verkehrsflächen)	nicht vorhanden	0	211.312	0,0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Bestandswert Wertträger Biotopverbund		0 und 10	12.055	118,2
				375,2
Landschaftsbild/Erholung				
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i> Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen/ Grünflächen über 25 bis 50 %	mittel	4	259.829	1.039,3
				1.039,3
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i> quartiersbezogene Grün- und Freiflächen im wohnungsnahen Freiraum 1- 3 ha (öffentliche Grünflächen inkl. T4, T5)	hoch	8	34.770	278,2

nicht öffentlich zugängliche, aber erlebbare Grünflächen < 1 ha (Biotopverbund und Trittsteinbiotop T1)	gering	2	9.550	19,1
nicht öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen, Baugebiete und Verkehrsflächen	sehr gering	0	202.454	0,0
Böschungsbereich und Gleisanlagen angrenzend zur Bahntrasse (ohne Eingriffe) - Bestandwert Wertträger Erholung inkl. Zuschlag Freiraumversorgung			12.055	29,5
Zuschlag Freiraumversorgung		1	34.770	34,8
Zuschlag Erschließung		1	34.770	34,8
				396,3
Summe Naturhaushalt:				4.626,7
Summe Landschaftsbild/Erholung:				1.435,6
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 38 - Wertpunktermittlung Nacheingriffszustand B-Plangebiet ohne Sonderflächen

Sondergebiet SO 2

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürli- che Bo- denfunk- tion	Naturnähe des Was- serhaus- halts	Stadtkli- matische Funktion	Biotoptypen	BT-Wert	Biotop- verbund
Sondergebiet SO 2	43.925						
überbaubare Fläche SO 2 durch Hauptanlagen (GR = GRZ2)	35.140	0					
davon Dachbegrünung auf max. 2.080 m ² der Dach- flächen, mind. 15 cm Substrataufbau, extensiv, inkl. Biotop-elemente je 20 m ² Gründachfläche (Trittsteinbi- otop T3), Retentionsdach (siehe TF 18)	2.080		8	3	12910 - Biodiversitätsdach > 15 cm Substrataufbau, Biotop-element alle 20 m ²	6	4
davon Dachbegrünung auf 7.766 m ² der Dachflä- chen, mind. 8 cm Substrataufbau, extensiv, Retenti- onsdach (siehe TF 18)	7.766		8	3	12910 - extensive Dachbegrünung	3	0
davon verbleibende Dachflächen ohne Begrünung	25.294		0	0	12000 - Bebaute Gebiete	0	0
nicht überbaubare Flächen - zu begrünen/ zu bepflanzen	8.785	6					
davon Flächen für Maßnahmen (Trittsteinbiotop T2) - als wechselfeuchter, gehölzfreier Vegetationsstandort zu entwickeln; mit Funktion zur Versickerung und Ein- leitung von unbelasteten Regenwasser (siehe TF 21)	2.162		8	6	05131 mit Anteilen von 02130 (ca. 50 %) - Grünland- brache feuchter Standorte mit temporären Kleinge- wässer	14	4
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 68 Stück, 18 cm StU (siehe TF 17), 30% klein- und 70 % groß- kronige Bäume (mit 10 bzw. 40 m ² je Baum)	2.090		10	10	05162 - artenarmer Zierrasen (vollflächig), Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter (Punktwert pro Baum)	1	0
davon Flächen zur Begrünung (Annahme: gehölzfrei, Rasen)	4.533		8	6	05162 - artenarmer Zierrasen	1	0

Tabelle 39 - Flächenaufstellung Sondergebiet SO 2 Nacheingriffszustand

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wertpunkte
Boden <i>Natürliche Bodenfunktionen:</i> Flächen für Maßnahmen (Trittsteinbiotop T2) und nicht überbaubare Flächen zur Begrü- nung überbaubare Fläche	mittel-hoch	6	8.785	52,7
	sehr gering	0	35.140	0,0
				52,7
Wasser <i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i> gehölzbestandene Flächen (Baumflächen) nicht überbaubare Flächen zur Begrünung, Flächen für Maßnahmen (T2), Retentions- dach überbaubare Fläche <i>Gewässerbelastung durch Oberflächenab- fluss:</i> Anteil an Kanalisation angeschlossenen Flä- che < 10 %	sehr hoch	10	2.090	20,9
			16.541	132,3
	hoch	8		
	nicht vorhanden	0	25.294	0,0
				153,2
	gering	4	43.925	175,7
				175,7
Klima/Luft <i>Luftaustausch:</i> Grünfläche / Siedlungsraum mit einem ge- ringen Kaltluftvolumenstrom bzw. nicht vor- handen <i>Stadtklimatische Funktionen:</i> klimatisch stark entlastend wirkende Struktu- ren (Baumflächen) klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (nicht überbaubare begrünte Flä- chen, Biodiversitätsdach (T3), Fläche für Maßnahmen (T2)) klimatisch bedingt entlastend wirkende Strukturen (Dachbegrünung) überbaubare Flächen	sehr gering	0	43.925	0,0
				0,0
	sehr hoch	10	2.090	20,9
	mittel	6	6.695	40,2
	gering	3	9.846	29,5
	nicht vorhanden	0	25.294	0,0
				90,6
Pflanzen/Tiere <i>Biotopwert:</i> <i>neue Biotopflächen</i> 05131 mit Anteilen von 02130 (ca. 50 %) - Grünlandbrache feuchter Standorte mit tem- porären Kleingewässer				
		14	2.162	30,3

12910 - Biodiversitätsdach > 15 cm Substrataufbau, Biotopelement alle 20 m ²			6	2.080	12,5
12910 - extensive Dachbegrünung			3	7.766	23,3
05162 - artenarmer Zierrasen			1	6.623	6,6
0715222 - Einzelbäume Sonstiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittlerers Alter			2	68 Stück	2,4
12000 - Bebaute Gebiete			0	25.294	0,0
Zuschlag Ausstattung Dachbegrünung			1	2.080	2,1
					77,2
<i>Biotopverbund:</i>					
Flächen mit lokaler Biotopverbundfunktion (Trittsteinbiotop T2 und Trittsteinbiotop T3)		mittel	4	4.242	17,0
Flächen ohne Bedeutung für den Biotopverbund (Baugebiete und Verkehrsflächen)		nicht vorhanden	0	39.683	0,0
					17,0
Landschaftsbild/Erholung					
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i>					
Anteil quartierstypischer Freiraumstrukturen/Grünflächen über 25 bis 50 %		mittel	4	43.925	175,7
					175,7
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i>					
nicht öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen, überbaubare Flächen		sehr gering	0	43.925	0,0
					0,0
Summe Naturhaushalt:					566,4
Summe Landschaftsbild/Erholung:					175,7
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.					

Tabelle 40 - Wertpunktermittlung Nacheingriffszustand Sondergebiet SO 2

KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	Natürliche Boden- funktion	Natur- nähe des WSH	Stadtkli- matische Funktio- nen	Biotoptypen	BT- Wert
Öffentliche Verkehrsflächen Knoten- punkt Prenzlauer Promenade / Tinius- straße	7.070					
davon rd. 75 % versiegelte Straßen so- wie Radwege	5.288	0	0	0	12654 - versiegelter Weg, 1261211 - Straßen mit Asphalt- oder Betondecke	0
davon rd. 14 % teilversiegelte Gehwege	992	1	2	0	12653 - teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	0
davon rd. 11 % Straßenbegleitgrün inkl. Bäume	790	2			051132 - ruderale Wiese, verarmte Ausprägung (vollflächig), sons- tiger Einzelbaum, nicht heimisch, mittleres Alter (Punktwert pro Baum)	3
davon Flächen zur Pflanzung von Bäumen, 19 Stück (gemäß vertragli- cher Regelungen 200 Stück im Stra- ßenland insgesamt)	190		10	10		
davon Flächen zur Begrünung (An- nahme: gehölzfrei, Rasen)	600		8	6		

Tabelle 41 - Flächenaufstellung KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße Nacheingriffszustand

Wertträger	Einstufung	Wertpunkte (je 1.000 m ²)	Fläche (m ²)	Summe Wertpunkte
Boden <i>Natürliche Bodenfunktionen:</i> unversiegelte Flächen mit geringer Schutzwürdigkeit teilversiegelte Gehwege versiegelte Straßen und Wege	gering gering sehr gering	2 1 0	790 992 5.288	1,6 1,0 0,0 2,6
Wasser <i>Naturnähe des Wasserhaushalts:</i> gehölzbestandene Fläche (Baumflächen) Rasenflächen teilversiegelte Wege versiegelte Flächen <i>Gewässerbelastung durch Oberflächenabfluss:</i> Anteil an Kanalisation angeschlossenen Fläche > 30%, Trennkanalisation	sehr hoch hoch gering nicht vorhanden sehr hoch	10 8 2 0 0	190 600 992 5.288 7.070	1,9 4,8 2,0 0,0 8,7 0,0 0,0
Klima/Luft <i>Luftaustausch:</i> Grünfläche / Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom bzw. nicht vorhanden <i>Stadtklimatische Funktionen:</i> klimatisch stark entlastend wirkende Strukturen (Baumflächen) klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen (Straßenbegleitgrün - rudérale Wiese) versiegelte und vegetationslose Flächen	sehr gering sehr hoch mittel nicht vorhanden	0 10 6 0	7.070 190 600 6.280	0,0 0,0 1,9 3,6 0,0 5,5
Pflanzen/Tiere <i>Biotopwert:</i> 051132 - rudérale Wiesen, verarmte Ausprägung 12654 - versiegelter Weg, 1261211 - Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, 12653 - teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) 0715222 - Einzelbäume <i>Biotopverbund:</i> bebaute und versiegelte Flächen ohne Bedeutung für den Biotopverbund	 nicht vorhanden	3 0 2 0	790 6.280 19 Stück 7.070	2,4 0,0 0,7 3,1 0,0 0,0

Landschaftsbild/Erholung				
<i>Qualität des Landschafts- und Stadtbildes:</i>				
keine quartierstypische Charakteristik (Straßenräume)	sehr gering	0	7.070	0,0
				0,0
<i>Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung:</i>				
Straßenräume und bebaute Gebiete	sehr gering	0	7.070	0,0
				0,0
Summe Naturhaushalt:				19,8
Summe Landschaftsbild/Erholung:				0,0
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen die Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.				

Tabelle 42 - Wertpunktermittlung Nacheingriffszustand KP Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße

5.4 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Plangebiet

Zusammenfassend stellt sich die Bilanz für die Teilgebiete und im Gesamtergebnis wie folgt dar:

Schutzgüter	Wertpunkte		
	Voreingriffszustand	Nacheingriffszustand	Differenz
B-Plangebiet ohne Sonderflächen			
Naturhaushalt	12.546,0	4.626,7	-7.919,4
Boden	831,6	569,3	-262,3
Wasser	2.968,7	2.115,3	-853,4
Klima / Luft	2.882,1	1.009,0	-1.873,1
Pflanzen / Tiere	5.863,7	933,1	-4.930,6
Landschaftsbild / Erholung	2.308,5	1.435,6	-872,9
Landschaftsbild	1.655,9	1.039,3	-616,6
Erholung	652,5	396,3	-256,2
Sondergebiet SO2			
Naturhaushalt	2.152,4	566,4	-1.585,9
Boden	142,6	52,7	-89,9
Wasser	523,2	328,9	-194,3
Klima / Luft	459,1	90,6	-368,5
Pflanzen / Tiere	1.027,5	94,2	-933,3
Landschaftsbild / Erholung	425,0	175,7	-249,3
Landschaftsbild	307,5	175,7	-131,8
Erholung	117,5	0,0	-117,5
Knotenpunkt Prenzlauer Promenade/ Tiniusstraße			
Naturhaushalt	61,8	19,8	-42,0
Boden	3,7	2,6	-1,1
Wasser	12,9	8,7	-4,2
Klima / Luft	8,8	5,5	-3,3
Pflanzen / Tiere	36,4	3,1	-33,3
Landschaftsbild / Erholung	0,0	0,0	0,0
Landschaftsbild	0,0	0,0	0,0
Erholung	0,0	0,0	0,0
Gesamt			
Naturhaushalt	14.760,2	5.212,9	-9.547,4
Boden	977,9	624,6	-353,3
Wasser	3.504,8	2.452,9	-1.051,8
Klima / Luft	3.350,1	1.105,1	-2.245,0
Pflanzen / Tiere	6.927,5	1.030,3	-5.897,3
Landschaftsbild / Erholung	2.733,4	1.611,3	-1.122,1
Landschaftsbild	1.963,4	1.215,0	-748,4
Erholung	770,0	396,3	-373,7
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.			

Tabelle 43 – Eingriffs- / Ausgleichsbilanz Plangebiet

Es ist zu konstatieren, dass nach Umsetzung des B-Plans unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie planinternen Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die Schutzgüter des Naturhaushalts als auch für das Landschaftsbild und die Erholung ein Wertpunktedefizit verbleibt, welches über externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

5.5 Aufwertung Westlich Karower Teiche (A_{FCS10})

Die Maßnahmenfläche Westlich Karower Teiche befindet sich im Berliner Norden westlich der Bucher Straße zwischen der BAB 10 im Norden und der Bahnstrecke Lichtenberg-Oranienburg im Süden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt rd. 6 km. Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt die Entwicklung einer 36,2 ha großen bisherigen Intensivackerfläche zu einem Biotopkomplex aus Frischwiesen bzw. Frischweiden typischer Ausprägung sowie (in den Randbereichen) halboffenen Biotopstrukturen aus Frischwiesen bzw. Frischweiden mit Feldgehölzgruppen, grabenbegleitenden Staudensäumen, Waldmänteln und einem naturnahen Kleingewässer. Das Zielbiotop der Frischwiese bzw. Frischweide hängt von der tatsächlichen Bewirtschaftungsart der Flächen ab.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A_{FCS10} (Anhang 9) enthalten. Eine Karte der Biotoptypen im Bestand sowie der geplanten Maßnahmen auf den Flächen sind in den Anhängen 7 und 8 zu finden.

Die Aufwertung der Maßnahme wird anhand des Erweiterungssets des Eingriffsleitfadens (SenMVKU 2023a) bilanziert. Nachfolgend wird die Wertpunktermittlung erläutert und darauffolgend tabellarisch dargestellt.

Biotoptypenbewertung

Gemäß Eingriffsleitfaden wird die Aufwertung der Biotoptypen durch die Differenz der Biotoptypen im Bestand zur Planung anhand ihrer Biotopwertigkeit (Grundwert gemäß Anhang 1 Eingriffsleitfaden, SenMVKU 2024) berechnet. Die Aufwertung durch die Maßnahmen auf der Fläche Westlich Karower Teiche erfolgt überwiegend durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf insgesamt 19,2 ha mit dem Entwicklungsziel artenreicher Frischwiesen/ Frischweiden typischer Ausprägung (Biotoptyp 051121/ 051111) sowie (in den Randbereichen) Entwicklung zu einem halboffenen Biotopkomplex, bestehend aus artenreichen Frischwiesen bzw. Frischweide mit heimischen Feldgehölzgruppen (Biotoptyp 051121 bzw. 051111/07110) auf 12,6 ha und artenreichen hochstaudengeprägten Saumstreifen (Biotoptyp 051421) entlang der vorhandenen Gräben; Im Übergang zur geplanten Aufforstung im Norden (Maßnahme Dritter) Entwicklung eines frischen Waldmantels aus heimischen Laubgehölzen (Biotoptyp 08720) auf 2,7 ha sowie Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Großröhricht (Biotoptyp 02211). Die vorhandenen Grä-

ben (Biotoptyp 011333) gehen aufgrund ihrer geringen Breite in den angrenzenden flächigen Biotoptypen auf und werden deshalb in der untenstehenden Tabelle nicht aufgeführt. Die Offenflächen werden mit der Wertigkeit der Frischweide anstatt der Frischwiese in die Bilanzierung eingestellt.

Zuschlag für Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung hochwertiger bzw. geschützter Biotope

Für die dauerhaft pflegebedürftigen Offenlandbiotope (Frischwiesen/ bzw. -weiden, Staudenfluren und auch das Kleingewässer) wird der Zuschlag von 4 WP je 1.000 m² vergeben. In den Randbereichen der Frischwiese/ bzw. -weide mit Gehölzanteil von 50 %, wird entsprechend nur die offene Fläche ohne Gehölze angerechnet.

Zuschlag für die Verbesserung der Biotopausstattung für geschützte Arten

Die Maßnahmen dienen auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG der Vogelarten Feldlerche, Gelbspötter, Neuntöter, Sumpfrohrsänger und der Gilde der Gehölzfreibrüter. Für diese Arten wird die Habitateignung auf den Flächen gezielt verbessert, weshalb ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben wird. Eine Aufwertung wird für die überplanten Flächen angerechnet. Die Biotope ohne Überplanung (siehe Tabelle 44) werden nicht berücksichtigt.

Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes

Gemäß LaPro 2016 ist die Fläche derzeit und potentiell als Biotopverbund für die folgenden Zielarten wirksam: Glänzende Binsenjungfer, Gebänderte Prachtlibelle, Feldhase, Knoblauchkröte, Schwarzer-Kolbenwasserkäfer, Goldschmied, Blauflügelige Ödlandschrecke und Schwalbenschwanz. Die geplanten Maßnahmen wirken sich positiv auf die Biotopverbundfunktion der Fläche aus. Gemäß Eingriffsleitfaden werden 4 WP je 1.000 m² vergeben. Eine Aufwertung wird für die überplanten Flächen angerechnet. Die Biotope ohne Überplanung (siehe Tabelle 44) werden nicht berücksichtigt.

Boden

Mit der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung der Flächen inklusiver regelmäßiger Bodenumbrüche und der Entwicklung eines dauerhaft vegetationsbestandenen Standorts wird das Bodengefüge langfristig verbessert und die biologischen Aktivitäten im Boden erhöht. Eine Aufwertung (0,5 WP je 1.000 m²) wird für die derzeitigen Ackerflächen angerechnet.

Wasser

Zuschlag für die Verbesserung der Naturnähe des Wasserhaushalts

Für die Gehölzpflanzungen (Feldgehölze auf Frischwiese/ bzw. -weide, Waldmantel) sowie der Anlage des naturnahen Kleingewässers, wird der Zuschlag von 2 WP je 1.000 m² für Maßnahmen

auf Kulturland vergeben. Die Maßnahmen fördern den natürlichen Wasserhaushalt durch Herstellung verdunstungs- und versickerungswirksamer Vegetation und Wasserflächen.

Zuschlag für die Herstellung natürlicher Gewässer

Für die Herstellung des naturnahen Kleingewässers wird der Zuschlag von 3 WP je 1.000 m² vergeben.

Klima

Mit den Gehölzpflanzungen (Feldgehölze auf Frischwiese/ bzw. -weide, Waldmantel) und der Anlage des Kleingewässers werden klimarelevante Maßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken. Gemäß Eingriffsleitfaden werden für die Gehölze 2 WP und für das Kleingewässer 3 WP je 1.000 m² vergeben.

Landschaftsbild/ Erholung:

Zuschlag für landschaftsgerechte Aufwertung und Erhöhung der Strukturvielfalt

Die Strukturvielfalt auf den Flächen wird durch die Gehölzpflanzungen und die Anlage des Kleingewässers erhöht. Die Flächen des Waldmantels, der Feldgehölze und des Kleingewässers erhalten einen Zuschlag von 3 WP je 1.000 m². Mit Entwicklung des Grünlands als artenreiche Frischwiesen/ bzw. -weiden sowie der Entwicklung von Saumstreifen entlang der Gräben als artenreicher Staudenfluren wird ein erhöhter Blühaspekt für die Flächen entstehen. Für die Aufwertung wird ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben. Die Biotope ohne Überplanung (siehe Tabelle 44) werden nicht berücksichtigt.

Zuschlag für die Erhöhung der Erholungseignung

Durch die Verbesserung der Qualität des Landschaftsbilds erhöht sich grundsätzlich auch die Erholungseignung der Landschaft. Durch Erhöhung der Strukturvielfalt wird gemäß Eingriffsleitfaden ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben.

Das Aufwertungsergebnis in Wertpunkten ist in der folgenden Tabelle für die Maßnahmenfläche dargestellt. Die Gesamtflächengröße der Maßnahmenfläche beträgt insgesamt 362.352 m². Die Biotope ohne Überplanung werden bei der Bilanzierung nicht bewertet, da keine Aufwertung stattfindet. Sie werden in der Biotoptypenauflistung zur Vollständigkeit dargestellt. Die Fläche, die aufgewertet wird, umfasst insgesamt 352.656 m².

Wertträger	Wertpunkte/ Aufwertung je 1.000 m ²	Fläche in m ²	Summe Wertpunkte
Biotoptypen: <u>Bestand</u>			

03249/ 032492 - ruderaler Gras- und Staudenfluren (mit Gehölzanteil), typische Ausprägung	5	2.945	14,7
051132 - ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung	3	3.348	10,0
01211 - grabenbegleitende Großröhrichte	14	375	5,3
051413 - brennnesselreiche Hochstaudenfluren feuchter Standorte	3	1.449	4,3
051422 - Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	7	196	1,4
07132511/ 07132611 - Feldhecken von Bäumen überschirmt, ältere Bestände	14	4.500	63,0
09130 - Intensivacker	1	349.539	349,5
		362.352	448,3
Planung			
051121 bzw. 051111- Frischwiesen bzw. Frischweiden, typische Ausprägung	15	192.455	2886,8
051121bzw. 051111/ 07110 - Frischwiesen/ bzw. -weiden mit Feldgehölzgruppen (50 % Gehölzanteil)	15	125.787	1886,8
02122 - perennierendes Kleingewässer, naturnah	18	2.049	36,9
051421 - Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, typische Ausprägung	14	5.391	75,5
08720 - Waldmantel frischer Standorte	15	26.974	404,6
07132511/ 07132611 - Feldhecken von Bäumen überschirmt, ältere Bestände (wie Bestand - ohne Überplanung)	14	4.500	63,0
03249/ 032492 - ruderaler Gras- und Staudenfluren (wie Bestand - ohne Überplanung)	5	2.568	12,8
051132 - ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung (wie Bestand - ohne Überplanung)	3	2.628	7,9
		362.352	5374,3
Aufwertung Biooptypen			4926,0
Wiederherstellung/Entwicklung hochwertiger Biooptypen (Grünland, Staudenfluren, Kleingewässer)	4	262.789	1051,2
Verbesserung der Biotopausstattung für geschützte Arten	1	352.656	352,7
Pflege / Entwicklung des Biotopverbunds	4	352.656	1410,6
Boden			
Verbesserung des Bodengefüges und Erhöhung der biologischen Aktivität	0,5	349.539	174,8
Wasser			
Verbesserung der Naturnähe des Wasserhaushaltes (Waldmantel, Feldgehölze, Kleingewässer)	2	91.917	183,8
Herstellung / Wiederherstellung natürlicher Gewässer und Gewässerufer (Kleingewässer)	3	2.049	6,1
Klima			
Schaffung stadtklimatisch relevanter Strukturen (Waldmantel und Feldgehölze)	2	89.868	179,7
Herstellung/Wiederherstellung von Feuchtgebieten (Kleingewässer)	3	2.049	6,1

Summe Aufwertung Naturhaushalt:			8291,1
Landschaftsbild:			
Aufwertung durch Anlage naturraumtypischer Landschaftselemente (Waldmantel, Feldgehölze und Kleingewässer)	3	91.917	275,7
Aufwertung durch sonstige Strukturanreicherung (Entwicklung blüten- und artenreicher Frischwiesen und Staudenfluren)	1	260.740	260,7
Bedeutung für die Erholung:			
Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft im Erholungsraum	1	352.656	352,7
Summe Aufwertung Landschaftsbild und Erholung:			889,1
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.			

Tabelle 44 - Gesamtaufwertung Westlich Karower Teiche

5.6 Aufwertung Rüdersdorf bei Berlin (A_{FCS12})

Die Maßnahmenfläche befindet sich ca. 25 km östlich des Plangebietes im Landkreis Märkisch-Oderland in Rüdersdorf bei Berlin und setzt sich aus zwei Teilflächen mit einer Größe von 8,3 ha und 5,9 ha zusammen. Zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG erfolgt die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft aus einer ruderalen Wiese mit Gehölzgruppen und weiteren Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf einer 14,3 ha großen bisherigen Intensivackerfläche.

Weitergehende Angaben zur Herstellung und Pflege sind im Maßnahmenblatt A_{FCS12} (Anhang 9) enthalten. Für die Maßnahme liegt außerdem ein Konzept zum Ersatzhabitat für die Zauneidechse vor (Natur+Text 2025b).

Die Aufwertung der Maßnahme wird anhand des Erweiterungssets des Eingriffslaufadens (Sen-MVKU 2023a) bilanziert. Nachfolgend wird die Wertpunktermittlung erläutert und darauffolgend tabellarisch dargestellt.

Biotoptypenbewertung

Gemäß Eingriffslaufaden wird die Aufwertung der Biotoptypen durch die Differenz der Biotoptypen im Bestand zur Planung anhand ihrer Biotopwertigkeit (Grundwert gemäß Anhang 1 Eingriffslaufaden, SenMVKU 2024). Die Aufwertung durch die Maßnahmen auf den Flächen Rüdersdorf in Berlin erfolgt durch die Umwandlung von Ackerflächen (Biotoptyp 09130) in eine strukturreiche Halboffenlandschaft aus blüten- und artenreicher ruderaler Wiese mit Gehölzgruppen und weiteren Habitatstrukturen wie u.a. Erdwällen, Reisighaufen etc. (Biotoptyp 051131 mit Anteilen von < 10 % von 071021 und 03110).

Zuschlag für die Verbesserung der Biotopausstattung für geschützte Arten

Die Maßnahmen dienen auch zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Belange nach §45 Abs. 7 BNatSchG der Zauneidechse. Für die Art wird die Habitataeignung auf den Flächen gezielt verbessert, weshalb ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben wird. Eine Aufwertung wird für die überplanten Flächen angerechnet. Die Biotope ohne Überplanung werden nicht berücksichtigt.

Zuschlag für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Biotopverbundes

Die geplanten Maßnahmen wirken sich positiv auf die Biotopverbundfunktion der Fläche aus, insbesondere für die Zielart Zauneidechse. Gemäß Eingriffsleitfaden werden 4 WP je 1.000 m² vergeben. Eine Aufwertung wird für die überplanten Flächen angerechnet. Die Biotope ohne Überplanung (siehe Tabelle 45) werden nicht berücksichtigt.

Boden

Mit der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung der Flächen inklusiver regelmäßiger Bodenumbrüche und der Entwicklung eines dauerhaft vegetationsbestandenen Standorts wird das Bodengefüge langfristig verbessert und die biologischen Aktivitäten im Boden erhöht. Eine Aufwertung (0,5 WP je 1.000 m²) wird für die derzeitigen Ackerflächen angerechnet.

Landschaftsbild/ Erholung:

Zuschlag für landschaftsgerechte Aufwertung und Erhöhung der Strukturvielfalt

Mit Entwicklung artenreicher Frischwiesen wird ein erhöhter Blühaspekt für die Flächen entstehen. Für die Aufwertung wird ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben. Die Biotope ohne Überplanung (siehe Tabelle 45) werden nicht berücksichtigt.

Zuschlag für die Erhöhung der Erholungseignung

Durch die Verbesserung der Qualität des Landschaftsbilds erhöht sich grundsätzlich auch die Erholungseignung der Landschaft. Durch Erhöhung der Strukturvielfalt wird gemäß Eingriffsleitfaden ein Zuschlag von 1 WP je 1.000 m² vergeben.

Das Aufwertungsergebnis in Wertpunkten ist in der folgenden Tabelle für die Flächen in Rüdersdorf bei Berlin dargestellt. Die beiden Teilflächen haben insgesamt eine Fläche von 142.745 m². Die randliche Gehölzfläche innerhalb der einen Teilfläche (Biotoptyp 07130) wird erhalten und bei der Bilanzierung nicht bewertet, da ein Erhalt der Fläche vorgesehen ist. Sie wird in der Biotoptypenaufstellung zur Vollständigkeit dargestellt. Die Fläche, die aufgewertet wird, umfasst insgesamt 132.800 m².

Wertträger	Wertpunkte/ Aufwertung je	Fläche in m ²	Summe Wertpunkte
------------	------------------------------	-----------------------------	------------------

	1.000 m ²		
Biotoptypen:			
<u>Bestand</u>			
09130 - Intensivacker	1	132.800	132,8
07310 - mehrschichtige Gehölzbestände, alt, heimische Arten	12	9.945	119,3
			252,1
<u>Planung</u>			
051131 / 071021 und 03110 - ruderale Wiese, typische Ausprägung mit Anteilen an Laubgebüsch und vegetationsfreien Sandflächen < 10 %	9	132.800	1195,2
07310 - mehrschichtige Gehölzbestände, alt, heimische Arten (wie Bestand - ohne Überplanung)	12	9.945	119,3
			1.314,5
Aufwertung Biotoptypen			
Verbesserung der Biotopausstattung für geschützte Arten	1	132.800	132,8
Pflege / Entwicklung des Biotopverbunds	4	132.800	531,2
Boden			
Verbesserung des Bodengefüges und Erhöhung der biologischen Aktivität	0,5	132.800	66,4
Summe Aufwertung Naturhaushalt:			1.792,8
Landschaftsbild:			
Aufwertung durch sonstige Strukturanreicherung (Entwicklung blüten- und artenreicher Frischwiesen)	1	132.800	132,8
Bedeutung für die Erholung:			
Erhöhung der Strukturvielfalt der Landschaft im Erholungsraum	1	132.800	132,8
Summe Aufwertung Landschaftsbild und Erholung:			265,6
Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.			

Tabelle 45 - Gesamtaufwertung Rüdersdorf bei Berlin

5.7 Gesamtergebnis Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Aufwertung durch die o.g. Kompensationsmaßnahmen in Wertpunkten stellt sich für die Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds gemäß Eingriffsleitfaden (SenMVKU 2023a) wie folgt dar:

Schutzgüter / Werträger	Aufwertung in Wertpunkten		
	Westlich Karower Teiche (A _{FCS} 10)	Rüdersdorf bei Berlin (A _{FCS} 12)	Gesamt
Naturhaushalt	8.291,1	1.792,8	10.083,9
Pflanzen / Tiere	7.740,5	1.726,4	9.466,9
Boden	174,8	66,4	241,2
Wasser	190,0	-	190,0
Klima / Luft	185,9	-	185,9
Landschaftsbild / Erholung	889,1	265,6	1.154,7
Landschaftsbild	536,5	132,8	669,3
Erholung	352,7	132,8	485,5

Aufgrund der auf eine Nachkommastelle gerundeten Darstellung der Wertpunkte können sich rechnerisch abweichende Summen der Wertpunkte ergeben, welchen der Berechnung mit allen Nachkommastellen zugrunde liegt.

Tabelle 46 - Aufwertung durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Das Gesamtergebnis der Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

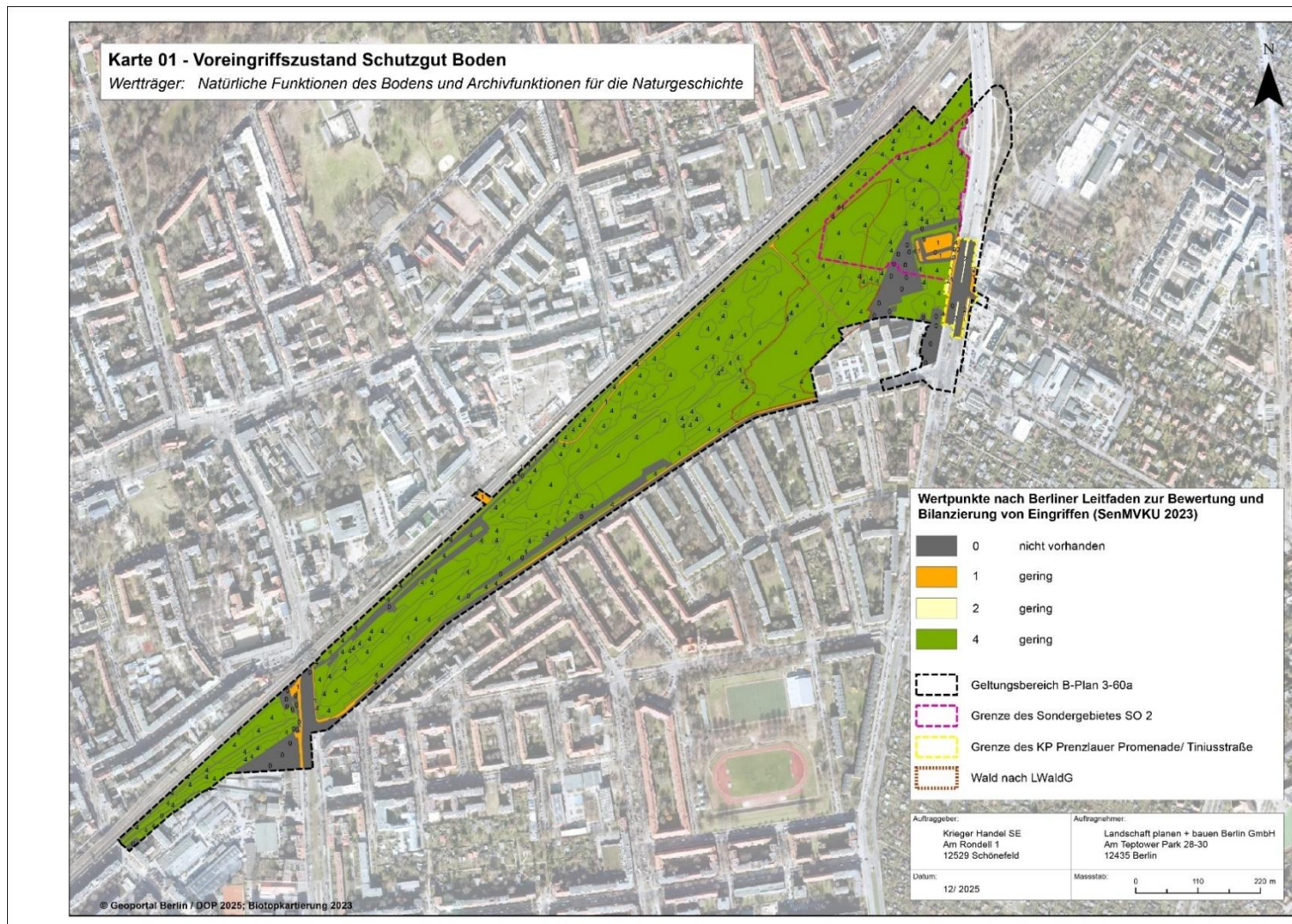
Schutzgüter/ Werträger	Aufwertung (WP)		
	Eingriffs-/ Ausgleichs- bilanz Plangebiet	Aufwertung durch planexternen Ausgleich	Gesamtbilanz
Naturhaushalt	-9.547,4	+ 10.083,9	+ 536,5
Landschaftsbild/ Erholung	-1.122,1	+ 1.154,7	+ 32,6

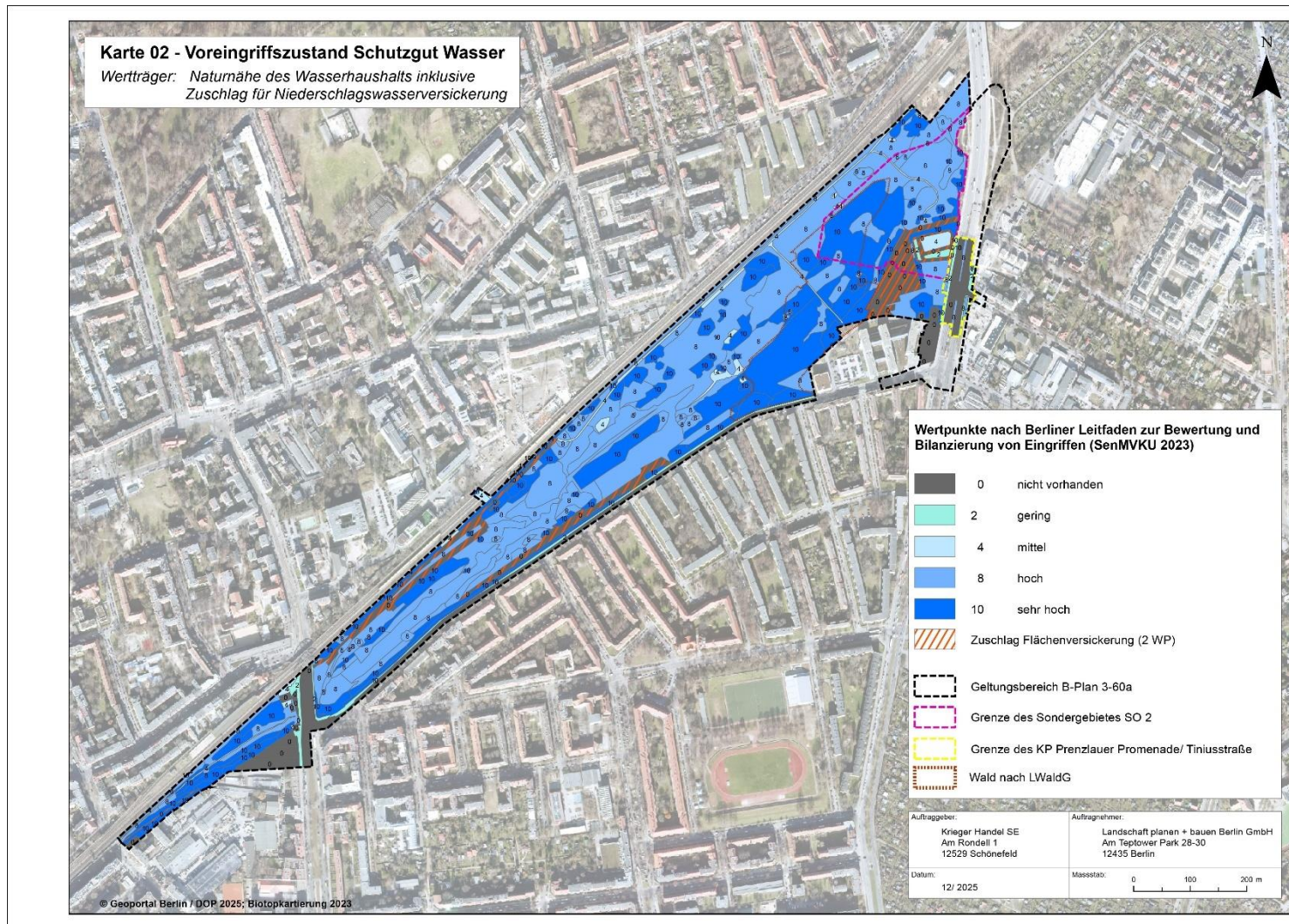
Tabelle 47 - Gesamtergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

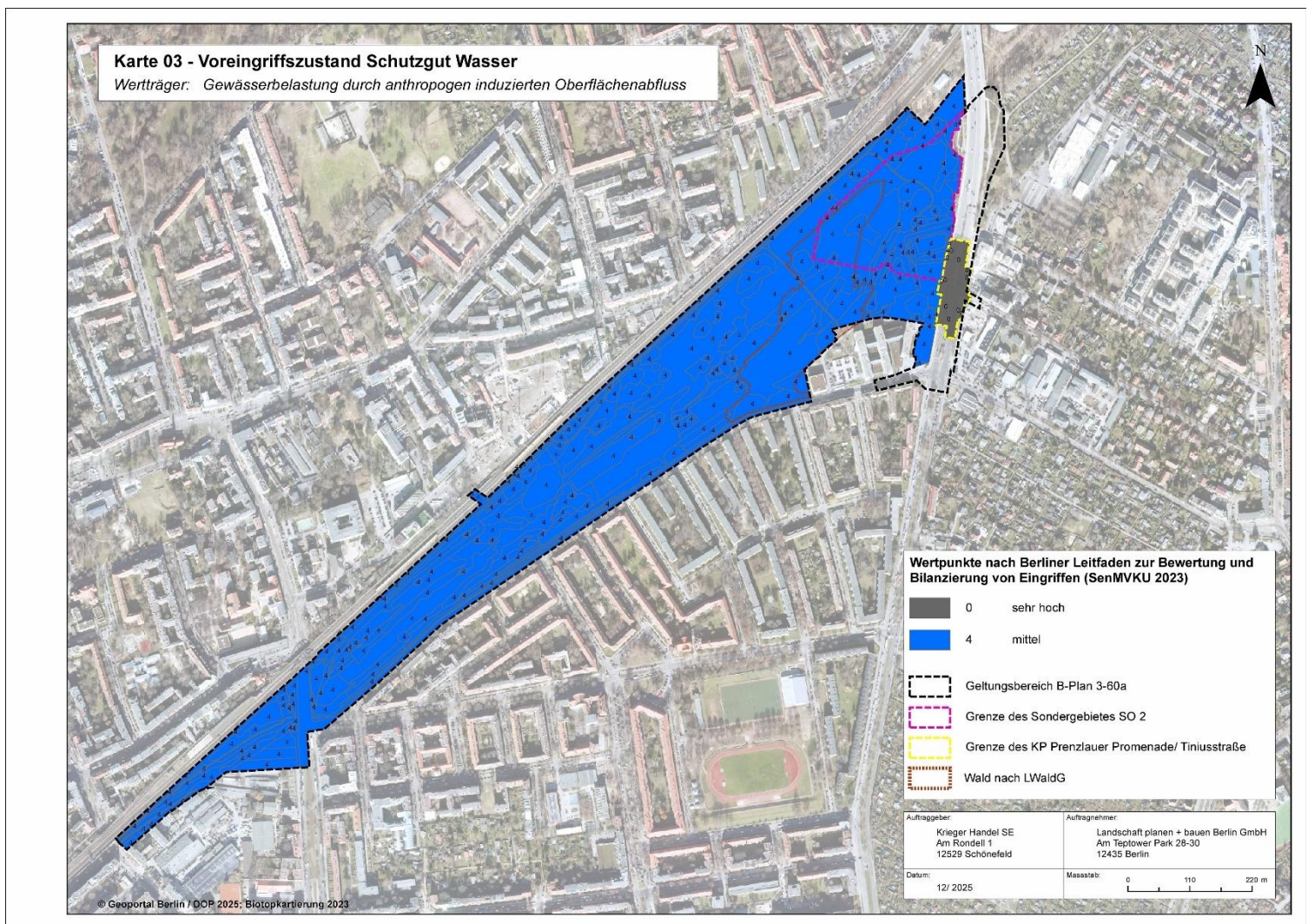
Im Ergebnis der Gegenüberstellung der Eingriffsbilanzierung im Plangebiet und der Aufwertung durch die o.g. planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist zu konstatieren, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird.

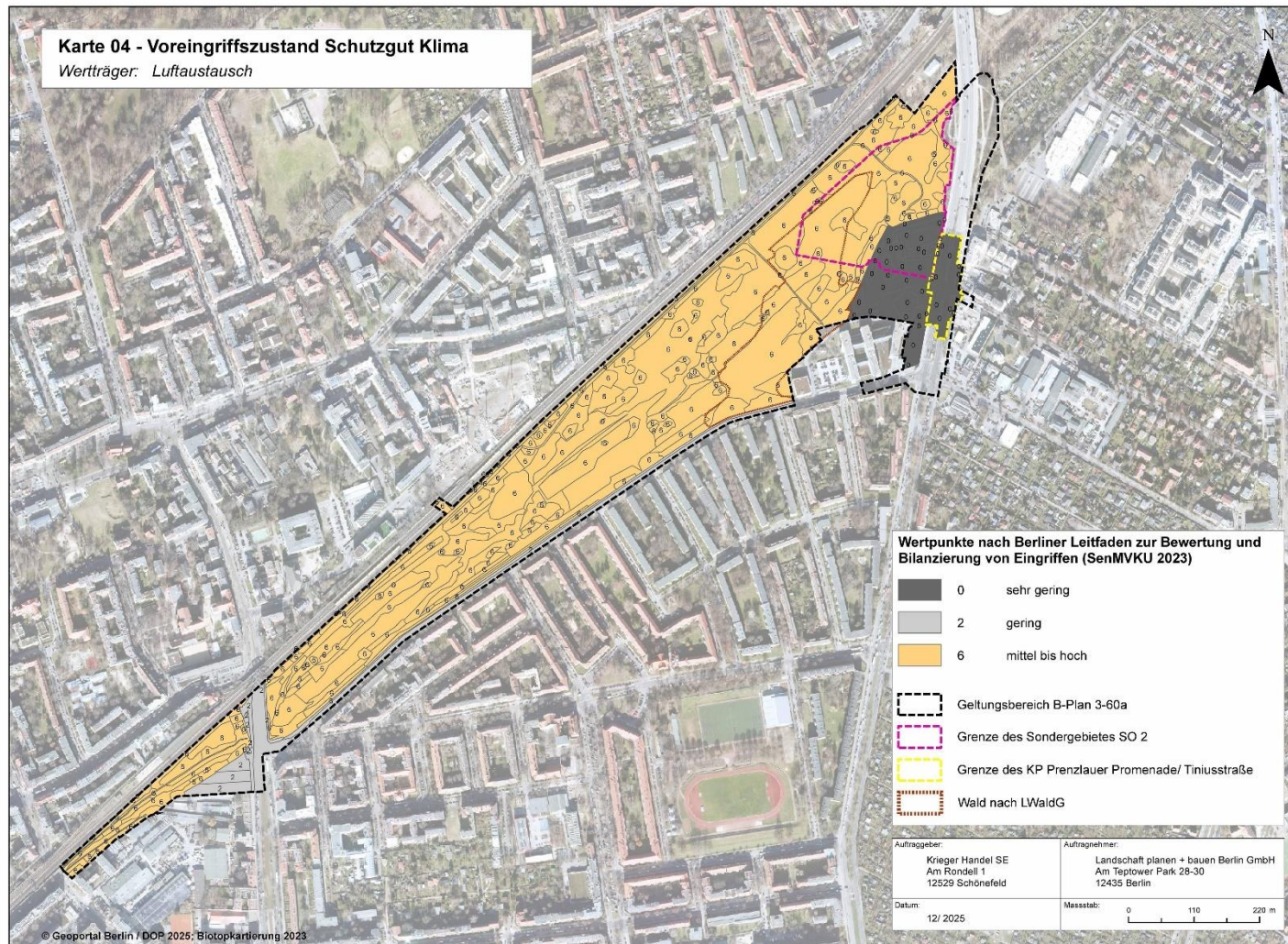
Für die Gesamtbilanz des Bebauungsplans ergibt sich ein Überschuss von 536,5 Wertpunkten für die Schutzgüter des Naturhaushalts und ein Überschuss von 32,6 Wertpunkten für das Schutzgut Landschaftsbild. Der Überschuss ergibt sich als positiver Nebeneffekt durch die genutzten Synergieeffekte für erforderliche Artenschutzmaßnahmen auf den Flächen und ist aus Sicht der Eingriffsregelung verhältnismäßig.

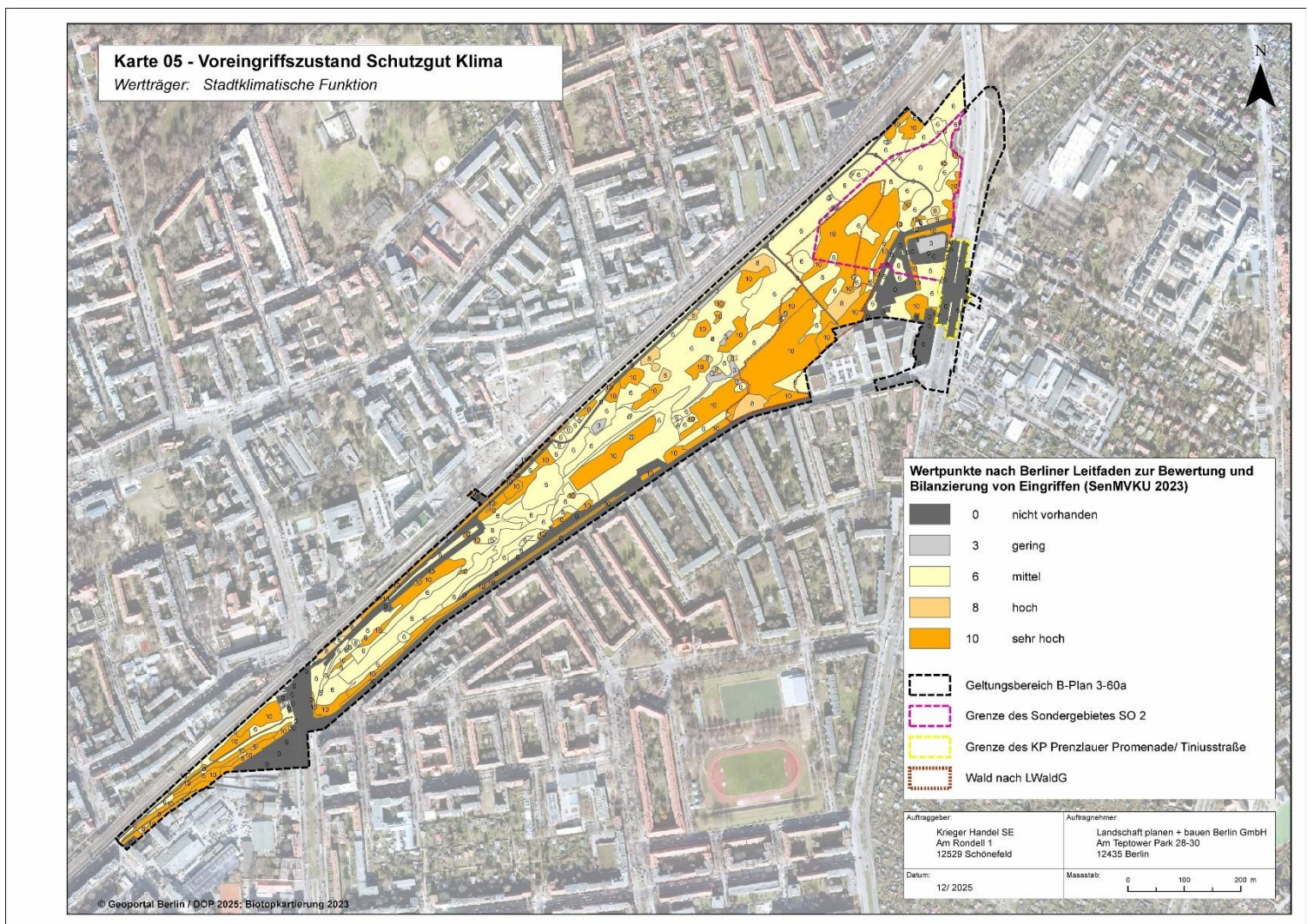
6. Bewertung Voreingriffszustand

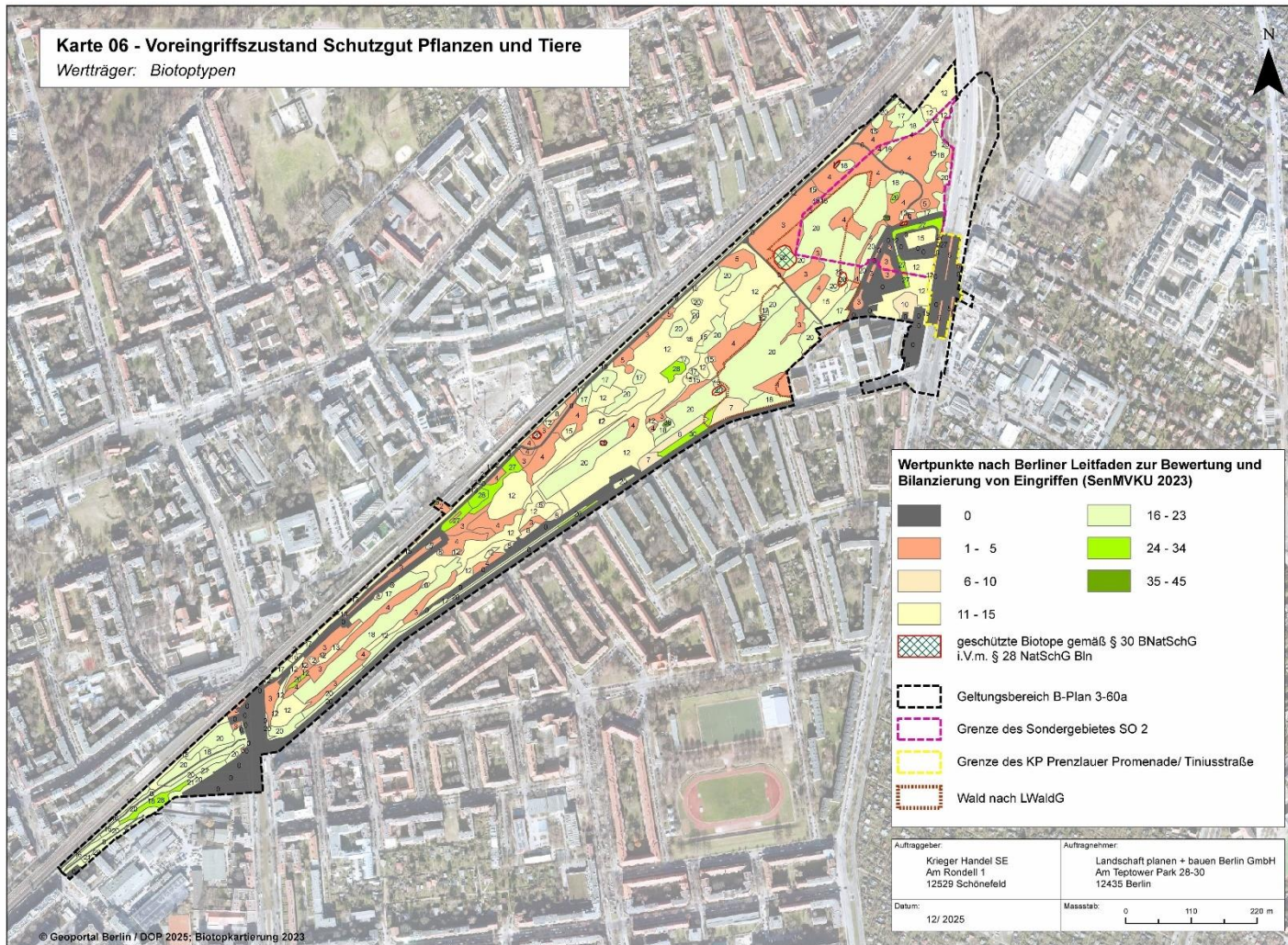


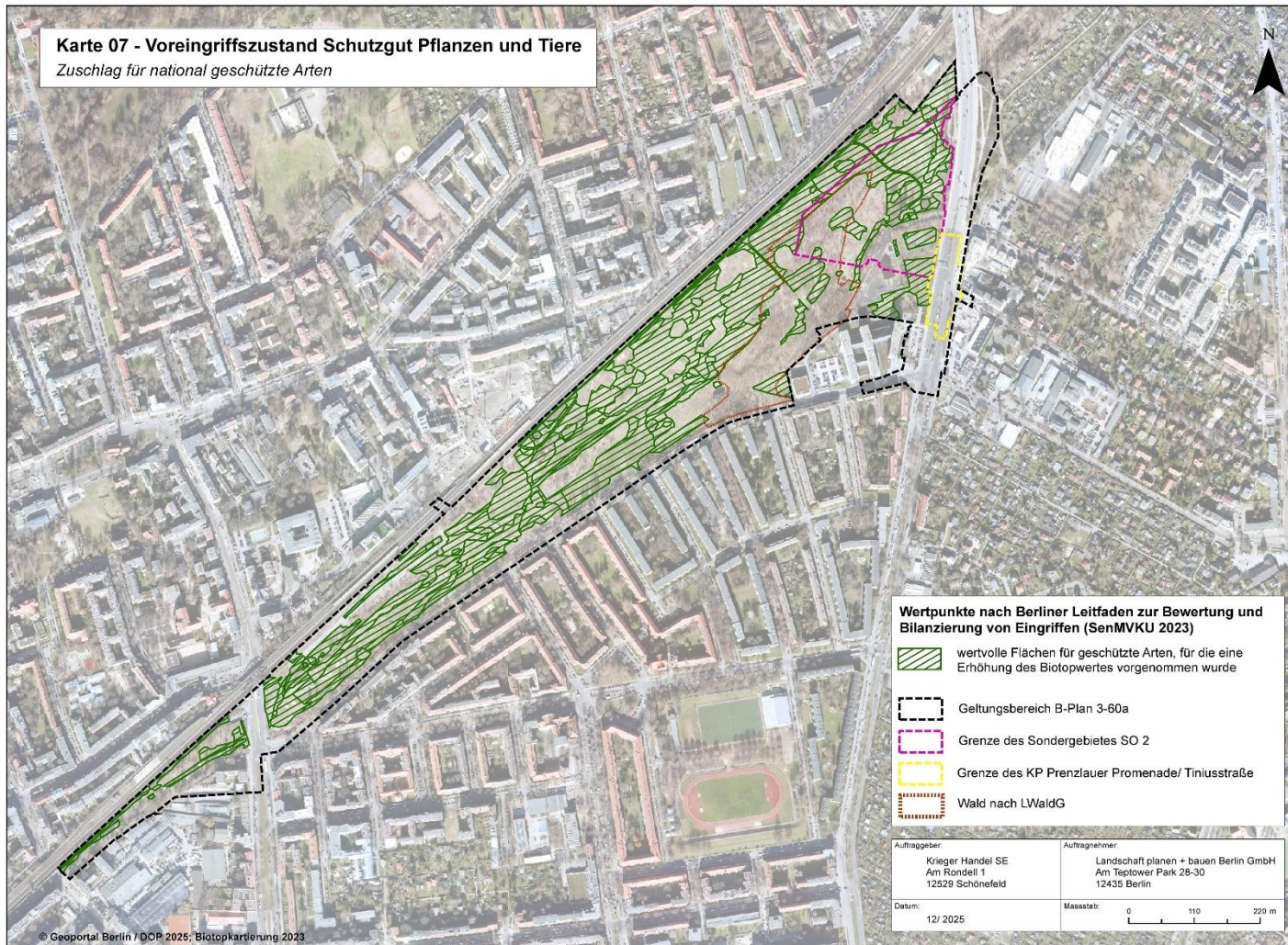


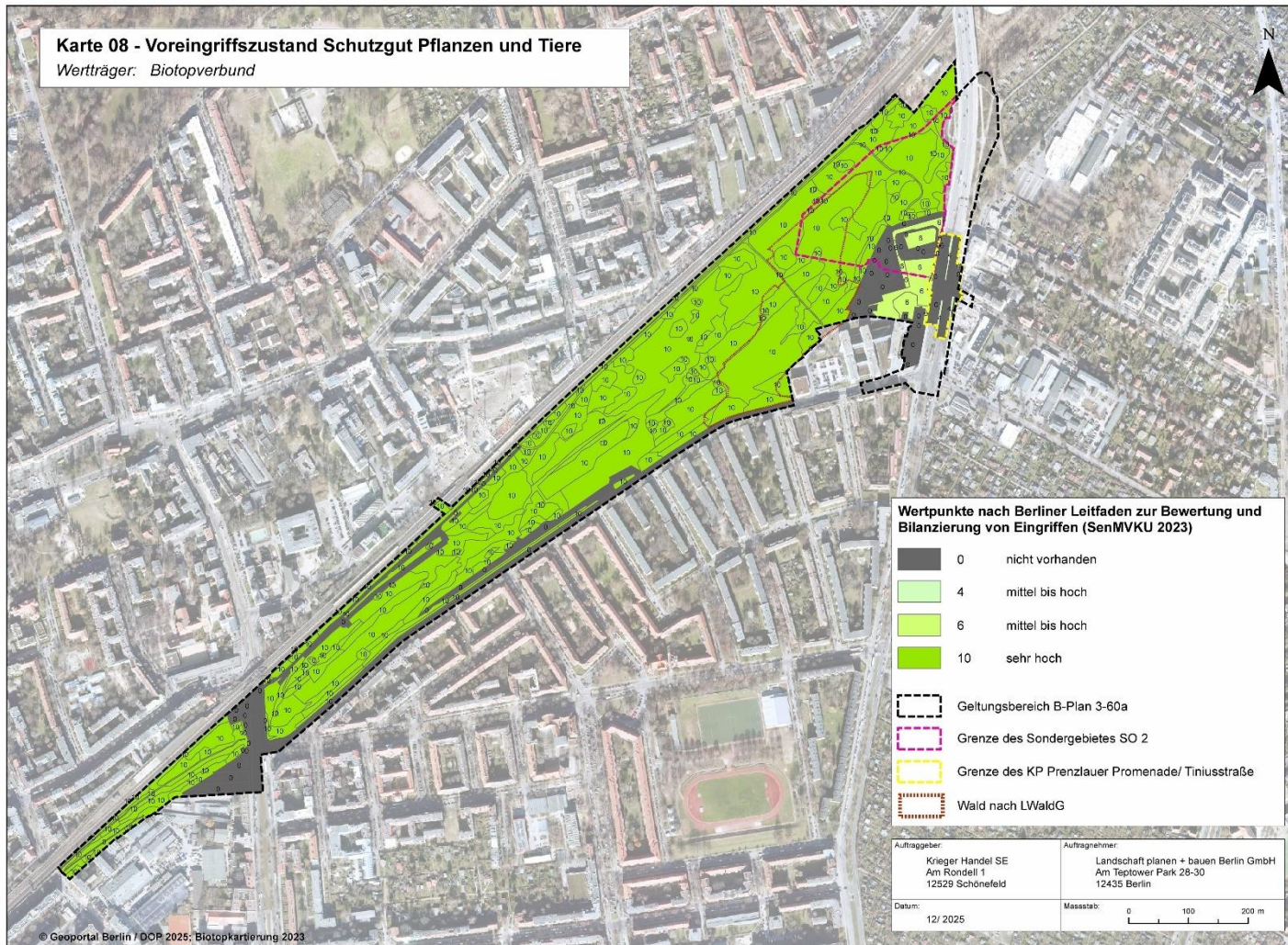


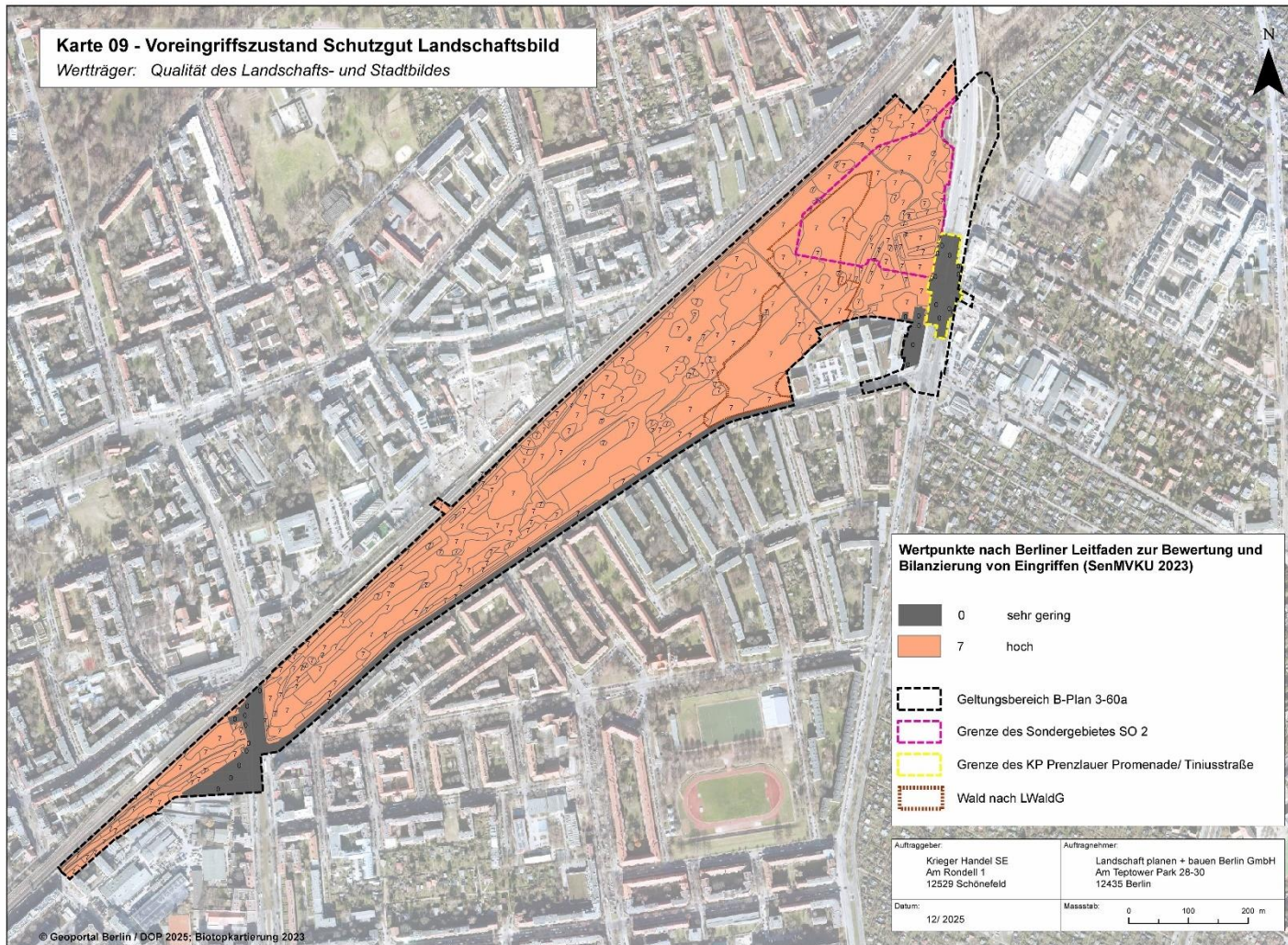


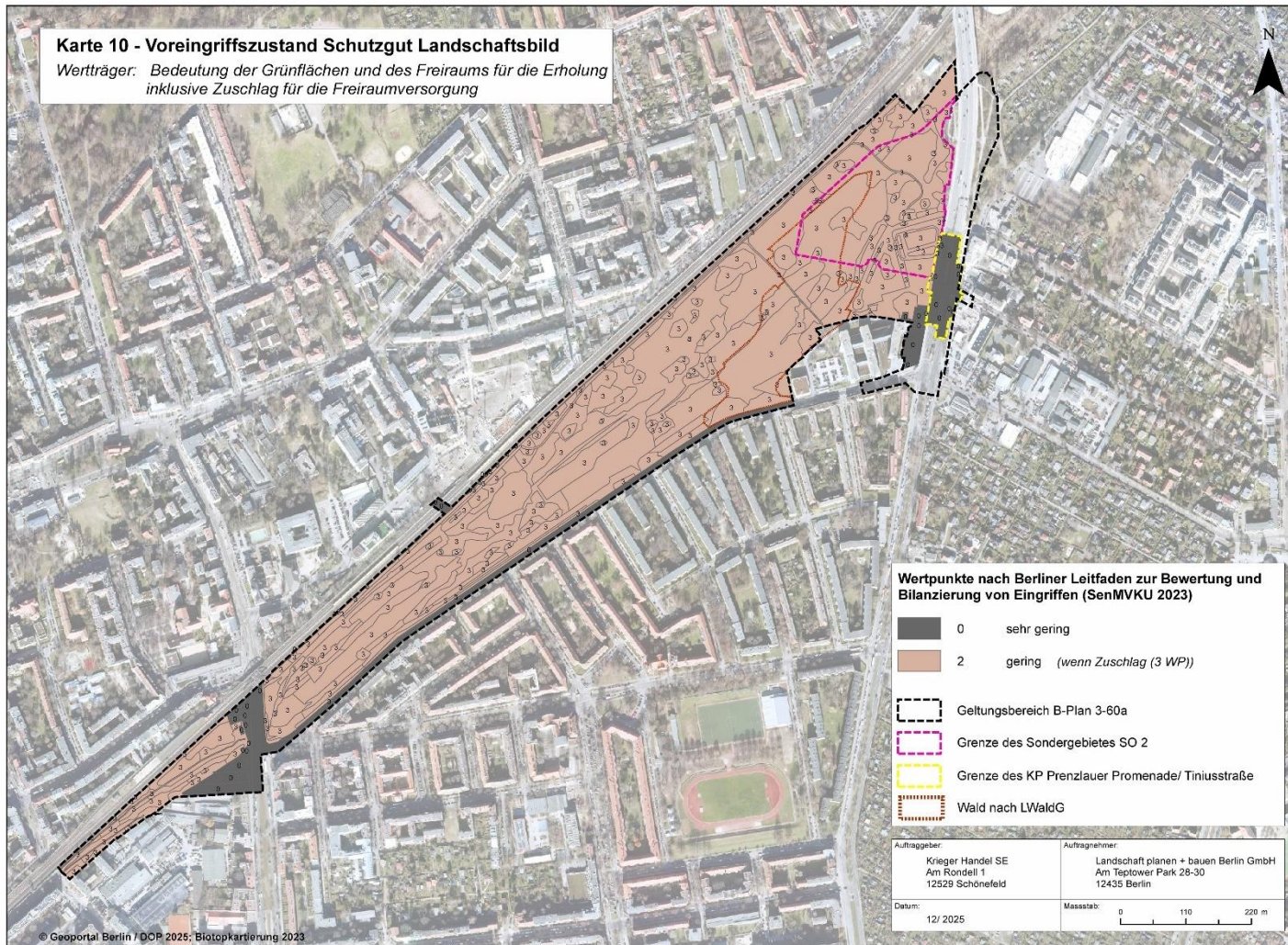












7. Biotoptypen Westlich Karower Teiche



8. Maßnahmen Westlich Karower Teiche



9. Maßnahmenblätter

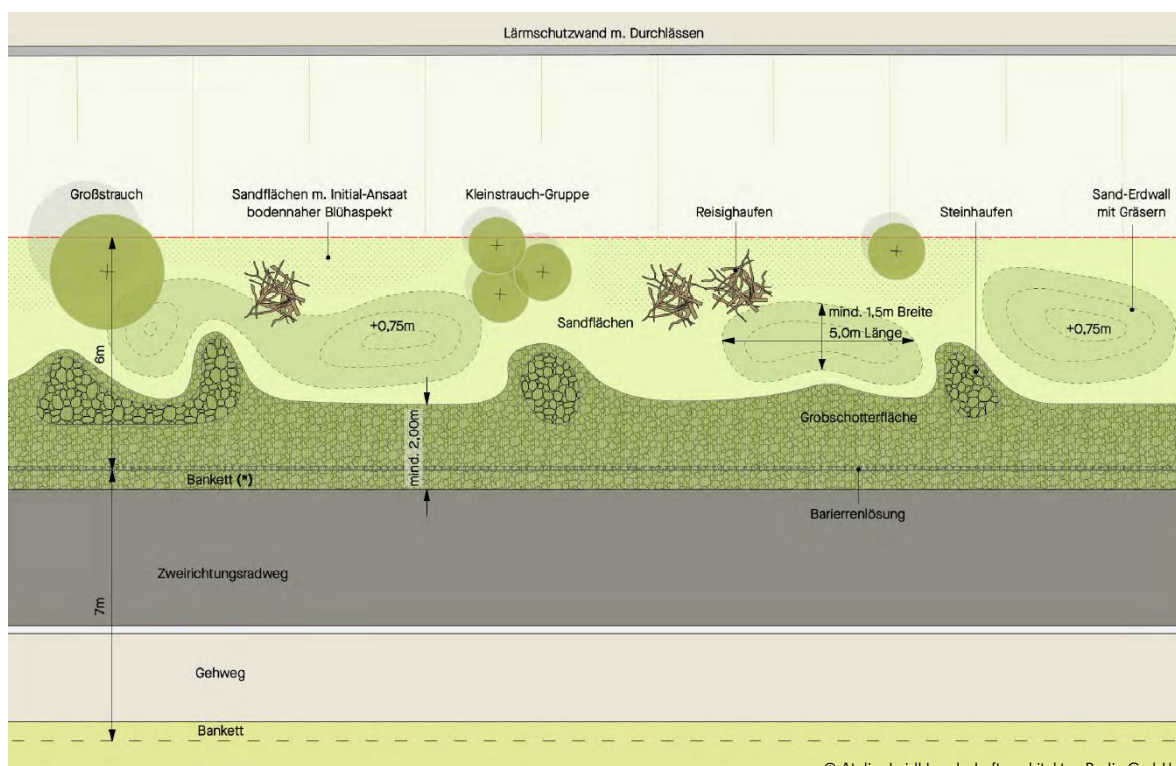
Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A1 Entwicklung eines Biotopverbundstreifens
Lage der Maßnahme:			
Geltungsbereich des B-Plans 3-60a, öffentliche Grünfläche Biotopverbund und Trittsteinbiotop „T1“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzend an die Bahnanlagen, zeichnerisch festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Lageplan: B-Plan, Freiflächenplan			
Konfliktbezug:			
betreffene Schutzgüter:	Schutzgüter des Naturhaushaltes (Schutzgut Boden, Pflanzen, Tiere, Klima), Landschaftsbild		
Rechtsgrundlagen	Belange der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB		
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Überwiegend versiegelte Flächen und Wege (Biotoptypen 12750, 12654, 12652) sowie Ruderalfluren aus überwiegend Landreitgras, Kanadischer Goldrute und Möhren-Steinklee-Flur (Biotoptypen 032102, 032442, 03242) angrenzend zur Bahnböschung, punktuelle Einmischung kleinerer Baumgruppen (Biotoptyp 0715322 im Nordosten in Richtung Unterführung der BAB 114 (Heinersdorfer Brücke) zudem kleinflächige Bestände aus mehrschichtigen Gehölzen und Vorwaldbeständen aus nicht heimischen Arten (Biotoptypen 07321, 082825); Überprägung der Böden infolge ehemaliger Nutzung als Rangierbahnhof			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:	9.550 m ²		
Entwicklungsziel:	Schaffung eines strukturreichen und trocken-mageren halboffenen Biotopverbundstreifens (Biotoptyp 051131 - ruderale Wiesen typischer Ausprägung, mit Anteilen von 07103 - Laubgebüsch trockenwarmer Standorte, 03110 - vegetationsfreie und -arme Sandflächen und 11160 - Steinhäufen)		
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild		
<p>Gemäß textlicher Festsetzung 20 sind die Flächen als trocken-magere, halboffene Vegetationsfläche zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. 80 % der Fläche sind als Mosaik der Habitatemente Sandwall, Sandflächen ohne Initialansaat, Reisig- und Steinhäufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühaspekt sowie Strauch(gruppe) herzurichten. Bis zu einem Flächenanteil von 20 % sind andere Biotope zulässig.</p> <p>Die bestehenden versiegelten Flächen und Wege innerhalb der Fläche sind durch Beseitigung der vorhandenen Befestigung sowie nachfolgender Rekultivierung in einen vegetationsfähigen Standort zu überführen. Die Maßnahme beinhaltet die Entnahme und den Abtransport des Befestigungsaufbaus sowie die anschließende Stabilisierung des gestörten Bodengefüges durch bodenverbessernde Maßnahmen. Das Abbruchmaterial ist einer fachgerechten Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen. Zur Beschleunigung</p>			

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A1 Entwicklung eines Biotopverbundstreifens
---	-----------------------	--

der Regenerierung von Bodenfunktionen ist der Boden mechanisch zu lockern sowie Füll- und vegetationsfähiger nährstoffarmer für den Standort geeigneter Oberboden einzubringen. Die Maßnahmen sind gemäß DIN 18915 durchzuführen.

Die Fläche ist struktur- und abwechslungsreich mit Habitatstrukturen für die Zauneidechse anzulegen. Konkret ist die Anlage eines Mosaiks aus den Habitatelementen Sandwall, Sandflächen, Reisig- und Steinhaufen, Staudenflächen mit bodennahem Blühaspekt sowie Sträuchern durchzuführen. Neben der Zauneidechse werden von dieser Maßnahme auch weitere Arten trockenwarmer Standorte profitieren: u.a. Blauflügelige Ödlandschrecke, Laufkäfer, Tagfalter, Sandbienen, Sandgrasnelke, Sand-Strohblume etc. Andere Biotopstrukturen (u.a. bestehende Gehölzbiotope im Bereich der sich in Richtung Nordosten zur Unterführung der Prenzlauer Promenade aufweitenden Fläche, sogenanntes Trittsteinbiotop T1) sind auf 20 % der Gesamtfläche zulässig.

Nachfolgende Darstellung (Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH) stellt das Prinzip und eine mögliche Ausgestaltung der Vorgaben aus der textlichen Festsetzung dar, in deren Anlehnung die Fläche herzustellen ist.



Bei der Anlage von Sandwällen und Sandflächen ist ein nährstoffarmes Bodensubstrat zu verwenden, d.h. ein feinkörniger Sand mit geringem Lehmanteil, welches auch bei Trockenheit leicht grabfähig bleibt. Die Flächen sind mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus Gräsern und überwiegend Kräutern (mindestens 70 %) aus gebietsheimischen Arten anzusäen. Dabei sind Sandflächen als Rohbodenstandorte zu belassen. Zur Kompensation geschützter Pflanzenarten wird empfohlen die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) in dem Saatgut für die Flächen zu berücksichtigen. Zusätzlich sind kleinere Strauchgruppen mit standortgeeigneten Gehölzen gemäß Liste gebietseigener Pflanzen von Berlin (SenStadtUm 2013) anzupflanzen. Reisighaufen als weitere Habitatstrukturen sind partiell in die Sandwälle zu integrieren, damit diese auch als Winterquartier für Zauneidechsen fungieren können. Ferner sind Steinhaufen,

<p>Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor</p>	<p>Maßnahmenblatt</p>	<p>Maßnahmennummer: A1 Entwicklung eines Biotopverbundstreifens</p>
<p>als Versteckplätze anzulegen. Die genannten Elemente sind wiederholend über die gesamte Länge der Fläche herzustellen.</p> <p>Zur Verstärkung einer Barriere zwischen Biotopverbundstreifen und südlich angrenzendem Geh- und Radweg wird ein Grobschotterstreifen mit ca. 2 m Breite hergestellt, um ein Betreten durch Menschen oder Hunde zu vermindern. Alternative Lösungen mit gleicher Wirkung sind zugunsten der Habitate für die Zauneidechse zulässig. Der Geh- und Radweg ist mit einer geeigneten Barriere zum Schutz der Tiere herzustellen. Die untere Naturschutzbehörde Pankow ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit einzubeziehen.</p> <p>Bei Planung und Bau des Biotopverbundstreifens sind die Belange des Artenschutzes (artenschutzrechtskonforme Bauzeitenplanung, Stellen eines Schutzzauns vor und während der Bauzeit, Begleitung der Baumaßnahme durch eine Ökologische Baubegleitung etc.) zu berücksichtigen.</p>		
<p>Zeitpunkt der Herstellung:</p>	<p>Zeitgleich mit der Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse entsprechend den zeitlichen Vorgaben für die Herstellung der Erschließung gemäß Erschließungsvertrag (Anlage Ä14.1) unter Berücksichtigung von Pflanz- und Ansaatzeiten und nach Zustimmung zum Maßnahmen- und Pflanzplan.</p>	
<p>Maßnahmen- und Pflanzplan (Ausgleich):</p>	<p>Erstellung eines Maßnahmen- und Pflanzplans auf der Grundlage des Bebauungsplans 3-60a sowie dieses Maßnahmenblatts und Vorlage zur Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde Pankow</p> <p>Erteilung der Zustimmung möglichst innerhalb von vier Wochen durch die untere Naturschutzbehörde Pankow</p>	
<p>Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:</p>		
<p>Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:</p>	<p>1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18917 4 Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919</p>	
<p>Unterhaltungspflege:</p>	<p>Ruderale Wiese: jährliche einschürige (nach Notwendigkeit mehrmalige) alternierende Mosaik- oder Streifenmäh inkl. Mahdgutberäumung, so dass immer sowohl höher- als auch niedrigwüchsige Bereiche vorhanden sind (insgesamt 20 Pflegegänge). Eine Verfilzung der Grasnarbe ist zu vermeiden und die stetige Freihaltung eines 0,5 m Streifens entlang des Höhengsprungs/Überkletterungsschutzes ist zu berücksichtigen.</p> <p>Gehölze: strukturfördernder Pflegeschnitt nach 12 Jahren nach Herstellung (insgesamt 1 Pflegegang).</p> <p>Sandwälle/ Sandflächen: partielle Bodenstörungen, Abschieben und Vegetation entfernen nach 8, 11, 14, 17, 20, 23 Jahren nach Herstellung (insgesamt 6 Pflegegänge)</p> <p>Reisig- und Steinhaufen: Vegetation entfernen, ggf. Totholz bzw. Steine nachsetzen nach 8, 11, 14, 17, 20, 23 Jahren nach Herstellung (insgesamt 6 Pflegegänge).</p> <p>Bei der Pflege ist eine regelmäßige händische Müllentfernung einzuplanen.</p> <p>Die Unterhaltungspflege (einschl. Zeitraum der F+E-Pflege) erfolgt durch die Vorhabenträgerin.</p>	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A1 Entwicklung eines Biotopverbundstreifens
Kontrollen / Monitoring:	Die Durchführung der Pflegegänge ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.	
Flächensicherung:	<p>Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-60a im Eigentum der Vorhabenträgerin.</p> <p>Der B-Plan setzt die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche Biotopverbund“ sowie überlagernd als Maßnahmenfläche „Öffentliche Grünfläche Biotopverbund“ und T1 fest. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung 20 geregelt, wie die Fläche zu entwickeln ist und welche Maßnahmen zulässig sind.</p> <p>Die Maßnahmen werden durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin gesichert.</p>	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A2 Anlage eines wechselfeuchten Vegetationsstandorts
Lage der Maßnahme:			
Geltungsbereich des B-Plans 3-60a, Trittsteinbiotop „T2“ im sonstigen Sondergebiet SO 2, zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Lageplan: B-Plan, Freiflächenplan			
Konfliktbezug:			
betroffene Schutzgüter:	Schutzgüter des Naturhaushaltes (Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima), Landschaftsbild		
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Landreitgrasfluren und sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen (Biotoptypen 032102, 03229), Überprägung der Böden infolge ehemaliger Nutzung als Rangierbahnhof			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:	2.162 m ²		
Entwicklungsziel:	Anlage einer Geländeeintiefung mit wechselfeuchter Gras- und Staudenvegetation (Biotoptyp 05131 - Grünlandbrachen feuchter Standorte mit Anteilen von 02130 (ca. 50%) - Temporäre Kleingewässer)		
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild		
<p>Gemäß textlicher Festsetzung 21 ist die Fläche als wechselfeuchter, gehölzfreier Vegetationsstandort auszubilden, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Eine Einleitung und Versickerung von unbelastetem Regenwasser ist zulässig.</p> <p>Zur Bewirtschaftung von unbelastetem Niederschlagswasser ist eine Geländesenke innerhalb des Baugebiets SO 2 herzustellen. Die Senke wird so angelegt, dass sie neben der wasserwirtschaftlichen zugleich auch eine Habitatsfunktion für Organismen wechselfeuchter Standorte entfaltet. Konkret setzt sich die Senke zusammen aus einer mittig angeordneten, ca. 40 cm tiefen Eintiefung sowie einer ringförmig darum angeordneten Versickerungszone.</p> <p>Die zentrale Eintiefung auf mindestens 50 % der Fläche wird mit einer Tondichtung versehen. Dadurch wird eine Versickerung unterbunden, so dass die Einleitung des Niederschlagswassers hier zur Ausbildung einer temporären Wasserfläche führt.</p> <p>Die sich nach außen anschließende große Versickerungszone wird maximal 10 cm überstaut. Im Zuge des erforderlichen Bodenaustauschs wird dieser Teilbereich mit Böden hoher Wasserdurchlässigkeiten hergerichtet, so dass es hier nur zu kurzzeitigen (wenige Stunden andauernden) Überstauungen kommt. Auf eine Andeckung mit humosem Oberboden wird sowohl bei der Eintiefung als auch bei der Versickerungszone verzichtet.</p> <p>Beide Teilflächen werden mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte angesät. Hierfür ist eine kräuterreiche Mischung (Regiosaatgut, UG22) zu verwenden. Die komplette Senke ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten, um die dauerhafte Ausbildung einer artenreichen Gräser- und Staudenvegetation zu gewährleisten. Im zentralen Senkenbereich ist mittelfristig von einer Röhrichtentwicklung auszugehen.</p>			

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A2 Anlage eines wechselfeuchten Vegetationsstandorts
Die Fläche wird für u.a. Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Schnecken sowie Vögel wertvolle Habitatstrukturen bieten und stärkt den lokalen Biotopverbund als Trittsteinbiotop innerhalb des Plangebiets. Dabei wirkt sich auch die Störungsarmut infolge der Nichtzugänglichkeit der Fläche für Parkbesucher:innen wertsteigernd aus.			
Zeitpunkt der Herstellung	Zeitgleich mit Umsetzung des Bauvorhabens im sonstigen Sondergebiet SO 2 unter Berücksichtigung von Pflanz- und Ansatzzeiten		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	Einschürige Staffelmahd der Versickerungszone im Herbst inklusive Beräumung des Mahdguts, Freihaltung der Fläche von invasiven Arten, gemäß DIN 18917 und DIN 18919		
Unterhaltungspflege:	Einschürige Staffelmahd der Versickerungszone im Herbst inklusive Beräumung des Mahdguts. Vermeidung einer Gehölzentwicklung in der zentralen Eintiefung durch manuelle Beseitigung oder Mahd im zweijährigen Turnus. Die Unterhaltungspflege erfolgt über max. 25 Jahre (einschl. Zeitraum der F+E-Pflege) durch die Vorhabenträgerin.		
Kontrollen / Monitoring:	Die Durchführung der Pflegegänge ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.		
Flächensicherung:	Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-60a im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der B-Plan setzt die Fläche als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“ sowie überlagernd als Maßnahmenfläche T2 fest. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung 21 geregelt, wie die Fläche zu entwickeln ist und welche Maßnahmen zulässig sind.		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A3 Anlage eines Biodiversitätsdachs
Lage der Maßnahme:			
Geltungsbereich des B-Plans 3-60a, Trittsteinbiotop „T3“ innerhalb des Sondergebiets SO 2			
Lageplan: Freiflächenplan			
Konfliktbezug:			
betreffene Schutzgüter:	Schutzgüter des Naturhaushaltes (Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima), Landschaftsbild		
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Landreitgrasfluren und Birken-Vorwald trockener Standorte (Biotoptypen 032102 und 082816), Überprägung der Böden infolge ehemaliger Nutzung als Rangierbahnhof			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:	2.080 m ²		
Entwicklungsziel:	Anlage eines Biodiversitätsdachs mit einer strukturreichen Vegetation und Biotopelementen (Biotoptyp 12911- Extensive Dachbegrünung)		
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima		
<p>Gemäß textlicher Festsetzung 18 sind die Dachflächen im sonstigen Sondergebiet SO 2 als Retentionsdächer herzustellen und zu mindestens 80 % durch Bepflanzungen zu begrünen. Davon sind 21 % mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Die extensiv begrüneten Dachflächen sind mit den Biotopelementen Steinhaufen und Totholzhaufen zu strukturieren. Je 20 m² extensiver Gründachfläche ist ein Biotopelement anzulegen.</p> <p>Für die Anlage des Biodiversitätsdachs ist eine ausreichend starke durchwurzelbare Schicht mit geeignetem Substrat aufzubringen. Die Fläche ist mit einer standortgeeigneten Gräser-Kräuter-Saatgutmischung anzusähen (Regiosaatgut, UG 22). Es ist auf ausreichend Futterpflanzen für Insekten und Vögel in der Artenauswahl zu achten und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Je 20 m² ist ein Biotopelement aus Stein- oder Totholzhaufen, vegetationslosen Flächen (aus Sand, Kies oder Schotter), Nisthilfen für Vögel und/ oder Insekten anzulegen bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Nachfolgend ist die Wiesenfläche dauerhaft zweischurig unter Abfuhr des Mahdguts zu mähen. Das Mahdgut ist erst 1-2 Tage später zu entfernen, um ein Abwandern von Tieren zu ermöglichen. Die konkreten jährlichen Mahdtermine sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow abzustimmen. Die Biotopelemente sind jährlich auf Bewuchs und Verunreinigung zu kontrollieren.</p> <p>Bei der Herstellung der Dachbegrünung sind grundsätzlich die Dachbegrünungsrichtlinien der FLL (FLL 2018) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Fläche wird für u.a. Schmetterlinge, Stechimmen und Käfer sowie Vögel wertvolle Habitatstrukturen bieten und stärkt den lokalen Biotopverbund als Trittsteinbiotop innerhalb des Plangebiets.</p>			
Zeitpunkt der Herstellung	Mit Umsetzung des Bauvorhabens im sonstigen Sondergebiet SO 2 unter Berücksichtigung von Pflanz- und Ansaatzeiten		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A3 Anlage eines Biodiversitätsdachs
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	Zweischürige Mahd einschl. Beräumung des Mahdguts, im ersten Jahr zudem ein Schröpfschnitt, Freihaltung der Fläche von invasiven Arten, gemäß DIN 18917 und DIN 18919	
Unterhaltungspflege:	Zweischürige Mahd inkl. Madgutberäumung nach 1-2 Tagen; Fremdbewuchs (vor allem unerwünschte Gehölze) entfernen, Biotoperelemente (Steinhaufen, Reisighaufen, Sandlinsen, Nisthilfen) sind einmal jährlich von überwucherndem Bewuchs und Verunreinigung zu befreien. Die Unterhaltungspflege erfolgt über max. 25 Jahre (einschl. Zeitraum der F+E-Pflege) durch die Vorhabenträgerin.	
Kontrollen / Monitoring:	Die Durchführung der Pflegegänge ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.	
Flächensicherung:	Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-60a im Eigentum der Vorhabenträgerin. Der B-Plan setzt die Fläche als sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbele Einzelhandel“ fest. Die textliche Festsetzung 18 legt fest, wie die Dachflächen im Baugebiet SO 2 herzustellen und welche Maßnahmen zulässig sind.	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A4 Entwicklung einer extensiven Wiese
Lage der Maßnahme:			
Geltungsbereich des B-Plans 3-60a, Trittsteinbiotop „T4“ innerhalb der öffentlichen Parkanlage, zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Lageplan: B-Plan, Freiflächenplan			
Konfliktbezug:			
betreffene Schutzgüter:	Schutzgüter des Naturhaushaltes, Landschaftsbild		
Rechtsgrundlagen:	Belange der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB		
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Überwiegend Möhren-Steinkleefluren (Biotoptyp 032421), Überprägung der Böden infolge ehemaliger Nutzung als Rangierbahnhof			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:	650 m ²		
Entwicklungsziel:	Entwicklung einer artenreichen extensiv gepflegten Wiese (Biotoptyp 051121)		
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild		
<p>Gemäß textlicher Festsetzung 22 ist innerhalb der Fläche T4 eine Fläche von mindestens 650 m² als extensive Wiese durch Ansaat mit einer dem Standort angepassten Saatgutmischung zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Die Fläche ist zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln (Biotoptyp 051121). Dazu ist die Fläche mit einer gebietseigenen und standortgerechten Saatgutmischung anzusäen (Regiosaatgut, UG 22).</p> <p>Nachfolgend ist die Wiesenfläche dauerhaft zweischürig unter Abfuhr des Mahdguts zu mähen. Das Mahdgut ist erst 1-2 Tage später zu entfernen, um ein Abwandern von Tieren zu ermöglichen. Die konkreten jährlichen Mahdtermine sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Pankow abzustimmen. Um genug Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten für (wirbellose) Tiere zu gewährleisten, ist eine Mosaik- oder Streifenmahd vorzusehen und 1 bis 2 m breite Säume sind alternierend stehen zu lassen. Die Fläche ist vor intensiver Nutzung durch Menschen und Hunde zu schützen. Maßnahmen hierfür sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.</p> <p>Die Fläche wird für u. a. Schmetterlinge, Stechimmen und Heuschrecken wertvolle Habitatstrukturen bieten und stärkt den lokalen Biotopverbund als Trittsteinbiotop innerhalb der öffentlichen Parkanlagen.</p>			
Zeitpunkt der Herstellung:	Zeitgleich mit Herstellung der Parkanlage entsprechend den zeitlichen Vorgaben für die Herstellung der Erschließung gemäß Erschließungsvertrag unter Berücksichtigung von Ansaatzeiten		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	zweischürige Mahd einschl. Beräumung des Mahdguts, im ersten Jahr zudem ein Schröpfschnitt, Freihaltung der Fläche von invasiven Arten, gemäß DIN 18917 und DIN 18919; gemäß Erschließungsvertrag 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch Vorhabenträgerin		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A4 Entwicklung einer extensiven Wiese
Unterhaltungspflege:	<p>zweischürige alternierende Mosaik- oder Streifenmähd inkl. Mahdgutberäumung nach 1-2 Tagen.</p> <p>Die Unterhaltungspflege erfolgt über 22 Jahre nach dem Zeitraum der F+E-Pflege durch das Land Berlin, Fachvermögen Gartenbau/Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts Pankow</p>		
Kontrollen / Monitoring:	<p>Die Durchführung der Pflegegänge ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.</p>		
Flächensicherung:	<p>Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-60a. Der B-Plan setzt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie überlagernd als Maßnahmenfläche T4 fest. Darüber hinaus wird über die textliche Festsetzung 22 geregelt, wie die Fläche zu entwickeln ist und welche Maßnahmen zulässig sind.</p> <p>Jetzige Eigentümerin: Vorhabenträgerin Zukünftige Eigentümerin: Land Berlin, Fachvermögen Gartenbau/Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts Pankow</p>		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A5 Entwicklung eines mehrschichtigen Laubgehölzbestands
Lage der Maßnahme:			
Geltungsbereich des B-Plans 3-60a, Trittsteinbiotop „T5“ innerhalb der öffentlichen Parkanlage, zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Lageplan: B-Plan, Freiflächenplan			
Konfliktbezug:			
betroffene Schutzgüter:	Schutzgüter des Naturhaushaltes, Landschaftsbild		
Rechtsgrundlagen:	Belange der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB		
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Biotopkomplex aus Landreitgrasfluren, Solidago canadensis Beständen, Möhren-Steinkleefluren (Biotoptypen 032101, 0324421, 0324211), mehrschichtigen Gehölzbeständen aus überwiegend heimischen Arten und sonstigen Pionierwäldern (Biotoptypen 07311, 08990), Überprägung der Böden aufgrund ehemaliger Nutzung als Rangierbahnhof			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:	970 m ²		
Entwicklungsziel:	Entwicklung eines strukturreichen waldartigen Laubgehölzbestand (Biotoptyp 07311)		
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild		
<p>Gemäß textlicher Festsetzung 22 ist innerhalb der Fläche T5 eine Fläche von mindestens 970 m² durch Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher, der ergänzenden Pflanzung von Gehölzen und Zulassung der Sukzession von Pionierbaumarten zu entwickeln, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Vorhandene Bäume und Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ergänzend sind Pflanzungen von standorttypischen, gebietsheimischen Gehölzen gemäß der Liste gebietseigener Gehölze von Berlin (SenStadtUm 2013) vorzunehmen. Die Pflanzung beinhaltet die Bodenvorbereitung, bei Bedarf Einbau von speziellem Bodensubstrat und bei Pflanzung von Hochstämmen Kronenschnitt, Anbringung von Rindenschutz und Pflanzenverankerung. Zur Entwicklung einer waldartigen Bodenvegetation sind Arten der Liste gebietseigener Pflanzen für die Krautschicht waldartiger Bestände für lichtungsartige Partien/ Wegesränder zu wählen. Die Flächen sind einmalig innerhalb des ersten Jahres nach Maßnahmenumsetzung auf Störarten zu kontrollieren und ggf. von diesen freizuhalten.</p> <p>Nachfolgend sind erforderliche Gehölzrückschnitte und -entnahmen alle 10-15 Jahre erforderlich. Ziel ist durch natürliche Sukzessionsprozesse einen für den Standort waldartigen mehrschichtigen Laubgehölzbestand aus Pionierbaumarten (wie u. a. Birke und Pappel) mit typischer Krautschicht zu entwickeln. Die Fläche ist vor intensiver Nutzung durch Menschen und Hunde zu schützen. Maßnahmen hierfür sind mit der unteren Naturschutzbehörde Pankow im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.</p> <p>Die Fläche wird für Vögel, Fledermäuse und unterschiedlichen Insektenarten wertvolle Habitatstrukturen bieten und stärkt den lokalen Biotopverbund als Trittsteinbiotop innerhalb der öffentlichen Parkanlagen.</p>			

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A5 Entwicklung eines mehrschichtigen Laubgehölzbestands
Zeitpunkt der Herstellung:	Zeitgleich mit Herstellung der Parkanlage entsprechend den zeitlichen Vorgaben für die Herstellung der Erschließung gemäß Erschließungsvertrag unter Berücksichtigung von Pflanz- und Ansaatzeiten		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:			
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	gemäß DIN 18916 und DIN 18919, Freihaltung der Fläche von invasiven Arten; gemäß Erschließungsvertrag 1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege durch Vorhabenträgerin		
Unterhaltungspflege:	Alle 10-15 Jahre sind im Bedarfsfall abschnittsweise ein Pflegeschnitt und eine selektive Verjüngung der Gehölze durchzuführen (gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) Die Unterhaltungspflege erfolgt über 22 Jahre nach dem Zeitraum der F+E-Pflege durch das Land Berlin, Fachvermögen Gartenbau/Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts Pankow.		
Kontrollen / Monitoring:	Die Durchführung der Pflegegänge ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.		
Flächensicherung:	Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 3-60a. Der B-Plan setzt die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sowie überlagernd als Maßnahmenfläche T5 fest. Die textliche Festsetzung 22 legt fest, wie die Fläche zu entwickeln ist und welche Maßnahmen zulässig sind. Jetzige Eigentümerin: Vorhabenträgerin Zukünftige Eigentümerin: Land Berlin, Fachvermögen Gartenbau/Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamts Pankow		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}10 Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche)
Lage der Maßnahme:			
Gemarkung Pankow Flur Flurstück <hr/> 63 37		Kurzbeschreibung zur Lage: Landschaftsschutzgebiet Buch (LSG 47), westlich des Naturschutzgebiets Karower Teiche (NSG 21), Flächen westlich der Bucher Straße und südlich der BAB 10	
Lageplan: Biotoptypenplan Westlich Karower Teiche Maßnahmenplan Westlich Karower Teiche			
Konfliktbezug:			
betroffene Schutzgüter:		Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima), Landschaftsbild, Arten- und Biotopschutz	
Rechtsgrundlagen:		Belange der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG, Gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG	
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Großflächiger Intensivacker (Biototyp 09130) mit einzelnen Gräben (Biototyp 011333) im Norden sowie Westen der Fläche. Die Gräben werden abschnittsweise von geschlossenen sowie lückigen Feldhecken (Biototypen 07132511, 07132611), ruderalen Wiesen (Biototyp 051132) sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren (Biototyp 03249) begleitet. Im Norden entlang eines Stichgrabens und im Übergang zum Gehölzbestand in Richtung Autobahn kleinflächige Bestände feuchter Hochstaudenfluren (Biototyp 05141) sowie grabenbegleitender Großröhrichte (Biototyp 01211). Am Graben im Nordwesten verläuft ein Grünweg. Die Fläche ist als Acker gewidmet und wird mind. alle fünf Jahre umgebrochen.			
Maßnahmenbeschreibung:			
Flächengröße		53,1 ha; davon 36,2 ha als Maßnahmenfläche verfügbar	
Entwicklungsziel:		Umwandlung von Acker in extensives Grünland auf insgesamt 19,2 ha mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Frischwiese bzw. einer artenreichen Frischweide typischer Ausprägung (Biototyp 051121/ 051111) sowie (in den Randbereichen) Entwicklung zu einem halboffenen Biotopkomplex, bestehend aus artenreichen Frischwiesen/ Frischweiden typischer Ausprägung mit heimischen Feldgehölzgruppen (Biototyp 051121/051111 mit 07110) auf 12,6 ha und artenreichen hochstaudengeprägten Saumstreifen typischer Ausprägung (Biototyp 051421) entlang der vorhandenen Gräben; Im Übergang zur geplanten Aufforstung im Norden (Maßnahme Dritter) Entwicklung eines frischen Waldmantels aus heimischen Laubgehölzen (Biototyp 08720) auf 2,7 ha sowie Anlage eines naturnahen Kleingewässers mit Großröhricht (Biototyp 02211).	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}10 Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche)
Kompensationsziel:	Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild; Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) der Populationen von Feldlerche (für den Verlust von 2 Brutrevieren), Fitis (i.V.m. Maßnahme A _{FCS} 11 für den Verlust von 15 Brutrevieren), Gelbspötter (für den Verlust von 4 Brutrevieren), Neuntöter (für den Verlust von 1 Brutrevier), Sumpfrohrsänger (für den Verlust von 6 Brutrevieren), Grünfink (i.V.m. Maßnahme A _{FCS} 11 für den Verlust von 9 Brutrevieren); Kompensation geschützter Biotope (1.805 m ² Kleingewässer und 54 m ² Röhrichtbestände)	
<p><u>Komplex aus Extensivgrünland und Feldgehölzgruppen:</u></p> <p>Die bisherige Ackerfläche ist auf 19,2 ha der Fläche als offene Grünlandflächen mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Frischwiese und auf 12,6 ha (in den Randbereichen) als halboffener Biotopkomplex aus Frischwiesen mit Feldgehölzgruppen (50 % Gehölzanteil) anzulegen.</p> <p>Für die Entwicklung des Grünlands ist die Fläche mit einer gebietseigenen und standortgerechten Ansaatmischung anzusäen. Im Bedarfsfall ist die Fläche vorab umzubrechen. 6-8 Wochen nach der Aussaat ist ein einmaliger Schröpfschnitt durchzuführen. Nachfolgend ist die Wiesenfläche dauerhaft zweischürig unter Abfuhr des Mahdguts zu mähen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die Mahddurchgänge hinsichtlich der Brutzeit von Bodenbrütern der Feldflur (vor allem der Feldlerche) verträglich zu wählen. Die konkreten jährlichen Mahdtermine sind mit der unteren Naturschutzbehörde Pankow abzustimmen.</p> <p>Alternativ kann, nach einer Mahdnutzung während der ersten 2 Jahre, eine extensive Beweidung der Fläche mit einem maximalen Besatz von 0,5 GVE/ha/Jahr (bei Nutzung als Standweide), bzw. einer zweimal jährlichen Beweidung für jeweils 2 bis max. 4 Wochen (bei Nutzung als Umtriebsweide) erfolgen. Im Weiteren sind die konkreten Besatzdichten und Beweidungszeitpunkte mit der unteren Naturschutzbehörde Pankow abzustimmen. Das Ausbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie ein Umbruch der Fläche sind nicht zulässig.</p> <p>In den randlichen Bereichen soll ein halboffener Biotopkomplex entstehen. Auf 50 % der Fläche sind punktuell Feldgehölzgruppen aus Sträuchern zu pflanzen. Für die Pflanzung sind standortgerechte, gebietsheimische Straucharten mittlerer Standorte gemäß Liste gebietseigener Gehölze für Berlin (SenStadtUm 2013) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Pankow zu verwenden. Die Gehölzpflanzung umfasst Bodenvorbereitung, Mulchung, Verankerung und Wässerung. Die Gehölze sind mit Vegetationsschutzmaßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.</p> <p><u>Waldmantel:</u></p> <p>Zwischen der geplanten Aufforstung im Norden (Maßnahmen Dritter) und dem extensiven Grünland ist ein Waldmantel frischer Standorte anzulegen und zu entwickeln. Auf 30 m Breite soll durch die Anlage von Sträuchern ein Übergang vom Wald zum Offenland geschaffen werden. Zu pflanzen sind standortgerechte, gebietsheimische Straucharten mittlerer Standorte gemäß Liste gebietseigener Gehölze für Berlin (SenStadtUm 2013) in Abstimmung mit den Berliner Forsten. Die Pflanzungen sind durch Wildverbiss-schutzzäune zu sichern.</p> <p>In einem Abstand von 120 m zur geplanten Aufforstung (Maßnahme Dritter) im Norden sowie zur baumbegleitenden Baumreihe an der Bucher Straße und in einem Abstand von 60 m zu den geplanten</p>		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}10 Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche)
<p>Heckenpflanzungen (Maßnahme Dritter) im südlichen Bereich der Fläche ist von einer verringerten Habitataignung für die Feldlerche durch Störeinflüsse durch Vertikalstrukturen auszugehen. Um keine weiteren Einflussbereiche mit Auswirkungen auf die Habitataignung für die Feldlerche im Rahmen der Maßnahmenplanung hervorzurufen, sind die geplanten Gehölzpflanzungen (Sträucher) ausschließlich innerhalb der für Feldlerchen eingeschränkt geeigneten Flächen zu verorten.</p> <p><u>Saumstreifen:</u></p> <p>Zwischen Extensivgrünland und den vorhandenen Gräben sind 5 m breite Saumstreifen mit dem Entwicklungsziel artenreicher frischer Hochstaudenfluren anzulegen. Die Maßnahme beinhaltet die Bodenvorbereitung einschließlich Ansaat mit standortgerechtem, gebietseigenem Saatgut (Regiosaatgut, UG 22). Das Saatgut ist mit der unteren Naturschutzbehörde Pankow abzustimmen.</p> <p>Die Wegeverbindung gemäß Freiraum- und Erholungskonzept Pankow am nordwestlichen Graben ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und zu integrieren.</p> <p><u>Kleingewässer:</u></p> <p>Der Stichgraben im nördlichen Randbereich der Fläche wird auf ca. 2.000 m² aufgeweitet und ein permanent wasserführendes Kleingewässer mit Eignung als Laichgewässer für Amphibien angelegt. Das Kleingewässer ist mit Tief- und Flachwasserzonen zu modellieren. Die genaue Lage und Form des Gewässers wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Bei der Ausgestaltung ist das Merkblatt für Amphibien (MAMs) der FGSV zu berücksichtigen. Aufgrund der im nördlichen Abschnitt des Stichgrabens und direkt westlich angrenzend bestehenden feuchten Standortverhältnissen wird von einer ausreichenden Speisung des Gewässers durch Grund- und Regenwasser ausgegangen. Eine Erstbefüllung ist vorzusehen. Punktuell sind heimische Wasser- und Uferpflanzen initial zu pflanzen. Das vorhandene Röhricht am Graben ist in die Anlage des Kleingewässers zu integrieren oder vor Aufweitung des Grabens fachgerecht auszupflanzen, zwischenzulagern und nach erfolgter Herstellung des Kleingewässers an geeignete Stelle wieder auszubringen. Das Kleingewässer soll als Laichgewässer für Amphibien (Teichfrosch, Teichmolch und Erdkröte) sowie zur Kompensation des vorhabenbedingten Verlustes geschützter Kleingewässer dienen.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.</p> <p>Mit der Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung der Flächen und der Entwicklung eines dauerhaft vegetationsbestandenen und strukturreichen Standorts resultiert eine deutliche Aufwertung für die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild sowie der Habitataignung für die o.g. Vogelarten.</p>		
Zeitpunkt der Herstellung:	Spätestens mit Baubeginn (Baufeldfreimachung) unter Berücksichtigung von Pflanz- und Ansaatzeiten sowie artenschutzrechtlichen Belangen und nach Zustimmung zum Maßnahmen- und Pflanzplan.	
Maßnahmen- und Pflanzplan (Ausgleich):	Erstellung eines Maßnahmen- und Pflanzplans auf der Grundlage des Bebauungsplans 3-60a sowie dieses Maßnahmenblatts und Vorlage zur Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde Pankow Erteilung der Zustimmung möglichst innerhalb von vier Wochen durch die untere Naturschutzbehörde Pankow	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}10 Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche)
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18917 4 Jahre Entwicklungspflege gemäß DIN 18919	
Unterhaltungspflege:	<p>Waldmantel: strukturfördernder Pflegeschnitt sowie abschnittsweise Entnahme zu dicht stehender Gehölze nach 8 und 16 Jahren nach Herstellung (insgesamt 2 Pflegegänge)</p> <p>Feldgehölze: strukturfördernder Pflegeschnitt sowie abschnittsweise Entnahme zu dicht stehender Gehölze sowie abschnittsweise Entnahme einzelner dominanter Gehölze, Förderung unterschiedlicher Altersklassen nach 12 Jahren nach Herstellung (insgesamt 1 Pflegegang).</p> <p>Extensives Grünland: jährliche zweischürige Mahd einschl. Beräumung des Mahdguts (insgesamt 40 Pflegegänge); alternativ extensive Beweidung, Freihaltung der Fläche von invasiven Arten.</p> <p>Hochstaudenfluren: abschnittsweise Mahd alle 3 Jahre sowie Entfernung eines Aufwuchses dominanter Arten nach 8, 11, 14, 17, 20 und 23 Jahren nach Herstellung (insgesamt 6 Pflegegänge).</p> <p>Kleingewässer inkl. Ufervegetation: Entkrautung oder Entschlammung des Gewässers und bedarfsweise Entnahme von ufernahem Gehölzaufwuchs zur Gewährleistung einer zumindest partiellen Besonnung des Gewässers nach 9 und 16 Jahren nach Herstellung (insgesamt 2 Pflegegänge).</p> <p>Die Unterhaltungspflege (einschl. Zeitraum der F+E-Pflege) erfolgt durch die Vorhabenträgerin.</p> <p>Weitere Details zur Unterhaltungspflege werden über den Bescheid zur artenschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG im Planvollzug geregelt.</p>	
Kontrollen / Monitoring:	<p>Die Durchführung eines Pflegegangs ist der unteren Naturschutzbehörde Pankow nachzuweisen.</p> <p>Ferner erfolgt durch die Vorhabenträgerin eine Kontrolle der Vegetationsentwicklung auf den Grünlandflächen ab dem 1. Jahr nach Aussaat mittels Erfassung der kennzeichnenden Pflanzenarten von Frischwiesen bzw. Frischweiden, typischer Ausprägung gemäß Artenliste in „Gesetzlich geschützte Biotope im Land Berlin“ (SenMVKU 2023); alle 2 Jahre in den ersten 5 Jahren, nachfolgend alle 3 Jahre. Die Einstufung als artenreiche Frischwiese ist bei einem Vorkommen von mindestens 8 Arten der Artenliste erfüllt. Die Ergebnisse der Kontrollen sind der unteren Naturschutzbehörde in Form eines Monitoringberichtes unaufgefordert anzuzeigen.</p> <p>Das Monitoringdesign ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden abzustimmen.</p>	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}10 Anlage eines Biotopkomplexes aus Extensivgrünland und Feldgehölzen (Westlich Karower Teiche)
Flächensicherung:	<p>Jetzige und zukünftige Eigentümerin: Land Berlin, Teilflächen im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamts Pankow und der Berliner Forsten; zukünftig vollständig im Fachvermögen Berliner Forsten.</p> <p>Die Maßnahmen werden über den Änderungs- und Ergänzungsvertrag zum Vertrag über naturschutzrechtliche Maßnahmen sowie über einen Gestattungsvertrag zwischen dem Land Berlin (Berliner Forsten) und der Vorhabenträgerin gesichert.</p>	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor		Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}12 Entwicklung von Halboffenland- biotopen (Rüdersdorf)
Lage der Maßnahme:			
Gemarkung: Rüdersdorf bei Berlin Flur Flurstück <hr/> 01 253		Kurzbeschreibung zur Lage: Ackerflächen nördlich der Frankfurter Chaussee und westlich der L303, zwischen den Teilflächen verläuft die Petershagener Straße <hr/> Lageplan: Abbildung auf Folgeseite	
Konfliktbezug:			
betroffene Schutzgüter:		Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima), Landschaftsbild, Artenschutz (Zauneidechse)	
Rechtsgrundlagen:		Belange der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, artenschutzrechtliche Belange nach § 44 (1) BNatSchG (Zauneidechse)	
Ausgangszustand der Fläche (<i>Beschreibung, Biotoptypen, Vorbelastungen</i>):			
Großflächige Ackerflächen (Biotoptyp 09130) mit angrenzenden Gehölzbeständen (Biotoptyp 07310)			
Maßnahmenbeschreibung:			
Umfang:		14,3 ha	
Entwicklungsziel:		Entwicklung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse durch Umwandlung von Ackerflächen in eine strukturreiche Halboffenlandschaft aus blüten- und artenreicher ruderaler Wiese mit Gehölzgruppen und weiteren Habitatstrukturen wie u.a. Erdwällen, Reisighaufen etc. (Biotoptyp 051131 - ruderale Wiesen typischer Ausprägung, mit Anteilen < 10 % von 071021 und 03110). Die im Zuge der Entwicklung der Ersatzhabitats hergestellten Biotopflächen dienen gleichzeitig auch dem Ausgleich nach Eingriffsregelung.	
Kompensationsziel:		Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima, Landschaftsbild; Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) der Population der Zauneidechse	
<u>Vorbereitende Maßnahmen:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> - Stellen eines Herpetenschutzzauns um die Fläche, der ein Einwandern von Amphibien oder Reptilien während der Herrichtungsphase und das Abwandern nach erfolgter Ausbringung der Zauneidechse in der Anfangsphase verhindert. Die genaue Standzeit (mind. 2 Jahre) ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. - Prüfung des Vorkommens der Knoblauchkröte. Bei Nachweisen sind die Tiere aus der Fläche abzufangen und auf den benachbarten Acker umzusetzen. - Der Boden ist im Anschluss durch Tiefenpflügung (oder Maßnahmen mit ähnlichen Effekten) zu bearbeiten, um eine Nährstoffarmut auf der Fläche vor der Ansaat und Pflanzung herzustellen bzw. ausreichend zu gewährleisten. 			

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}12 Entwicklung von Halboffenland- biotopen (Rüdersdorf)
<p><u>Flächenherstellung:</u></p> <p>Die Fläche ist zu einem halboffenen Biotopkomplex aus einer ruderalen Wiese mit unterschiedlichen Habitatalementen (Erdwällen, Sandflächen, Rohbodenpatches, Reisig- und Stammhaufwerke etc.) und Gehölzgruppen zu entwickeln.</p> <p>Auf ca. 50 % der Gesamtfläche ist ein heterogenes Bodenrelief herzustellen, welches diverse Mikroklimata zulässt. Zur Strukturierung des Geländes erfolgt die Anlage von insgesamt 39 Erdwällen (Teilfläche 1= 20 und Teilfläche 2= 19 Erdwällen) durch Bodenabschiebung. Die Erdwälle sind mit einer durchschnittlichen Breite von 3 m und einer maximalen Höhe von 1 m sowie jeweils variierenden Längen zwischen ca. 20 m und 80 m und in geschlängelten Linien anzulegen. Durch die Bodenabschiebung und Anlage der Erdwälle entstehen Senken, die mit Neigungen von 1:20 bis 1:5 herzurichten sind.</p> <p>Je Teilfläche werden 20 Sandflächen mit einer Gesamtflächengröße von mindestens 1.100 m² geschaffen. Hierzu wird geeignetes Bodenmaterial (ZO, Keim- und Altlasten beprobter Sand mit schwachem Lehmanteil von 5-9 %) angefahren und mit einer Schichtdicke von bis zu 50 cm ausgebracht, um sehr nährstoffarme Patches zu schaffen. Die Patchgröße variiert von 40 m² bis 70 m². Die Patches werden zum Teil an die herzurichtenden Erdwälle gelegt. Insgesamt sind je Teilfläche 25 Rohbodenpatches mit jeweils 20 m² zu belassen (insgesamt 500 m²), die von der Ansaat ausgenommen werden.</p> <p>Insgesamt sind je Teilfläche 26 Reisigwälle mit einer Gesamtlänge von 740 m zu errichten. Die Reisigwälle sind jeweils mit einer Länge zwischen ca. 10 und ca. 50 m und einer Breite von 1m bis 3 m anzulegen. Ein Reisigwall besteht pro Quadratmeter aus 0,5 m³ Reisig und Totholz, empfohlen wird Hartholz. Der Astdurchmesser sollte hauptanteilig bei 5-15 cm liegen, d. h. Anteile an dünnerem oder dickerem Astmaterial sind möglich, soweit diese nur zu einem geringen Anteil (< 5 %) verbaut werden. Das Reisig/Totholz wird unstrukturiert in einem gebogenen oder schlangenlinienartigen Wall angelegt, wobei eine Höhe von 1 m nicht zu überschreiten ist.</p> <p>Zusätzlich zu den Reisighaufwerken sind je Teilfläche 30 Stammhaufwerke herzurichten. Ein Stammhaufwerk besteht aus 7 Baumstämmen mit einer jeweiligen Länge von 5 m und einem Durchmesser von 15 cm bis 30 cm, welche parallel und übereinander abgelegt werden. Jedes Haufwerk ist somit etwa 1 m breit. Die Haufwerke sind partiell zu übersanden bzw. in die Erdwälle mit einzubauen. Hierdurch entstehen Hohlräume, welche von der Zauneidechse als Unterschlupf genutzt werden können; die Stämme selbst dienen als Sonnplatz. Zur Anlage der Strukturen sollten Harthölzer verwendet werden.</p> <p>Ferner sind mindestens 80 Stubben je Teilfläche auszubringen. Stubben sind partiell mit Bodenmaterial anzuschütten, der Wurzelteller soll zur Gewährleistung von Versteck- und Sonnenplätzen auf dem Boden aufliegen. Die Stubbengröße kann variabel (Stammdurchmesser von ca. 15 cm bis 50 cm) ausfallen, die Wurzeltellerdurchmesser sollten ca. 1,5 m im Mittel betragen. Bei kleineren Durchmessern sind mehrere Stubben zusammenzustellen.</p> <p>Es sind je Teilfläche 50 Winterquartiere im Zusammenhang mit den Erdwällen anzulegen. Die Herrichtung erfolgt über eine Ausschachtung von 0,8-1 m Tiefe auf einer jeweiligen Fläche von 5 m², mit Befüllung von Stubben und Reisig. Es können zudem auch dickere Äste mit bis zu 25 cm Durchmesser ins Winterquartier eingebaut werden (Füllung Ausschachtung). Abschließend wird diese Struktur mit Bodenmaterial überschüttet, womit die Einbindung in die Wallstruktur erfolgt und eine weitere Lage Reisig aufzulegen ist.</p>		

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}12 Entwicklung von Halboffenland- biotopen (Rüdersdorf)
<p>Zur Ansaat ist eine standortgerechte, gebietseigene Saatgutmischung aus krautigen pflanzen und Hochstauden (Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 22 „Uckermark mit Odertal“) zu verwenden. Die Ansaat erfolgt auf ca. 13 ha, ausgenommen werden die Sandflächen, Rohbodenpatches und jeweils die Hälfte eines jeden Erdwalls. Die Wiese ist mindestens jährlich durch eine abschnittsweise Mosaik- oder Streifenmähd zu pflegen. Der Mähzeitpunkt ist hinsichtlich des Vorkommens von Bodenbrütern und der Zauneidechse in einem für die Arten geeigneten Zeitfenster in Abstimmung mit der unteren und obersten Naturschutzbehörde Pankow zu wählen. Weitere Mahddurchgänge können ggf. in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung und in Hinblick auf die Habitateignung der Bestands- und Zielarten auf der Fläche erforderlich werden.</p> <p>Je Teilfläche sind mindestens 110 Sträucher zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Gehölze sind nach dem Brandenburger Gehölzerlass (Erlass des MLUK „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 02. Dezember 2019) gebietseigene Gehölze zu verwenden. Es werden die Arten Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>) und Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) empfohlen. Die Gehölzpflanzung umfasst ggf. weitere Bodenvorbereitungen, Mulchung, Verankerung und Wässerung. Es sollten möglichst hohe Pflanzqualitäten verwendet werden, d. h. 3-4 Mal verschult, Containerware 3 oder 5 l, Größe 100-150 cm oder 150-200 cm, auch Stammbüsche. Die Flächen sind vor Wild zu schützen.</p> <p>Bei konkreter Verortung der o.g. Strukturen sind zur Beibehaltung der Habitateignung der Feldlerche Teilbereiche mit geringerer Strukturdichte zu schaffen.</p> <p>In Teilfläche 2 verläuft eine Hochdruck-Gasleitung, die bei der Planung zu berücksichtigen ist. In einem Wartungs- oder Havariefall muss ein ungestörter Zugang zur Leitung gewährleistet werden, weshalb jeweils 4 m beidseitig der Leitung keine Gehölze gepflanzt oder tiefer gehende Erdarbeiten verrichtet werden dürfen.</p>		
Zeitpunkt der Herstellung:	Vor Baubeginn (Baufeldfreimachung) mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der Zustimmung zum Maßnahmen- und Pflanzplan.	
Maßnahmen- und Pflanzplan (Ausgleich):	Erstellung eines Maßnahmen- und Pflanzplans auf der Grundlage des Bebauungsplans 3-60a sowie dieses Maßnahmenblatts und Vorlage zur Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde Pankow Erteilung der Zustimmung möglichst innerhalb von vier Wochen durch die untere Naturschutzbehörde Pankow	
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:	1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und DIN 18917 4 Jahre Entwicklungspflege gemäß	
Unterhaltungspflege:	Gehölze: strukturfördernder Pflegeschnitt nach 12 Jahren nach Herstellung (insgesamt 1 Pflegegang) Ruderale Wiese: einschürige alternierende Mosaik- oder Streifenmähd, so dass immer sowohl höher- und auch niedrigwüchsige Bereiche vorhanden sind, inkl. Madgutberäumung (insgesamt 20 Pflegegänge), ggf. weitere Pflegegänge in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung	

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan 3-60a Pankower Tor	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer: A_{FCS}12 Entwicklung von Halboffenland- biotopen (Rüdersdorf)
	<p>Sandwälle/ Sandflächen: partielle Bodenstörungen, Abschieben und Vegetation entfernen nach 8, 11, 14, 17, 20, 23 Jahren nach Herstellung (insgesamt 6 Pflegegänge)</p> <p>Totholzhaufen: Vegetation entfernen, ggf. Totholz nachsetzen nach 8, 11, 14, 17, 20, 23 Jahren nach Herstellung (insgesamt 6 Pflegegänge)</p> <p>Die Unterhaltungspflege (einschl. Zeitraum der F+E-Pflege) erfolgt durch die Vorhabenträgerin.</p> <p>Weitere Details zur Unterhaltungspflege und zum Pflegemonitoring werden über den Bescheid zur artenschutzrechtlichen Ausnahmeentscheidung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG im Planvollzug geregelt.</p>	
Kontrollen / Monitoring:	<p>Die Durchführung der Pflegegänge sind der unteren Naturschutzbehörde Pankow jährlich nachzuweisen.</p>	
Flächensicherung:	<p>Jetzige und zukünftige Eigentümerin: Privatperson.</p> <p>Die Maßnahmen werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zugunsten des Landes Berlin gesichert.</p> <p>Die Maßnahmen werden über einen Grundstücksüberlassungsvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Pächter und der Vorhabenträgerin gesichert.</p>	

